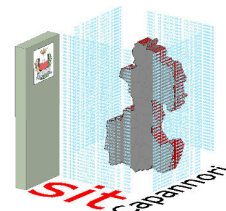




Comune di Capannori

Servizio
Servizi alla città



Ufficio Urbanistica e Ambiente

Piazza A.Moro 1 - 55012 Capannori (LU) tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante Generale adottata con Delibera C.C. n° 11 del 20/03/2014
approvata con Delibera C.C. n° 69 del 27/11/2015

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL R.U.

con esito riportato a seguito della delibera di C.C. n. 69 del 27/11/2015

Allegato alla Delibera di Approvazione

A

Sindaco	Assessora Urbanistica
Luca Menesini	Silvia Maria Amadei

Garante della Comunicazione	Dott. Giuseppe Marianetti
-----------------------------	----------------------------------

Progettista	Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Nucci	Arch. Stefano Modena

Gruppo di Progettazione interno	Collaborazioni Esterne
Geom. Giovanni Del Frate Arch. Silvia Giorgi Dott.ssa Alessia Pieraccini Arch. Valeria Timpanidis Dott. Gian Luca Bucci	Studio di Geologia Barsanti Sani e Associati Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord Dott.ssa Antonella Grazzini Dott.ssa Alessandra Sani



OSSERVAZIONE n° **1** protocollo n° **23407** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Fanucchi Giuliano**

SINTESI: Con l'osservazione il proprietario richiede l'inserimento di un immobile all'interno della perimetrazione di un nucleo consolidato.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati.

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle N.T.A. Non sono comunque soddisfatti i criteri stabiliti con l'attuale variante per la perimetrazione di un nucleo di nuova individuazione. Inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro degli insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi. Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **2** protocollo n° **23864** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Pardini Liliano**

SINTESI: Il proprietario richiede la possibilità di recuperare, a fine abitativo, un fabbricato diruto posto in prossimità di un nucleo consolidato (distanza 20,64 ml dal fabbricato più vicino interno al nucleo consolidato).

ISTRUTTORIA: Il fabbricato diruto risalente agli anni '50 è già stato oggetto di osservazione (n. 17 Prot. 49817 del 2009 con richiesta di variazione di urbanistica al fine di inserire il terreno di cui al mappale 5 in aree "agricole art. 46) e di contributo (n. 207 Prot. 41117 del 22/06/2012 con richiesta di passaggio da art. 43 ad art. 20c).

E' stato richiesto e rilasciato il Permesso a Costruire (P12/188/AA del 23/07/2013) per la costruzione di una copertura piana di una porzione del rudere per utilizzo a magazzino personale senza addetti.

Nel R.U. vigente il manufatto diruto ricade in art. 43 (area boschiva e ripariale) ed una porzione dello stesso in art. 38 (area cimiteriale).

Nella variante adottata una porzione del manufatto diruto ricade in art. 43 (area boschiva e ripariale) e in art. 38 (area cimiteriale), una porzione ricade in area art. 46 (area a prevalente uso agricolo) e in art. 38 (area cimiteriale) infine un'altra porzione ricade in art. 46 (area a prevalente uso agricolo).

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo. La possibilità di inclusione dell'immobile diruto nel nucleo consolidato prossimo ad esso viene consentita dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico dove vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, inoltre l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento del manufatto diruto all'interno del nucleo rurale ad esso limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA e l'osservazione non ci fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro degli insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.

Quindi si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **3** protocollo n° **24472** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Silvestri Giovanni**

SINTESI: L'osservazione si riferisce ad un'area sita in fraz. di Lappato – Via Pesciatina in loc. Fornace identificata al foglio di mappa 41 particelle 647, 648, 651, 654 e 655. Detta zona è classificata dal R.U. adottato con Delib. del C.C. 11/2014 come area agricola periurbana (art. 47 delle NTA) e ne viene chiesto l'inserimento in area a prevalente destinazione produttiva (art. 21 delle NTA).

L'osservazione prodotta è supportata da relazione tecnica a firma del Geom. Marco Umberto Giannini (iscritto all'Ordine dei Geometri di Lucca n. 770) nella quale è stata effettuata una ricostruzione storica delle attività succedutesi nell'area ed analizzata l'applicabilità dell'art. 27 delle NTA all'area in argomento.

ISTRUTTORIA: Sono stati presi in considerazione gli atti disponibili nell'archivio comunale inerenti il piano attuativo approvato dall'Amministrazione Comunale con Delib. del C.C. n. 84 del 10/09/1987 e la documentazioni agli atti delle C.E. n. 6919 e n. 6920 entrambe del 11/05/1994 rilasciate.

E' stata verificata la successione cronologica delle modificazioni delle destinazioni urbanistiche avutesi nell'area in oggetto a seguito dell'approvazione del R.U. del 2004 e 2009.

E' stato preso atto della perimetrazioni di "area di cava e superficie di sbancamento" indicata nel quadro conoscitivo (Carta Geomorfologica) del R.U. adottato che riprende detta perimetrazione da quanto riportato nel precedente quadro conoscitivo del R.U. 2009. Detta perimetrazione delimita un'area su cui sono ancora identificabili i segni delle attività di modifica morfologica della superficie a seguito dall'attività estrazione di materiale di fornace ed attiva nell'area per buona parte del secolo scorso.

Sono state verificate le indicazioni nel Piano Regionale della Attività Estrattive (P.R.A.E.R.) approvato con D.C.R.T. n. 27 del 27/02/2007. Detto piano non si riporta l'area in argomento tra quelle classificate come "risorse" o "giacimenti".

Le norme riportate all'art. 27 delle NTA sia nella versione del vigente R.U. (anno 2009) che in quella del R.U. adottato (anno 2014) sono da ritenersi applicabili alle aree di cave comprese all'interno dei perimetri P.R.A.E.R. disciplinando il regime autorizzativo gestionale e di recupero delle aree escavate.

CONTRODEDUZIONE: Sotto il profilo geomorfologico la richiesta di modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà dell'osservante ubicata in Loc. Fornace da area agricola periurbana (art. 47 delle N.T.A.) ad area a prevalente destinazione produttiva (art. 21 delle N.T.A.) non trovi giustificazione nella presenza della perimetrazione di "area di cava e superficie di sbancamento" indicata nel quadro conoscitivo (Carta Geomorfologica) del R.U. adottato né nelle norme riportate all'art. 27 delle N.T.A.

Detto elemento morfologico è riportato nel quadro conoscitivo al fine di evidenziare le modificazioni antropiche apportate alle superficie topografica sia per fini conoscitivi del territorio sia per valutare eventuali problematiche connesse a condizioni di sicurezza ed interferenza con l'edificato circostante.

Si ribadisce che l'area in argomento non è riportata nel Piano Regionale della Attività Estrattive (P.R.A.E.R.) approvato con D.C.R.T. n. 27 del 27/02/2007 né come "risorse" né come "giacimenti".

Sotto il profilo urbanistico in base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva in area agricola, con l'eccezione delle previsioni a incremento di aree a destinazione produttiva già esistenti e già individuate nel RU vigente in quanto il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Dato atto che l'area appartiene al centro abitato della frazione di Lappato, appartiene ad un complesso industriale ormai consolidato di cui il comparto in oggetto ne rappresenta il completamento, visto che l'area appartiene anche al territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R.T. n° 65/2014, dato atto che non appartiene al P.R.A.E.R. del 2007, visto il precedente R.U. del 2004, si propone di accogliere la presente prevedendo la zona industriale di saturazione Art. 21b delle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 4 protocollo n° 26361 FRAZIONE INTERESSATA Colognora

RICHIEDENTE: Martinucci Costanzo

SINTESI: Il richiedente è proprietario di un appezzamento di terreno in frazione di Colognora ove insiste un manufatto non ultimato, autorizzato in forza di un Licenza Edilizia n° 43/1968 e successiva variante del 1972. Richiede di classificare detto terreno con articolo che consenta di portare a termine la costruzione a suo tempo iniziata per una unità a destinazione residenziale.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come Art. 44 "aree di valore paesaggistico" e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Il manufatto esistente non ha una consistenza volumetrica in quanto risultano realizzate le pareti perimetrali e di spina, ma non il solaio. L'area non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre il manufatto in oggetto non corrisponde alla definizione di fabbricato che è stata data nell'Art. 4 delle N.T.A. del R.U. e pertanto l'area è da considerarsi come del tutto libera da edificazione ove l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 5 protocollo n° 27083 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Micheletti Angelo, Micheletti Elvia, Tognetti Luigina

SINTESI: Viene richiesto di modificare la cartografia del R.U. adottato al fine di allontanare l'area edificabile dall'incrocio. Viene fatta una proposta: area a verde urbano privato all'incrocio al posto dell'area di completamento, quest'ultima da spostare in un'area art. 47 "aree agricole periurbane" al fine della realizzazione dell'alloggio già di previsione.

ISTRUTTORIA: Il Regolamento Urbanistico adottato ha mantenuto le stesse destinazioni del Regolamento Urbanistico Vigente sull'area oggetto di osservazione : l'area è ubicata all'interno del perimetro dei centri abitati e più nel dettaglio una porzione ricade in 20c "area a prevalente destinazione residenziale - Completamento" (ove è consentita la realizzazione di 1 alloggio) e un'altra in art. 47 "aree agricole periurbane".

E' presente nella tav. F Sistemi Insediativi "edificato di formazione recente".

Sull'area gravano la prima e seconda fascia di rispetto dalla linea dell'elettrodotto.

Nel R.U. adottato è prevista una pista ciclabile lungo Via dell'Ave Maria.

CONTRODEDUZIONE: Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. la presente osservazione chiede la traslazione del lotto edificabile in allontanamento rispetto all'incrocio viario. Lo spostamento del lotto edificabile a parità di unità immobiliari realizzabili sino al limite della fascia di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla, configura un miglioramento dello snodo viario che è da valutarsi favorevolmente e mantiene una adeguata area di filtro a verde periurbano rispetto alla zona a servizi situata a sud. Pertanto è accoglibile lo spostamento dell'area mantenendo all'incirca la medesima superficie oggetto di consumo di suolo, e contestualmente la classificazione dell'area prospiciente l'incrocio come verde privato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **6** protocollo n° **27126** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Martinelli Annamaria**

SINTESI: Lotto verde ricadente in area classificata art.17 lungo il viale di accesso principale di accesso Villa storica. Su una porzione del lotto insiste un fabbricato diruto di 20 mq (accatastato ma non visibile da foto)

richiede il passaggio da art.17 a art.20 dell'area di pertinenza del fabbricato diruto per poterlo ampliare e trasformare in abitazione

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta non è compresa nell'area individuata come "edifici inseriti nel I e II elenco" dalla scheda n.103 della L.R.59/80, ma ricade nella relativa fascia di prossimità.

L'area appare esterna al muro di cinta della villa ed è circondata da fabbricati di recente edificazione.

Nella tavola F è indicata come "verde di discontinuità"

Il terreno, pur non essendo parte integrante della villa, rappresenta una congiunzione anche visiva con il muro di cinta e l'ingresso principale delle villa, quindi è stata mantenuta la classificazione precedente in quanto fa parte del sistema della villa.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", è stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa- parco - podere, senza effettuare la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80;

Pur non essendo fisicamente ricompreso nel perimetro della villa, la fascia di terreno in oggetto ricade nella relativa fascia di prossimità e rappresenta una fascia di rispetto che garantisce la percezione visiva dell'immobile classificato nel secondo elenco: quindi si ritiene l'osservazione non accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **7** protocollo n° **28580** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Galli Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-art.47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come Art. 47 per la porzione rientrante nel perimetro dei centri abitati e Art. 46 per la porzione esterna allo stesso. (anche nel R.U. adottato). L'area oggetto di osservazione per la porzione interna al perimetro dei centri abitati è stata classificata ai sensi della Tavola F del Quadro Conoscitivo come Area agricola interna.

RU adottato : Pericolosità idraulica PI3-PI2 e piccola porzione ovest PI4

RU vigente PI2

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R.T. 65/2014. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione in quanto l'accoglimento della stessa individuerebbe un nuovo insediamento in contrasto con le condizioni per le trasformazioni del territorio non urbanizzato dettate dall'Art. 4 della L.R. 65/2014.

In area a pericolosità idraulica I3 caratterizzata dalla classificazione P2g della AdB f.Serchio, le previsioni di nuove utilizzazioni dei suoli nonché di nuovi fabbricati sono ammesse qualora non siano possibili localizzazioni alternative e alla condizione che siano state preventivamente concluse le valutazioni della loro sostenibilità all'interno dei medesimi strumenti urbanistici (variante al R.U.). Pertanto l'Ufficio, valutando che la previsione di nuova edificazione residenziale ricade in area classificata dal PAI in P2g e per la quale non è dimostrabile la condizione di impossibilità di localizzazioni alternative, non accoglie tale richiesta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **8** protocollo n° **28603** FRAZIONE INTERESSATA **Ruota**

RICHIEDENTE: **Pagnucci Mario**

SINTESI: Il fabbricato oggetto di richiesta è adibito a civile abitazione ed è ubicato in art. 44.

Viene richiesto l'inserimento del fabbricato:

1. in centro abitato
2. In alternativa in "nucleo consolidato del territorio rurale" insieme ai fabbricati oggetto di osservazioni 2014 n° 450 e n° 9.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 44 "aree di valore paesaggistico" esterna al perimetro dei centri abitati al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1. In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

2. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadente nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09.

2. Esaminata la richiesta di perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, insieme ai fabbricati oggetto di osservazioni 2014 n° 450 e n° 9, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto non sussiste rispondenza ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione e l'osservazione non ci fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Più nel dettaglio i fabbricati di cui alla presente osservazione e alle osservazioni n° 450 e n° 9, pur essendo in numero di tre, non si dispongono attorno ad un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazi di relazione comune), e purtroppo non è presente neanche la caratteristica di accessibilità comune. Inoltre l'area intorno ai vari fabbricati è attraversata da una viabilità di transito veicolare pubblico, elemento di cesura e quindi escludente per l'individuazione del nucleo.

Nella fase attuale si conferma pertanto la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

Non è pertanto possibile accogliere l'osservazione per l'inserimento del fabbricato né nei Centri Abitati né nei nuovi nuclei consolidati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 9

protocollo n° 28607

FRAZIONE INTERESSATA

Ruota

RICHIEDENTE: Paolini Ada

SINTESI: Il fabbricato oggetto di richiesta è adibito a civile abitazione ed è ubicato in art. 44.

Viene richiesto l'inserimento del fabbricato:

1. in centro abitato

2. In alternativa in un "nucleo consolidato del territorio rurale" insieme ai fabbricati oggetto di osservazioni 2014 n° 450 e n° 8.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 44 "aree di valore paesaggistico" esterna al perimetro dei centri abitati al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

E' stata presentata osservazione nel 2009 n° 123 Prot. 53924.

1. In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

2. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadente nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09.

2. Esaminata la richiesta di perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, insieme ai fabbricati oggetto di osservazioni 2014 n° 450 e n° 8, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto non sussiste rispondenza ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione e l'osservazione non ci fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Più nel dettaglio i fabbricati di cui alla presente osservazione e alle osservazioni n° 450 e n° 9, pur essendo in numero di tre, non si dispongono attorno ad un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazi di relazione comune), e purtroppo non è presente neanche la caratteristica di accessibilità comune. Inoltre l'area intorno ai vari fabbricati è attraversata da una viabilità di transito veicolare pubblico, elemento di cesura e quindi escludente l'individuazione del nucleo.

Nella fase attuale si conferma pertanto la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

Non è pertanto possibile accogliere l'osservazione per l'inserimento del fabbricato né nei Centri Abitati né nei nuovi nuclei consolidati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: Concioni Andrea, Soc Class Immobiliare

SINTESI: Viene richiesto che il lotto, che in fase di adozione 2014, è stato ridotto da due unità residenziali ad una u.i., sia riportato a due unità residenziali, e che lo stesso lotto sia ampliato verso nord di circa m. 10.00.
Porzione nord art. 44 area di valore paesaggistico, anche nel R.U. adottato

ISTRUTTORIA: Si ritiene utile predere atto della comunicazione del Dirigente del Settore Urbanistico del 26.07.2013 prot. n. 49828, relativo al Diniego per la pratica P13/0025, nella quale vengono evidenziati i motivi dello stesso, con la "cronologia" degli atti che si sono succeduti nel tempo a partire dal rilascio della P07/0271.(anche con aspetti propriamente legali).
Tav. F: la porzione edificabile a sud è inserita nei "centri urbani"

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che:
- in data 20/05/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° P07/0271 avente per oggetto "Realizzazione di due villette unifamiliari con relative sistemazioni esterne";
- in data 06/08/2008 con prot. 53925 il richiedente ha presentato un'osservazione alla variante al R.U., adottata il 16.06.2008 con delibera n. 41, con cui veniva richiesto l'ampliamento del lotto edificabile per una maggiore disponibilità di area a corredo degli edifici, mantenendo inalterata l'edificabilità, già utilizzata con il Permesso a Costruire n. P07/0271 rilasciato in data 20/05/2008, antecedente all'adozione della variante, per la costruzione di due villette monofamiliari.
- il Consiglio Comunale in sede di approvazione del marzo 2009 ha accolto l'osservazione, mantenendo la previsione di n° 2 alloggi come da vigente R.U. e successiva variante adottata e concedendo al richiedente di traslare, a parità di superficie, l'area edificabile di 10 metri verso nord andando ad incidere anche sul verde privato (art. 33) che ha subito conseguentemente un aumento di 10 metri lineari;
- la cartografia approvata con le stesse delibere, è stata conseguentemente modificata, con la traslazione dell'intero lotto edificabile verso nord di 10 mt., e per effetto della traslazione del lotto uno dei fabbricati già autorizzati è rimasto esterno al perimetro dell'area edificabile e per tale effetto, nel R.U. vigente risulta in area a verde privato.
Accertato che sul lotto è già in corso di realizzazione il fabbricato residenziale per un alloggio autorizzato con il Permesso di Costruire n° P07/0271 e successivi titoli;
Ritenuto che l'intervento relativo alla costruzione di ulteriori due edifici residenziali non è conforme al Regolamento Urbanistico vigente in quanto eccedente la residua potenzialità edificatoria di un alloggio, prevista per la zona omogenea interessata dalla richiesta di Permesso di Costruire, risultante dalla differenza tra la previsione urbanistica di due alloggi, ed il fabbricato in corso di costruzione di cui al Permesso di Costruire n° P07/0271 e successivo P11/240;
Dato atto che con la presente variante generale al R.U. non sono state inserite nuove aree edificabili a destinazione residenziale, ma confermate le aree esistenti nel R.U. vigente, ed è stato inserito in Art. 20s di saturazione il lotto già edificato e ricadente in Art. 33 del R.U. vigente;
Vista la previsione di R.U. adottato che prevede un solo alloggio, risultante dalla differenza tra la previsione per la zona omogenea definita nel vigente Regolamento Urbanistico "area a prevalente destinazione residenziale – completamento" per due alloggi, ed il fabbricato in corso di costruzione di cui al Permesso di Costruire n° P07/0271 e successivo P11/240;
Dato atto che l'area classificata ai sensi dell'Art. 20c nella variante al R.U. adottato è molto ampia e finanche sovrabbondante per tale dimensionamento, si conferma tale previsione come coerente con gli indirizzi di pianificazione della presente variante.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: Della lunga marco

SINTESI: Il fabbricato residenziale di proprietà ricade in art. 44 "aree di valore paesaggistico".
Viene richiesto:
1. di ricomprendere il fabbricato nel nucleo "insediamento nel territorio rurale di nuova individuazione" 2nrC2, in quanto collocato tra il nucleo 1nrC1 e il nucleo 2nrC1.
2. NTA

ISTRUTTORIA: L'area su cui insiste il manufatto è inserita nell'art. 44 (aree di valore paesaggistico) ma non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.
1. Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale.

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di ricomprendere il fabbricato residenziale all'interno di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio in esame non risulta rispondere ai criteri perseguiti nell'attuale fase di pianificazione al fine dell'inserimento in tale classificazione, ed inoltre per i nuclei di nuova individuazione non è prevista l'inclusione di fabbricati esterni ad essi. L'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.
Pertanto nella fase attuale si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.
2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.48	2.Viene richiesta una normativa specifica per i fabbricati residenziali ricadenti in zona rurale e la modifica dell'art. 48 affinché permetta l'ampliamento volumetrico ai fabbricati ad uso residenziale, nel raggiungimento della superficie di 130 mq dell'unità residenziale o in alternativa per un ampliamento di mc 90, una tantum, come previsto per gli edifici esistenti dall'art. 20 "aree residenziali di saturazione".	2. Si accoglie visto l'art. 79 comma 2 lettera g) della L.R. 65/14 , che consente nei casi disciplinati dagli strumenti urbanistici dei Comuni, le addizioni volumetriche. Pertanto oltre all'addizione funzionale, definita all'art. 11 delle NTA, prevista per tutti i fabbricati residenziali si prevede quanto di seguito: Edifici a destinazione residenziale. In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi: -di manutenzione ordinaria e straordinaria; -di restauro e risanamento conservativo; -di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme - in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti

sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di "addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata: Superficie Utile Lorda inferiore o uguale a 60 mq
Ampliamento massimo fino a 70
SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 90 mq Ampliamento massimo fino a 40%
SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq Ampliamento massimo fino a 30%
SUL superiore a 120 mq. Ampliamento massimo fino a 20%

OSSERVAZIONE n° **12** protocollo n° **29022** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Fermo Tanzi, SOPETI S.R.L.**

SINTESI: Area classificata art.29 "verde di connettività", adiacente a un impianto di distribuzione carburante, appartenente alla stessa proprietà del richiedente, si chiede il passaggio ad art.42d per poter ampliare il distributore, dichiarandosi disponibile a realizzare un verde attrezzato nella porzione nord dell'area.

ISTRUTTORIA: L'area in esame era classificata nel vigente RU come "verde di connettività urbana" (che dovrebbe costituire un corridoio verde di collegamento tra diverse aree agricole) ma a seguito dell'espansione edilizia l'area è rimasta interclusa fra aree edificate la funzione di collegamento è venuta a mancare, infatti nella tavola F del QC della variante è stata classificata come "area agricola interna".

Le esigenze da soddisfare per la realizzazione di strutture a servizio della mobilità come autolavaggio o distributore GPL (che non costituiscono pertinenze) richiedono l'individuazione di un'area classificata come "42-m", e considerate le molte prescrizioni sulle distanze interne da osservare per le attività previste, è giustificato prevedere un'ampliamento importante dell'area edificabile. Tuttavia si ritiene di limitare l'area da destinare all'espansione dell'attività, rispetto a quanto richiesto, lasciando sia a nord che a ovest una fascia di verde pubblico a salvaguardia delle attività e delle residenze presenti. Quest'ultima modifica è possibile in quanto non si va a imporre un nuovo vincolo di esproprio (dato che già l'area in art.29 è area soggetta a esproprio).

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che la classificazione in art.29 "Verde pubblico di connettività urbana", derivata dal RU vigente, a seguito dell'edificazione realizzata non risponde più alla definizione di collegamento tra diverse aree agricole, quindi si ritiene ammissibile modificare la destinazione dell'area.

In assenza di criticità di natura idraulica e di vincoli tecnici, si ritiene di consentire l'ampliamento dell'attività produttiva esistente, lasciando una fascia di verde pubblico a salvaguardia delle attività e delle residenze presenti.

Si ritiene quindi di accogliere parzialmente l'osservazione, modificando la classificazione dell'area in oggetto attualmente in art.29 disponendo la classificazione ad art.30 verde pubblico di una fascia di circa 25 ml da nord e circa 30 ml a est, e la classificazione ad art.42d della restante porzione di proprietà.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accogliibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **13** protocollo n° **29206** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Micheli Filomena Alfreda**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona art. 29-Verde Pubblico di connettività urbana, assimilato alla zona F del DM 1444/1968, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia nel R.U. vigente che nell'adottato in zona art. 29- "Verde Pubblico di connettività urbana", assimilato alla zona F del DM 1444/1968.

Risultano presentate varie osservazioni e ricorsi per l'eliminazione del vincolo di esproprio.

Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di discontinuità insediativa-sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. vigente. Pertanto si conferma la classificazione del lotto come adottata.

Inoltre nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. La variante generale al R.U. ha promosso il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Dalle foto aeree recenti il lotto oggetto di classificazione Art. 29 appare come area aperta privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo, pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accogliibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **14** protocollo n° **29226** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Dami Luciano**

SINTESI: La proprietà a confine con Comune Lucca : l'attività è sita in un fabbricato ricadente nel comune di Lucca (classificata come area produttiva isolata); chiede di modificare la destinazione del terreno di pertinenza, ricadente in Comune di Capannori, da agricolo a produttivo di saturazione per poter ampliare nel territorio di Capannori

ISTRUTTORIA: La classificazione come "art.21 di saturazione" implica la presenza nel comparto di un'edificazione già presente: in questo caso il lotto è libero, pur essendo pertinenziale di un edificio fisicamente esistente. Quindi il passaggio a art.21s sarebbe incoerente con la definizione (l'ampliamento del fabbricato esistente sul comune di Lucca, sarebbe per il comune di Capannori una nuova edificazione).

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-23 "Individuare una possibile soluzione della problematica delle attività industriali a cavallo dei confini comunali", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-39 "Assoggettare le possibilità edificatorie di tali casi alla stipula di apposito "Accordo di programma" tra le due amministrazioni coinvolte che tenga conto della necessità di coordinare e organizzare anche la logistica e i servizi".

In base agli indirizzi del PIT (sia vigente che adottato) di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva di saturazione in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate e comprese nei centri abitati nel RU vigente.

Non essendo risolvibile tramite procedura di Accordo di programma, possiamo pensare che la soluzione sia rintracciabile nella procedura di cui all'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" che prevede un procedimento semplificato di proposta di variante agli strumenti urbanistici nel caso in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti. In tali casi, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi (L. 241/90), e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 65/2014 il progetto di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Alla conferenza di servizi sono invitate la Regione e la provincia chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT, dopo di che il comune con la deliberazione di cui all'articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.

Pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di individuazione di classificazione dell'area come Art. 21b ma di indicare la suddetta procedura come possibile soluzione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **15** protocollo n° **30245** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Fortini Giovanni**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola art. 46 sia R.U. vigente che adottato, ed non appartiene al tessuto insediativo di cui alla tavola F del quadro conoscitivo. Essa ricade anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art. 224 della L.R. 65/2014.

Trovasi all'esterno del perimetro dei Centri Abitati.

All'interno della richiesta di osservazione sono inseriti anche degli estratti delle aree adiacenti il terreno in oggetto, in zona art. 20 residenziale di saturazione.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **16** protocollo n° **30572** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Moni Isa**

SINTESI: viene richiesto di svincolare i terreni dall'ambito di perequazione, e il passaggio da art.24, art.34 e art.30 a zona agricola.

E' stata letta e valutata anche l'integrazione all'osservazione pervenuta con prot. 38363/2015 e classificata al numero 422

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade nell'Ambito di Perequazione AP2 di Marlia.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, senza apportare modifiche ad essi, ma lo stralcio dell'area richiesta comporterebbe la modifica dell'ambito di perequazione.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli "Ambiti di perequazione" comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, già presenti nella precedente variante generale, senza apportare modifiche ad essi. Lo stralcio dell'area richiesta comporterebbe l'esclusione dall'ambito di perequazione, pertanto si ritiene di non accogliere l'osservazione.

Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **17** protocollo n° **30743** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Cerasomma Daniela Maria**

SINTESI: fabbricato oggetto di condono (5650) in art.46

chiede l'inserimento in art.19

ISTRUTTORIA: il condono 5650 non risulta rilasciato

il fabbricato non è individuato dalla ctr usata come base per il RU, ma è visibile nella foto aerea.

Non c'è una scheda edificio con foto del fabbricato, né accatastamento, né documentazione allegata all'osservazione che permettano di stabilire la consistenza del fabbricato.

L'area nel vigente RU era già classificata come area agricola.

L'edificio ricade nella fascia di 40 m dal perimetro dell'area di margine del QC2009, non ci sono cesure morfologiche con l'insediamento di corte a nord, ed è connessa funzionalmente ad essa per accesso e dotazione di servizi.

Da un sopralluogo effettuato, si tratta di manufatti in parte ad uso agricolo, ma sono collegati funzionalmente alla corte posta a nord e si possono considerare pertinenziali ad essa.

Quindi ha le caratteristiche per essere inclusa nei centri abitati ai sensi dei criteri stabiliti nella Relazione Generale.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Il manufatto in esame risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati, quindi l'area può essere compresa nell'adiacente art.19.

Il mancato inserimento in fase di adozione della Variante è dovuto alle carenze della base conoscitiva cartografica e della localizzazione degli edifici oggetto di condono.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento di questa area tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **18** protocollo n° **31362** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Di Bene Pier Luigi**

SINTESI: lotto in art.20s, con area di proprietà in art.46

chiede l'allargamento verso nord del comparto edificabile per poter realizzare le pertinenze di cui l'edificio è sprovvisto.

ISTRUTTORIA: Dalla foto aerea aggiornata, l'area oggetto di richiesta non presenta le sistemazioni tipiche tali da configurarla come area di pertinenza o giardino, seppure non mantiene nemmeno una vocazione agricola.

Si rileva che il lotto in parte ricade in area I4, mentre parte dell'area oggetto di richiesta ricade in area a pericolosità idraulica I3 - P2g

Inoltre nel caso di aree edificate e passate con la presente variante da 20c a 20s, si ritiene che l'ampliamento dell'area edificabile per ricomprensione aree pertinenziali eccedenti l'originario ambito edificabile sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa in sede di pianificazione con l'individuazione dell'area edificabile, dato che la progettazione edilizia ha già tenuto conto dei limiti di area su cui potevano essere effettuati eventuali ampliamenti e pertinenze.

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti, ma durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" per ricomprensione tali aree pertinenziali sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico, anche in considerazione del fatto che la progettazione edilizia dei lotti è stata effettuata conoscendo già le aree su cui non sarebbe stato possibile effettuare ulteriori aggiunte volumetriche.

Per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **19** protocollo n° **31403** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Motta Bruna, SIE srl**

SINTESI: Si richiede che il lotto di terreno venga escluso dal verde pubblico attrezzato e inserito in una zonizzazione più consona al tipo di fabbricati già su di esso presenti e rilasciati con Permesso di costruire in sanatoria n° 570/86 del 16/09/2013.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come verde pubblico attrezzato Art. 30 e in parte come parcheggio pubblico Art. 34 del R.U. vigente. Su di esso è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria n° 570/86 del 16/09/2013 a seguito di domanda di condono edilizio del 1986 per la realizzazione di ripostigli.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. Il mancato inserimento dell'edificio in fase di adozione della Variante è dovuto alle carenze della base conoscitiva cartografica e della mancata localizzazione degli edifici oggetto di condono in cartografia; inoltre il permesso a costruire in sanatoria è stato rilasciato recentemente, e non è inserito nella cartografia digitale. Si ritiene pertanto accoglibile in parte l'osservazione presentata confermando la previsione di parcheggio pubblico in quanto gli immobili non insistono sull'area a parcheggio pubblico e la previsione di standard urbanistico a parcheggio è a servizio dell'intera area che nel corso degli ultimi anni ha subito un forte incremento insediativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **20** protocollo n° **31492** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Tamagnini Renzo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in zona agricola di cui all'art. 46, in zona di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. (tale perimetro delimita gran parte il lato nord del terreno in oggetto, come margine di centro urbano).
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, l'area appartiene ad esso ma è derivata dalla classificazione di area a agricoltura latente del P.S.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Pertanto si conferma la classificazione del lotto come adottata

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **21** protocollo n° **31821** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Stefani Maria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Il lotto in oggetto è inserito in art. 46 sia nel R.U. vigente che adottato. Ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi, l'area non appartiene al tessuto insediativo del quadro conoscitivo
Una porzione nord ricade in fascia rispetto infrastrutturale (ART. 40 R.U.), e fascia rispetto elettrodotti 0,2 microtesla.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **22** protocollo n° **32538** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Romani Mario Pietro**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto da zona agricola art. 46, in zona art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area classificata in art. 46 sia R.U. vigente che adottato. Il lotto è stato oggetto del PU08/0001 ed ha originato nell'area ad ovest adiacente il P09/0099. L'area non appartiene al tessuto insediativo di cui alla tavola F del quadro conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **23** protocollo n° **32750** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Matteucci Maddalena, Tambellini Rodolfo**

SINTESI: L'area di proprietà ricade nell'ambito di perequazione A.P.6; i richiedenti, residenti nel fabbricato di abitazione adiacente, chiedono l'esclusione dall'ambito normativo per poter utilizzare il terreno a giardino.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in una porzione dell'ambito di perequazione A.P.6 cartograficamente individuata come parcheggio (ma l'individuazione è solo indicativa).

Nella variante sono stati mantenuti gli ambiti di perequazione già presenti senza apportare modifiche.

Nel caso in esame l'area in oggetto è a 2 ml di distanza dal fabbricato residenziale, quindi si ritiene opportuno allontanare il confine dell'area a parcheggio dalla casa.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale senza apportare modifiche; tuttavia, valutato che il confine tra l'area destinata a parcheggio e il fabbricato di abitazione di proprietà dei richiedenti sia troppo esigua e che quindi sia opportuno allontanare il confine suddetto, e valutata l'esigua profondità dell'area oggetto di richiesta, si accoglie l'osservazione escludendo la porzione di proprietà dall'ambito normativo e disponendo la modifica della destinazione urbanistica da art.34 "parcheggio pubblico" a art.20s "area residenziale - saturazione".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **24** protocollo n° **32970** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: Severoni Giuseppe, Formichi Carla

SINTESI: Si richiede l'eliminazione dell' articolo 15.

Si allega documentazione fotografica e scheda fabbricato basata su ricerche storico catastali e su caratteristiche architettoniche e materiali attuali.

Si precisa che il fabbricato, una cascina adibita a rimessa, è realizzato con elementi costruttivi tipici del luogo ma privo di elementi decorativi e architettonici di particolare pregio.

ISTRUTTORIA: L'immobile, in articolo 19, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°267 "Villa loc. ai briganti" frazione di Guamo). L'immobile è riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato. E' presente documentazione fotografica sia dell'esterno sia dell'interno dell'edificio e scheda con descrizione dettagliata dell'immobile. Non è specificato a cosa è dovuta la richiesta di svincolo

- 1) richiede lo svincolo
- 2) 3° elenco
- 3) documentazione sufficiente per valutazione
- 4) è un annesso

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA.

L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata non forniscono elementi che contrastino con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. L'immobile oggetto di osservazione rimane all'interno della chiusa originaria e non presenta alterazioni o superfetazioni dell'impianto originario. Visto anche che all'interno della tavola F di QC "Sistemi insediativi", l'immobile è classificato come edificato di origine rurale. Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **25** protocollo n° **33499** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: Bertolucci Piera

SINTESI: Si chiede di modificare la destinazione urbanistica da Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana a Art. 20s Area a prevalente destinazione residenziale in quanto è il giardino della abitazione, è accessibile attraverso strada privata, la zona adiacente è recintata, ed il vincolo persiste da tempo senza trovare attuazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come verde pubblico di connettività urbana del R.U. vigente e del R.U. adottato. Ai sensi della tavola F Sistemi insediativi l'area è classificata nel sistema dei vuoti come area di discontinuità insediativa, mentre la restante porzione di Art. 29 è classificata come edificato di formazione recente.

Il fatto che esistano atti autorizzativi per le recinzioni non implica necessariamente la cancellazione della previsione urbanistica, ma casomai, ne rende più onerosa la procedura di esproprio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo.

Data la classificazione dell'area fatta dalla Tavola F Sistemi Insediativi nel sistema dei vuoti come area di discontinuità insediativa, questo rende compatibile la classificazione del compendio in oggetto come verde privato, anziché come Art. 20 saturazione.

Si propone pertanto l'accoglimento parziale della presente osservazione e la classificazione del lotto come verde privato Art. 33

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **26** protocollo n° **33552** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: Dal Porto Francesca Lina Pia, Lorenzatti Maria Rosa

SINTESI: fabbricato produttivo dismesso in zona agricola, inserito con la presente variante in zona art.20s.

Chiede l'ampliamento di una fascia di 10m del comparto 20s per poter effettuare il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.

ISTRUTTORIA: il fabbricato è stato inserito in centro abitato perché rientra nella fascia di 40ml dall'area di margine 2009.

Nella tavola F, solo il fabbricato è ricompreso nelle aree di margine, infatti dall'esame dello stato dei luoghi l'area circostante non presenta le sistemazioni delle aree pertinenziali o di resede, ma pare mantenere la vocazione agricola.

La valutazione sull'inserimento o meno delle aree in centro abitato è avvenuta in base al consumo di suolo già avvenuto, e non in base alla possibilità di ulteriori espansioni edilizie o delle aree pertinenziali.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. è stata stabilita l'azione pianificatoria A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Questa operazione costituisce la presa d'atto di una situazione ormai esistente, quindi nella classificazione delle aree di fatto edificate come "aree a prevalente destinazione residenziale di saturazione" sono state comprese anche le aree pertinenziali dei lotti laddove si riconoscessero le caratteristiche delle aree urbanizzate, quindi la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto della

situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo.

Nel caso in esame, l'area circostante non presenta le sistemazioni delle aree pertinenziali o di resede, ma sembra mantenere la vocazione agricola.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

Inoltre si sottolinea che le NTA vigenti e adottate riferiscono le distanze minime di nuova edificazione dal confine di proprietà, e non del confine di zona, quindi l'intervento di demolizione e ricostruzione non è condizionato dal confine del comparto urbanistico.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **27** protocollo n° **33602** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Facchini Gaddini Giuliano**

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area in oggetto da zona art. 35 del R.U. "Aree per l'istruzione", in area art. 20 residenziale di completamento. Il richiedente è disposto a cedere gratuitamente all'amministrazione parte restante di mappale.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata Art. 35 sia nel R.U. vigente che nell'adottato. Ai sensi della tavola F, l'area ricade al margine ovest di una "centralità in ambito urbano". Sull'area è presente un vincolo tecnico come zona di rispetto pozzi e sorgenti della così detta "Buona Acqua" (tutto ciò ad eccezione modesta porzione sud). L'area appartiene al perimetro del territorio urbanizzato come classificato ai sensi dell'Art. 224 della LR. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Ai sensi dell'Art. 62 della L.r. 65/2014 la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contribuiscono al miglioramento della qualità degli insediamenti e la variante ha inteso migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nell'obiettivo O-03, di cui all'indirizzo I-01. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area scolastica e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 come richiesto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **28** protocollo n° **33556** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Perri Angelica, Di mMartella Orsi Fabio**

SINTESI: fabbricato inserito in 20s con la presente variante

Sul fabbricato è stato rilasciato il PC P11/0290 per ristrutturazione e ampliamento, con inizio lavori del 09/10/2012.

Dice che il perimetro del centro abitato come adottato lascia fuori la porzione in ampliamento.

chiedono l'ampliamento del comparto 20s di una fascia di 10ml per poter comprendere la resede e poter realizzare l'ampliamento autorizzato con P11/0290

ISTRUTTORIA: Durante l'elaborazione della variante al RU l'ampliamento non è stato individuato (perché il PC non prevedeva la realizzazione di nuovi alloggi, quindi non era stato filtrato), ma considerato che è stato autorizzato ed è stato dato l'inizio lavori ante 22/11/2013, l'allargamento dell'area edificabile sulla base dello stato dei luoghi autorizzato risulterebbe una presa d'atto dello stato esistente/autorizzato, anche perché non sono attualmente presenti segni cartografici che limitino univocamente l'area edificata. Effettuando la sovrapposizione, si ritiene che l'ampliamento autorizzato è compreso nel perimetro del centro abitato ma raggiunge il limite: in casi analoghi la perimetrazione è stata meno restrittiva, quindi si ritiene di poter accogliere l'osservazione (limitatamente alla parte circostante l'ampliamento in esame)

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

Nel caso in esame sono state autorizzate opere edilizie e pertinenziali, non rilevati in fase di adozione della Variante a causa di carenze della base conoscitiva cartografica, tali da far ritenere parte dell'area come pertinenziale del fabbricato e per la quale è ammissibile la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale-satura".

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione e modificare la destinazione urbanistica da art.44 "aree di valore paesaggistico" a art.20s "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" limitatamente alle porzioni di area effettivamente oggetto di consumo di suolo. Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento di questa area tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **29** protocollo n° **34230** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Tucci Carlo**

SINTESI: Si chiede la classificazione dell'area come parcheggio pubblico di iniziativa privata, corredato da impianto fotovoltaico ombreggiante e da impianto di lavaggio e volumi tecnici, visto anche che le NTA del PAI f.Srchio prevedono la possibilità di realizzazione di parcheggi in deroga al principio di messa in sicurezza duecentennale, previo parere vincolante della AdB Serchio. Nella Relazione idraulica allegata vengono significate le condizioni idrauliche e chiesta la relativa declassificazione.

ISTRUTTORIA: In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)
L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.
Contiene però una relazione tecnica nella quale sono inserite una serie di considerazioni relative: alla geomorfologia dell'area e a lavori di messa in sicurezza idraulica realizzati negli ultimi anni dal Comune di Capannori, che può essere sottoposta (unitamente alla documentazione relativa ai suddetti lavori) all'Attenzione dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio al fine dell'eventuale modifica della pericolosità idraulica

Parere in linea tecnica: l'osservazione è accoglibile ai fini della richiesta all'Autorità di Bacino del Fiume Serchio della modifica del P.A.I. ed eventuale successiva modifica della pericolosità idraulica del R.U. comunale

CONTRODEDUZIONE: In merito alla presente è stato chiesto il parere alla competente Autorità di Bacino f.Serchio, per il quale la stessa si è espressa in data 18/09/2014 ritenendo che allo stato attuale per l'area in esame non sussistono le condizioni per una modifica della pericolosità idraulica di cui al vigente PAI. La stessa AdB ci significa comunque che ai sensi dell'Art. 22 AP delle Norme di PAI è consentita la realizzazione di parcheggi "ritenuti essenziali da parte dell'amministrazione interessata" da sottoporre a parere dell'AdB e a condizioni che non si determini incremento delle pericolosità al contorno. Pertanto, visto che la L.R. 21/2012 non consente nelle aree classificate I4 la previsione di opere infrastrutturali a parcheggio pubblico, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti, si ritiene di non poter accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° protocollo n° FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE:

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.69 Viene richiesto il ripristino della norma precedente e pertanto l'eliminazione del paragrafo al comma 1.

la finalità dell'articolo è la tutela e la parità dei diritti tra proprietari di fondi confinanti, l'osservazione è parzialmente accolta con le seguenti limitazioni :con la modifica della normativa della disciplina delle singole zone omogenee del R.U. nel rispetto del seguente principio : è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti. Tale disposizione è ammissibile in tutte le zone omogenee con la limitazione alle sole pertinenze e volumi tecnici nelle zone produttive e a servizi, e con l'esclusione di quelle di completamento (art. 20c, 21c, 22c, 24 oltre alle schede normative salvo se disposto diversamente) per le quali valgono le specifiche norme sulle distanze.

OSSERVAZIONE n° protocollo n° FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE:

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.14 Richiesta di:
1) utilizzare per gli infissi esterni l'utilizzo del P.V.C. a colore bianco liscio o effetto legno o colore legno;
2) modificare le dimensioni delle aperture esterne (trasformazioni da porta in finestra o viceversa) in deroga al DM. 05/07/1975

Punto 1), perché trattandosi di zone di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane. Per tale aspetto gli infissi in P.V.C. non rientrano nelle finalità di conservazione storica degli immobili e corretta lettura dei loro valori, con l'inserimento di materiali non coerenti con la tipicità architettonica degli immobili stessi. E' comunque fatta salva la possibilità per la Commissione per il Paesaggio, alla quale sono demandate le valutazioni sugli interventi in tali zone, di valutarne l'eventuale coerenza dei materiali proposti con le caratteristiche dei fabbricati, qualora gli stessi non corrispondano alla tipologia prevista per la zona.
Punto 2): L'art. 5 del D.M. 05/07/1975 prevede che per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Già la normativa vigente ammette nei casi da valutare singolarmente, in deroga su parere Sanitario, in cui non si raggiunga comunque la superficie illuminante minima prevista dal D.M. 5.07.1975.

OSSERVAZIONE n° **32** protocollo n° **34437** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Frediani Nello Pasquale**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in area: (R.U. vigentee adottato) Porzione nord maggiore in area di cui all'art. 35 aree per l'istruzione; Porzione sud in area di cui all'art. 30 Verde Pubblico attrezzato; venga inserito in area di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche nella variante adottata il 20.03.2014 l'area ha la stessa classificazione del R.U. vigente, di cui all'art 35 e 30 del RU.
L' area è inserita nel perimetro dei centri urbani

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Ai sensi dell'Art. 62 della L.r. 65/2014 la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contribuiscono al miglioramento della qualità degli insediamenti e la variante ha inteso migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nell'obiettivo O-03, di cui all'indirizzo I-01. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area scolastica e verde pubblici e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, come richiesto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **33** protocollo n° **34705** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Panza Fabio, Impresa edile stradale panza**

SINTESI: Si richiede di modificare la destinazione urbanistica dell'intero lotto da Art. 47 Aree agricole periurbane ad Art. 22c Aree a prevalente uso di servizio - completamento, a motivo di consentire lo sviluppo dell'attività aziendale.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dall'osservazione è classificata Art. 47 ai sensi del R.U. adottato e del R.U. vigente. Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/2012, le N.T.A. non consentono la nuova edificazione.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente non utilizzata dall'attività di servizio. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: In conformità alla L.R. 21/2012 le NTA non consentono l'aumento di superficie coperta in area classificata a pericolosità I4 dal RU. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente).

Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22c della parte oggetto di osservazione attualmente ricadente in area art.47.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **34** protocollo n° **34706** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Panza Fabio, SOC.ED.IM srl**

SINTESI: Area pertinenziale ad attività di servizio; il fabbricato e una parte dell'area di pertinenza ricadono in art.22s; una parte in art.19; una parte in art.47.

Chiede che tutto il comparto venga classificato art.22s

ISTRUTTORIA: Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente utilizzata come piazzale pertinenziale dell'attività di servizio, le cui sistemazioni esterne sono state realizzate a seguito di D10/0474: Per quanto riguarda la parte nord si tratta di piazzale inghiaiato, mentre con la sudetta DIA è stata effettuata l'asfaltatura di una porzione della parte sud della proprietà attualmente ricadente in art.19.

L'area oggetto di osservazione è classificata come "area di margine al centro urbano" nella tavola F di analisi degli insediamenti.

Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4.

A seguito della interpretazione normativa della L.21/2012 comunicata con prot. 36656 del 29/05/2015, la presenza della pericolosità idraulica I4 non preclude l'individuazione di zonizzazioni urbanistiche che consentano l'edificazione di saturazione.

La parte ricadente in art.19 in base alle sistemazioni presenti ed autorizzate prima dell'entrata in vigore della L.R. 21/2012 è effettivamente area pertinenziale all'attività di servizio, quindi si può ammettere il cambio di destinazione in quanto si tratta di una presa d'atto della situazione esistente.

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame dello stato dei luoghi sia l'area classificata come art.47 che come art.19 costituiscono effettivamente area pertinenziale all'attività di servizio, e quindi la classificazione come art.22 di questa porzione di proprietà risulta ammissibile in quanto in questo caso si tratta effettivamente di presa d'atto della situazione esistente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **35** protocollo n° **34838** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Pardini Andrea**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è inserita in zona di cui all'art. 46 del R.U. sia vigente che adottato. L'area ricade all'esterno del tessuto insediativo di cui alla Tav. F di Q.C., e ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **36** protocollo n° **34841** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Magnani Mirella**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto attualmente (nel R.U. vigente), inserita in area di cui alla scheda normativa n. 24 "Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo", porzione nord Verde Pubblico Attrezzato, porzione sud art. 20 residenziale di saturazione.

ISTRUTTORIA: Nella variante al RU, il lotto è stata inserita in area di cui alla scheda normativa n. 26 "Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo", porzione nord Verde Pubblico Attrezzato, porzione sud art. 20 residenziale di saturazione. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C., l'area è classificata come Area agricola interne -sistema dei vuoti- porzione nord (ove viene richiesta l'area edificabile)- ed Edificato di formazione recente-sistema del tessuto insediativo (porzione sud).

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre il terreno in oggetto per la porzione nord ove viene richiesta la nuova edificazione, presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **37** protocollo n° **35008** FRAZIONE INTERESSATA **Valgiano**

RICHIEDENTE: **Salom Marcello, fattoria Mansi Bernardini sas**

SINTESI: fabbricato ad uso "scuderie-sgombero-sipostigli" condonato, posto a cavallo tra art.17 e art.43

chiede di essere inserito completamente in art.17 per poter fare recupero e cambio d'uso in abitazione

ISTRUTTORIA: il fabbricato è stato condonato con P.C.S.419/85 +PC05/0042+D09/0500+S12/0298 con cui sono stati effettuati i lavori su tre manufatti (uno già compreso in art.17 è passato a residenziale).

Il fabbricato oggetto di osservazione non è visibile dalla foto aerea in quanto coperto da vegetazione.

L'area è boscata, quindi è corretta la classificazione come art.43, ma è compresa nel perimetro della villa nelle tavole di QC del PS, del RU 2004, del RU 2009 e della variante.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", vista anche la Tavola F di Quadro Conoscitivo, si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento dell'area in art.17.

Il mancato inserimento in fase di adozione della Variante è dovuto alle carenze della base conoscitiva cartografica e della localizzazione degli edifici oggetto di condono.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **38** protocollo n° **35011** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Giomi Pietro, EL GAS srl**

SINTESI: Si chiede di aggiornare il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico adottato con l'indicazione delle aree di influenza a seguito della presenza sul territorio di una industria a rischio incidente rilevante R.I.R., aggiornando consequenzialmente anche la relativa normativa.

E' stata letta e valutata anche l'integrazione all'osservazione pervenuta con prot. 38265/2015 e classificata al numero 247

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade in Art. aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. In quest'area opera una azienda che fa deposito e commercializzazione di gas liquido GPL in bombole e serbatoi. Si da atto che con atto in data 10.12.2012, la Commissione Provinciale per il Collaudo di Opere presso depositi di Olii Minerali, istituita con D.P.G. del 20.01.2006 n° 4, appositamente convocata per procedere al collaudo ai sensi dell'Art. 11 del D.P.R. n° 420/1994 e s.m.i. del deposito di GPL ad uso commerciale, ubicato in via Pieraccini Capannori (LU), di proprietà della ditta Elgas e gestito dalla medesima, ha ritenuto l'impianto collaudabile, e lo ha collaudato per le seguenti consistenze: n° 1 serbatoio tumulato per GPL vol. mc 150; n° 1 serbatoio tumulato per GPL vol. mc 150; stoccaggio bombole confezionate per mc 3.000; Si da atto che il deposito rientra tra quelli soggetti all'applicazione degli artt. 6 e 7 del D.L. n 334/1999; Si da atto altresì che ai sensi dell'Art. 5 del D.M. LL.PP: 9 maggio 2001 le autorità competenti in materia di pianificazione urbanistica

utilizzano per le proprie finalità le informazioni fornite dal gestore dell'impianto.

Si da atto che l'attività in essere ha vinto un ricorso al TAR Toscana n. 850/2012 in data 8/05/2012, che ha visto soccombere sia il Comune di Capannori che la Provincia di Lucca, e che quindi ha titolo ad esercitare l'attività in oggetto come industria a rischio di incidente rilevante.

CONTRODEDUZIONE: 07/2001-Elgas fa richiesta costruzione depositi di G.P.L.; Viene presentata domanda alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca

12/08/2004-Elgas fa Istanza di approvazione di Progetto Unitario

12/09/2005 29/09/2005-Provincia di Lucca fa richiesta parer; Viene richiesto al Comune di Capannori il parere per il rilascio dell'autorizzazione unica ai sensi della L.R.T. n. 39/2005.

11/10/2005-Comune di Capannori approva il Progetto Unitario -Viene rilasciato con determina n. 1294. Progetto architettonico con indicate distanze di sicurezza da punti pericolosi di ml. 40, tutti all'interno del perimetro di proprietà Elgas.

12/10/2005- Comune di Capannori, esprime parere positivo sotto il profilo urbanistico dell'intervento.

18/10/2005- Comune di Capannori rilascia parere urbanistico; Viene rilasciato il parere di conformità urbanistica da autorizzare da parte della Provincia di Lucca (parere positivo)

25/10/2005-Comune di Capannori - adozione della Variante al R.U.; Viene introdotto all'interno delle N.T.A. all'art 69 una nuova disposizione in merito alla non possibilità di impiantare in tutto il territorio comunale industrie a rischio i.r. (incidente rilevante)

13/12/2005- Provincia di Lucca - Il Dipartimento Urbanistica della Provincia stila una nota dove viene precisato che dovranno essere verificate e rispettate (rispetto ai raggi di letalità calcolati per il deposito oggetto di autorizzazione) le distanze di sicurezza non solo per gli elementi esistenti, ma anche rispetto alle previsioni edificatorie dei lotti contermini.

20/02/2006- Provincia di Lucca – rilascio Autorizzazione;Viene rilasciata con D.D. 27, l'Autorizzazione per l'installazione e l'esercizio, previo collaudo effettuato dalla Commissione provinciale per il Collaudo di Opere presso Depositi di Oli Minerali (istituita con D.G.P. del 20/01/2006 n. 4), di un deposito di GPL della capacità geometrica di stoccaggio di mc. 300 equivalente a 162 tonn.Nell'autorizzazione viene citata la nota del 13/12/2005.

15/03/2006-Comando Vigili del Fuoco - rilascio Parere; Il parere evidenzia come l'impianto sia soggetto alle disposizioni di cui al D.M. 9 maggio 2001, in quanto stabilimento a rischio R.I.R. ex D.Lgs 334/99. Viene invitata la società a presentare la documentazione necessaria per dar corso alle verifiche del caso.

05/08/2006-Comune di Capannori - approvazione della Variante al R.U. ; La norma art. 69 diventa efficace.

11/12/2006- Comune di Capannori - rilascio del P.d.C. fabbricato commerciale; Viene rilasciato, in conformità alle previsioni di R.U. il P.d.C. n° P06/0176 fabbricato direzionale, commerciale, servizi.

12/12/2006- Elgas - Presentazione DIA; Elgas presenta la DIA n° D06/1162 per la realizzazione dell'impianto e successive varianti

2007- Elgas - Con comunicazione ex art. 6 D.Lgs 334/99 la società invia alle amministrazioni competenti l'allegato V.

19/02/2007-Elgas - Inizio lavori Con Prot. 12498

20/03/2007-Elgas – Presentazione documento della valutazione del rischio per evacuazione inoltrato al Comune di Capannori con prot. 19707.

18/03/2008- Elgas – invio documentazione integrativa al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; l'integrazione riguarda le modalità di realizzazione dell'impianto

2009-Comando Provinciale e Direzione Generale dei Vigili del Fuoco – rilascio parere; Il parere è positivo "fatta salva la verifica di compatibilità territoriale del Deposito, anche a seguito delle modifiche previste, da parte delle autorità competenti". L'esercizio del deposito è subordinato al collaudo da parte della Commissione.

24/11/2009-Elgas - Istanza di collaudo -Prot. n° 271042/N9-L3

04/12/2009-Regione Toscana – verbale sopralluogo; Viene richiesto al Comune di Capannori di effettuare le verifiche di compatibilità territoriale ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 e D.M. 9 maggio 2001

01/04/2010- Conferenza dei Servizi; Verbale della seduta

24/04/2011- Elgas – invio di documentazione; Il Comune di Capannori non valuta tale documentazione in quanto non è stata riscontrata la compatibilità urbanistica

09/08/2011Conferenza dei Servizi; Nel verbale viene scritto: "Il Comune di Capannori informa che l'edificio in costruzione nei pressi del deposito è attualmente in stato di abuso edilizio in quanto risultano scaduti da oltre un anno i termini per la sua ultimazione ex art. 15 del DPR 380/2001. Il Comune di Capannori precisa altresì che al momento (ovvero al 25/10/2005) non sono ammesse ai sensi del Regolamento Urbanistico nuove aziende a rischio rilevante e che tale circostanza è ostativa all'esercizio del deposito nella sua piena capacità"

29/09/2011; Verbale Conferenza dei Servizi; Esame delle problematiche inerenti l'esercizio del deposito di G.P.L. autorizzato con D.D. 27 del 20/02/2006: l'esercizio è subordinato al collaudo

23/04/2012,Provincia di Lucca; Provvedimento di comunicazione alla società del verbale del 29/09/2011

08/05/2012-Provincia di Lucca – provvedimento conclusivo del procedimento di collaudo ;Diniogo al collaudo e determinazione di comunicazione di "avvio del procedimento di revisione" della autorizzazione D.D. 27 del 20/02/2006.Con nota n° 89940 viene negato il collaudo del deposito di G.P.L. per la capacità di stoccaggio pari a 300 mc poiché il Comune di Capannori non ha potuto procedere alla verifica di compatibilità territoriale del medesimo a seguito del divieto della norma di R.U. di inserimento nel territorio comunale di nuovi stabilimenti "Seveso". Viene inoltre formulata una comunicazione di "avvio del procedimento di revisione" della autorizzazione D.D. 27 del 20/02/2006 al fine di autorizzare Elgas allo stoccaggio "strettamente inferiore a 50t".

2012-Elgas - Presentazione ricorso al TAR della Toscana R.G.-N° 850. Il ricorso viene richiesto per l'annullamento della nota n° 89940 del 08/05/2012

22/10/2012Sentenza del TAR della Toscana R.G.-N° 1702. Il TAR ha pronunciato la sentenza accogliendo il ricorso e di conseguenza annullato il provvedimento impugnato.

04/12/2012-Provincia di Lucca – Convocazione Commissione Provinciale per il Collaudo di Opere presso Depositi di Oli Minerali; Facendo seguito agli esiti del ricorso al T.A.R. della Toscana R.G. 850/2012 viene convocata la Commissione Provinciale per il Collaudo di Opere presso Depositi di Oli Minerali istituita con D.G.P. 20 gennaio 2006 n. 4, per il collaudo del deposito di G.P.L.

10/12/2012-Provincia di Lucca – Collaudo della Commissione Provinciale per il Collaudo di Opere presso Depositi di Oli Minerali; L'impianto viene collaudato per la seguente consistenza: n. 2 serbatoi tumulati per G.P.L. vol. mc 150, ciascuno con vol. mc 150, stoccaggio bombole confezionate per Kg 3.000.

13/12/2012; Provincia di Lucca – invio verbale di collaudo-Nel verbale sono annotate le osservazioni a cui la società Elgas deve adempiere entro 30 giorni

A seguito della cronistoria degli eventi succedutisi, si prende atto della legittimità dell'impianto esistente e si provvede a inserire le modifiche necessarie sia nel Quadro Conoscitivo Tavola C Vincoli Tecnici, che nel Quadro Propositivo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 39

protocollo n° 35131

FRAZIONE INTERESSATA

Lunata

RICHIEDENTE: Pippi Antonio

SINTESI: Lotto classificato Art. 34 parcheggio pubblico dal RU vigente e adottato per il quale viene chiesta la classificaione come area agricola periurbana con contestuale ricollocamento dell'area a parcheggio in posizione più prossima al verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: L'area classificata a parcheggio pubblico insiste su un lotto che attualmente è un campo aperto privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo, in posizione baricentrica rispetto al tratto di via dell'Ave Maria compreso tra via Pesciatina a sud e via vecchia Pesciatina a nord. L'area prospiciente il lotto interessato è caratterizzata da un sistema insediativo recente che non ha previsto la realizzazione di standard urbanistici pubblici a parcheggio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'osservazione non riporta nuovi elementi che inducano ad una diversa classificazione dell'area a parcheggio pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R. Si conferma quindi la classificazione Art. 34 adottata,

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 40 protocollo n° 35233 FRAZIONE INTERESSATA S. Ginese

RICHIEDENTE: Colosio Oskar Josef, Manetti Rosanna

SINTESI: Viene richiesto di revisionare la scheda 16nrH2/a (foto non corrispondente al fabbricato in oggetto né ad alcun fabbricato presente nel nucleo ed il fabbricato non presenta aperture ad arco ribassato) e 16nrH2/b (foto non corrispondente al fabbricato in oggetto né ad alcun fabbricato presente nel nucleo e il fabbricato non possiede una copertura a mezzo padiglione, bensì a due falde).

ISTRUTTORIA: L'osservazione è rivolta ad un nucleo consolidato di nuova identificazione (16nrH2) presente nella tav. F (Sistemi Insediativi) e munito di apposita schedatura e normativa.

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione viene accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 41 protocollo n° 35287 FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Immobiliare BIG di Gambogi Emma e figlio sas, Specialcavi Baldassari srl

SINTESI: I proprietari delle aree comprese nella scheda norma 16 (ex scheda norma 36) chiedono:

- 1) l'inclusione della strada di progetto a nord nel perimetro dell'ambito normativo per farsi carico della realizzazione e manutenzione della stessa (già di proprietà catastale)
- 2) la modifica del disegno dei comparti classificati art.33 e art.34 basandosi sullo stato realizzato

ISTRUTTORIA: 1) La previsione della viabilità esterna al perimetro dell'ambito risale al R.U. 2004, quando a ovest dell'ambito della S.N. attuale era previsto un lotto di completamento produttivo che, senza una viabilità pubblica, sarebbe risultato intercluso.

Nel R.U. vigente tale previsione è stata stralciata e nel R.U. adottato non è prevista nuova edificazione di completamento, quindi la viabilità risulterebbe di uso esclusivo dei richiedenti.

Si ritiene quindi che l'interesse pubblico alla realizzazione della stessa sia venuto meno.

2) Sull'area in esame sono stati approvati i PU07/0011 e il successivo PU12/0009, ed i relativi PC e SCIA con cui sono stati realizzati gli interventi previsti dalla scheda norma n.36, consistenti negli ampliamenti dell'attività produttiva esistente e contestuale realizzazione delle sistemazioni a verde privato e del parcheggio pubblico (proporzionalmente alle quantità edificatorie realizzate).

L'individuazione dell'area art.33 costituisce una fascia inedificabile di salvaguardia, su cui è prescritta la sistemazione a verde con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono a mitigazione dell'impatto visivo del complesso rispetto alla strada provinciale ed al rio Frizzone.

Le superfici a parcheggio realizzate sono proporzionali alle quantità edificatorie realizzate, ma le potenzialità edificatorie dell'ambito non sono saturate quindi potenzialmente l'area a parcheggio dovrà ancora essere ampliata. Inoltre l'individuazione dell'area a parcheggio ha valore solo

indicativo e non prescrittivo per la forma e l'ubicazione.

CONTRODEDUZIONE: 1) Considerato che la viabilità prevista a nord dell'ambito normativo, a seguito dell'evoluzione delle previsioni pianificatorie, non risponderebbe più ad esigenze di uso pubblico, si ritiene corretto demandare la sua realizzazione e manutenzione alla proprietà privata che ne usufruirà. Si ritiene comunque opportuno che la strada abbia i requisiti richiesti per le strade di uso pubblico, nell'ottica di una futura variazione di pianificazione che renda di nuovo necessario l'uso pubblico della stessa.

Si ritiene quindi di accogliere la richiesta e di inserire la previsione di viabilità nel perimetro della scheda norma, e di modificare il testo della scheda norma 16 inserendo le modalità di realizzazione della strada stessa.

2) Si ritiene di non accogliere le richieste di modifica della perimetrazione dei comparti classificati come art.33 "verde privato" in quanto oltre ad assolvere alla funzione di mitigare l'impatto visivo del complesso rispetto alla strada provinciale ed al rio Frizzone attraverso una schermatura vegetale, costituisce una fascia inedificabile di salvaguardia per evitare l'eccessivo avvicinamento degli edifici realizzabili a ridosso della strada o del corso d'acqua; e di non accogliere le richieste di modifica della perimetrazione dei comparti classificati come art.34 "parcheggio pubblico" in quanto è prevedibile uno sviluppo futuro dello stesso in conseguenza alla realizzazione delle potenzialità edificatorie previste dalla scheda norma.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 42 protocollo n° 35300 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Isola Alberto

SINTESI: Si chiede la modifica della classificazione del lotto da Art. 30 a Art. 47

ISTRUTTORIA: Trattasi di terreno libero inserito in parte in art.46 aree a prevalente uso agricolo e in parte in art.30 verde pubblico attrezzato nel R.U. vigente e adottato e chiede che venga inserito in art. 47 aree agricole periurbane, la porzione individuata come verde pubblico attrezzato. Il lotto appare come area aperta priva di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo a non asservita a giardino o area di pertinenza di altre destinazioni urbanistiche, trattata all'interno della Tav. F Sistemi Insediativi come area di discontinuità insediativa.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'osservazione non riporta nuovi elementi che inducano ad una diversa classificazione dell'area a parcheggio pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **43** protocollo n° **35302** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Isola Ida**

SINTESI: Con la presente osservazione viene richiesto lo spostamento della perimetrazione esistente del P.U. (che consente la realizzazione n° 4 alloggi) in direzione sud sulle particelle 2496 (ex 875) e 2497 per i seguenti motivi:

- ritiene che siano realizzabili soltanto n° 2 alloggi anziché n° 4 nel P.U. esistente;
- la proprietà confinante non vuole realizzare il P.U.
- è stata cancellato n° 1 alloggio residuale di un altro P.U. posto nella parte sud.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 20c "Residenziale di completamento" e Art. 47 "aree agricole periurbane" sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Sulla parte edificabile del lotto è intervenuta la richiesta di approvazione di un progetto unitario parziale PU08/0011 richiesta sospesa in istruttoria per la realizzazione di due alloggi oltre a spazi di uso pubblico (P.U. parziale) Prot. 17135 del 2008-03-05. Sia l'area classificata edificabile che l'area agricola periurbana sono area aperta priva di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo a prevalente uso agricolo.

Da sottolineare che lo spostamento del lotto residenziale di completamento a sud non è sottoscritto da tutti i proprietari dell'ambito normativo.

CONTRODEDUZIONE: Nella variante generale al R.U. rispetto alle previsioni di lotti edificabili già confermati nella precedente variante generale allo strumento urbanistico, l'Ufficio ha valutato di confermare la previsione di tali aree.

Tuttavia, tenuto conto dei numerosi contributi inoltrati dai cittadini in sede di percorso partecipativo che chiedevano la possibilità di individuare nuovi lotti edificabili sui terreni di loro proprietà, e per incentivare una risposta più breve nel tempo all'attuazione di tali previsioni (e cioè verificare il reale interesse del privato a mettere in pratica le previsioni urbanistiche) come già esplicitato all'interno della relazione generale al Cap. 5.8.2, si predisporrà un monitoraggio biennale sulle quantità edificatorie realizzate e residue.

Inoltre lo spostamento della previsione edificatoria sul lotto a sud di quello attualmente individuato come residenziale di completamento andrebbe a sezionare in due parti non continue l'area agricola periurbana, esponendo tali comparti a futuri appetiti edificatori. Infine l'ambito così come individuato è più che sufficiente per accogliere la potenzialità edificatoria di 4 unità immobiliari residenziali.

Pertanto, per coerenza con quanto già svolto in sede di adozione, si ritiene di confermare le previsioni della variante generale al R.U. così come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **44** protocollo n° **35480** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Picchi Franco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in zona Verde Pubblico attrezzato per la porzione nord (maggiore); e Parcheggio Pubblico per la porzione sud (minore), in zona art. 20 residenziale di completamento (in particolare nella zona nord del terreno in questione)

ISTRUTTORIA: Sia nel R.U. adottato che nel vigente, il lotto in oggetto è classificato in zona Verde Pubblico attrezzato per la porzione nord (maggiore); e Parcheggio Pubblico per la porzione sud (minore).

Ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi l'area è classificata come "Discontinuità insediativa -sistema dei vuoti". L'area non appartiene al perimetro del territorio urbanizzato come classificato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014. L'area ricade in fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione in quanto l'accoglimento della stessa individuerebbe un nuovo insediamento in contrasto con le condizioni per le trasformazioni del territorio non urbanizzato dettate dall'Art. 4 della L.R. 65/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **45** protocollo n° **35482** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Bianchi Giuseppe, Frateschi Graziano, FB commercial**

SINTESI: Si chiede la classificazione del lotto da Art. 34 Parcheggio pubblico ad Art. 22s area a prevalente destinazione di servizio saturazione, stante anche la previsione di parcheggio pubblico nel lotto adiacente all'interno dell'ambito normativo Art.22c.

ISTRUTTORIA: Trattasi di terreno inserito in parte art. 34 ed in parte Art. 22s nel R.U. vigente e Art. 34 nel R.U. adottato. Il lotto appare già attrezzato a parcheggio privato, regolato da convenzione con il Comune per l'utilizzo pubblico. All'interno della Tavole G2 di Q.C. la zona in oggetto è classificata come zone di sofferenza per carenza di spazi di sosta.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'area in oggetto è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via delle Pianacce come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U. Si precisa infine che l'adiacente previsione di parcheggio pubblico all'interno dell'ambito normativo Art. 22c concorre al soddisfacimento degli standard urbanistici ed ha valore prescrittivo per la dimensione e indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto. Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **46** protocollo n° **35483** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **Giannini Paolo**

SINTESI: manufatto oggetto di condono 1869/85 (non rilasciato)

chiede che venga riportato correttamente in ctr
chiede la possibilità di ristrutturazione con cambio d'uso residenziale

ISTRUTTORIA: il manufatto in oggetto risulta cartografato correttamente nella CTR (classificato come capanna, quindi rappresentato con segno grafico diverso dagli edifici non rurali, che può aver indotto in errore il richiedente).

Il condono, non ancora rilasciato, è richiesto per "attività connessa con la destinazione agricola".
Nell'Osservazione, il richiedente dichiara che il fabbricato è utilizzato per rimessaggio e ricovero di prodotti e fini agricoli.

Il manufatto ricade entro la fascia di 40 ml dall'area di margine 2009, e si accede da una strada che diparte dal centro abitato, ma dato che è strettamente collegato all'uso agricolo non è stato incluso nel perimetro del centro abitato.

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame della foto aerea aggiornata e della documentazione allegata all'osservazione il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all'uso agricolo, e collocato in un'area che mantiene un'evidente vocazione agricola, dato che non si rilevano sistemazioni quali giardino, recinzioni ecc e che quindi non può essere considerata come già urbanizzata, per cui risulta coerente la classificazione dell'area come territorio a prevalente vocazione agricola.

La trasformazione della destinazione urbanistica di tali aree quindi coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto, e non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e agli indirizzi del capo III della L.R.1/2005 per cui il RU deve salvaguardare il mantenimento delle attività agricole già presenti sul territorio.

Si mantiene quindi la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **47** protocollo n° **35551** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Pelosini Ilda**

SINTESI: Con la presente osservazione viene richiesto:

1. l'inserimento del fabbricato di proprietà in art. 48, onde permetterne il cambio di destinazione in residenziale;
2. NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati sia nel R.U. vigente che in quello adottato. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali", correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuclei di nuova identificazione all'interno del territorio rurale.

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato si propone di non procedere al suo accoglimento, in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, inoltre non sussistono elementi coerenti con i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione. L'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Quindi si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 2. Viene richiesto di inserire nell'art. 48 delle NTA la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale per i fabbricati prossimi a strade urbanizzate (min. 100 ml) e dotate di servizi a rete.

2. NON ACCOLTA : La definizione e l'individuazione degli insediamenti consolidati del territorio rurale all'interno della quale è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale, è stata introdotta con la Variante approvata nell'anno 2009 e rispetto alla stessa non ha subito variazioni; l'art. 4 delle N.T.A. stabilisce la distanza entro la quale i fabbricati posti nelle immediate vicinanze al perimetro dell'insediamento consolidato possono essere considerati compresi in essi e può essere applicata la medesima disciplina. Oltrepassare tale limite e porre una distanza di ml 100 per i

fabbricati prossimi alle strade urbanizzate, contrasta con i criteri di individuazione degli insediamenti assegnati da questa Amministrazione Comunale .

OSSERVAZIONE n° **48** protocollo n° **35552** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Raggi Irene**

SINTESI: Si richiede la classificazione di un lotto destinato ad Art. 34 dal R.U. adottato in Art. 22s in quanto la localizzazione del parcheggio pubblico non è funzionale all'attività esistente (palestra) perché esclusiva dell'utenza, i lavori ultimati del sottopasso pedonale hanno fatto calare la pressione del traffico e l'individuazione del parcheggio pubblico qualora attuato, creerebbe un danno economico all'attività.

ISTRUTTORIA: Trattasi di lotto identificato come parcheggio pubblico Art. 34 sia dal R.U. vigente che dal R.U. adottato. Peraltro l'intero parcheggio esistente occupa una porzione molto maggiore di quella individuata nelle tavole di Q.P. All'interno della Tav. G2 questo è riconosciuto come parcheggio pubblico esistente.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. In questo caso si è classificato solo una parte dell'area dedicata a parcheggio come pubblico in quanto la residua porzione può esserlo in forza dell'applicazione della Legge n° 122/1989. Inoltre la previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di un centro attrattore di traffico quale l'attività esistente di palestra sportiva, con un afflusso di utenza distribuito su gran parte della giornata. Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO:** NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **49** protocollo n° **35554** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Baldocchi Giampiero**

SINTESI: 1. Viene richiesto l'inserimento del fabbricato e della resede di proprietà in:
a. art. 20s "zona residenziale di saturazione";
b. art. 19 "ambiti di interesse tipologico";
c. e/o art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale";
2. NTA

ISTRUTTORIA: 1. Il fabbricato e i terreni ad essi circostanti di cui alla presente osservazione risultano inseriti in art. 46 (aree a prevalente uso agricolo) esternamente al perimetro dei centri abitati.

a. Art. 20: zona residenziale di saturazione: "Sono quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M.1444/68.

All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie.

La destinazione ammessa è quella residenziale ma sono consentite, per gli edifici esistenti, anche attività destinate a servizi di cui all'art. 5 punti 1-2-3-4, che non siano incompatibili con la destinazione residenziale".

Tali zone sono suddivise in:

-Aree residenziali di saturazione.

-Aree residenziali di completamento

b. In base all'indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

c. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. a. b. c. L'ufficio ha effettuato un sopralluogo per verificare le richieste dell'osservante. Il fabbricato con il suo resede non risponde ai criteri per una sua classificazione né in art. 20s e né in art. 19, in quanto ricadono all'esterno del perimetro del tessuto insediativo di cui alla Tavola F di Q.C., mentre soddisfa i criteri per l'inserimento all'interno della perimetrazione di un nuovo nucleo consolidato all'interno del territorio rurale, unitamente al fabbricato limitrofo individuato dal Foglio 160, p. 674.

Pertanto si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento del fabbricato in art. 48. Conseguentemente si procede all'inserimento della perimetrazione art. 48 all'interno del Q.C. (tavola F - Sistemi Insediativi) come complesso rurale di nuova individuazione 14nrH4 e del Q.P. della Variante al Regolamento Urbanistico e alla stesura dell'apposita schedatura del nucleo e dei fabbricati ivi insistenti.

2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 2 - Inserire nelle N.T.A. la possibilità per tutti i fabbricati con destinazione non residenziale del cambio di destinazione d'uso in residenziale.

2) Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando

funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti. A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale, è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **50** protocollo n° **35569** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Pacini Giovanni Piero**

SINTESI: Viene richiesto lo spostamento di un'area residenziale di completamento (art. 20c) in un'altra porzione di territorio indicata dal proprietario.

ISTRUTTORIA: Il lotto è interno al perimetro del centro abitato e ricade nel R.U. vigente e adottato in art. 20c "area a prevalente destinazione residenziale" con possibilità di realizzazione di 1 alloggio.
La richiesta di spostamento ricadrebbe in art. 47 "aree agricole periurbane" sempre di proprietà del richiedente.

CONTRODEDUZIONE: L'area di individuazione del lotto edificabile come adottato ricade ai sensi della Tav. F Sistemi insediativi nella classificazione di edificato di formazione recente; viceversa l'area individuata dal richiedente come possibile spostamento del lotto edificabile è classificata come varco di continuità ecologica appartenente al sistema dei vuoti (aree agricole che morfologicamente mettono in connessione due o più settori di territorio rurale, con aperture generalmente maggiori di 40 ml di larghezza). Lo stato dei luoghi attualmente esistente risulta pertanto coerente con l'individuazione conoscitiva dei comparti svolta all'interno della Tav. F. Dato atto che le aree classificate come Varco di continuità ecologica contrastano la tendenza alla saldatura di insediamenti e rappresentano elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti, si confermano le individuazioni delle zone urbanistiche come in sede di adozione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **51** protocollo n° **35570** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Papini Franca**

SINTESI: Si richiede di modificare la destinazione di "area agricola periurbana" Art. 47 in "area a prevalente destinazione di servizio - completamento" Art. 22c

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come "area agricola periurbana" Art. 47 sia nel R.U. vigente che adottato. L'area è esterna al limite del tessuto insediativo ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Quadro conoscitivo; parte del lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale ai sensi della Tv. C Vincoli Tecnici di Quadro Conoscitivo. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere recede di altre destinazioni a servizi o produttive.

Il terreno presenta caratteri di ruralità e non può essere considerato area residuale del territorio prevalentemente urbanizzato contiguo. Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione in quanto l'accoglimento della stessa individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto agli indirizzi di pianificazione e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Valutato infine che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, si conferma la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **52** protocollo n° **35572** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Papini Franca**

SINTESI: Trattasi di area di proprietà in art.46 e parte art.43; si chiede il passaggio a art.32 per effettuare il recupero ambientale creando un'area a parco per lo sport e il tempo libero

ISTRUTTORIA: Il lotto è classificato come area agricola aree a prevalente uso agricolo Art. 46 sia nel R.U. vigente che nell'adottato ed è parzialmente interessata da un'area boschive e ripariali Art. 43 del R.U.. L'area ricade in area inedificata, che mantiene la vocazione agricola.

CONTRODEDUZIONE: Il compendio presenta caratteri di ruralità, ed in base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, si esclude la modifica della destinazione d'uso di aree a prevalente vocazione agricola collocate in territorio aperto, come quella in esame, pertanto non si accoglie l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 53 protocollo n° 35573 FRAZIONE INTERESSATA Gragnano

RICHIEDENTE: Papini Franca

SINTESI: Trattasi di area ricadente in art.46; si chiede il passaggio ad art.32 per effettuare il recupero ambientale creando un'area a parco per lo sport e il tempo libero.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in area inedificata, che mantiene la vocazione agricola. Sul lotto è presente il vincolo tecnico di cui alla Tav. C di Quadro conoscitivo per la presenza dell'elettrodotto con riferimento alla fascia di rispetto 0,2 microtesla e di 3 microtesla. Inoltre è presente una fascia di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) determinata dalla via comunale della chiesa di Gragnano.

CONTRODEDUZIONE: Il compendio presenta caratteri di ruralità, ed in base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, si esclude la modifica della destinazione d'uso di aree a prevalente vocazione agricola collocate in territorio aperto, come quella in esame, pertanto non si accoglie l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 54 protocollo n° 35575 FRAZIONE INTERESSATA Gragnano

RICHIEDENTE: Ciomei Alessandro, fattoria del lago di ciomei Alessandro

SINTESI: Trattasi di area passata con la presente variante in art.32 "Verde per impianti sportivi privati" a seguito di accoglimento di un contributo nella fase preparatoria della presente variante. Si richiede il passaggio ad art.32 di un'ulteriore porzione dell'area di proprietà attualmente classificata come art.46.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in area inedificata, che mantiene la vocazione agricola. Inoltre la porzione nord dell'area oggetto di richiesta è separata dall'area già classificata art.32 da un ambito A0 di assoluta protezione dai corsi d'acqua, in cui non sono consentiti interventi edilizi né trasformazioni morfologiche. L'area ricade in zona contermina ai laghi tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. B, per queste zone la disciplina dei beni paesaggistici di cui al P.I.T. adottato stabilisce:
- "Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo"
- contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato (e l'area in oggetto è esterna al perimetro del territorio urbanizzato)

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo si ritiene opportuno limitare il più possibile la classificazione dell'area ad uso non agricolo. Inoltre l'area in oggetto non ricade all'interno del territorio urbanizzato e quindi la modifica della classificazione urbanistica comportante nuovi carichi insediativi non risponderebbe alle condizioni richieste dalla direttiva 7.2 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT, si ritiene di non accogliere l'osservazione e mantenere la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 55 protocollo n° 35646 FRAZIONE INTERESSATA Vorno

RICHIEDENTE: Focosi Daniele

SINTESI: Il proprietario dei terreni, classificati in art. 17 "aree di pertinenza di ville storiche" asserisce che questi ultimi non sono, già storicamente, annessi alla villa, anzi un alto muro di pietra antico fa da separazione tra le due proprietà. Chiede pertanto di variare la destinazione urbanistica di detti terreni in art. 47 "aree agricole periurbane" in modo tale da poter condurre l'attività agricola di tipo amatoriale e da poter realizzare un piccolo annesso per deposito attrezzi agricoli.

ISTRUTTORIA: Sia nel R.U. vigente che adottato i terreni sono in art. 17 internamente al perimetro dei centri abitati. Nella tav. F sono cartografati come Ambiti edificati di interesse storico, architettonico e documentale - aree di pertinenza delle ville storiche. Anche nel Programma di Fabbricazione il terreno è annesso alla villa.

CONTRODEDUZIONE: Dalle cartografie e dai piani in possesso all'ufficio villa e terreno sono strettamente correlati. Questo è confermato dalla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 riportata nella Tav. D1 di Quadro conoscitivo. Ai sensi di questa classificazione l'immobile, denominato Villa Pieretti di cui alla scheda n. 254, è legato alla sua area pertinenziale. Questo ha generato la classificazione urbanistica di Art. 17 estesa a tutto l'ambito storico della villa.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 56 protocollo n° 35655 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Micheletti Adriana, Giusti Mauro, immobiliare gisusti sas

SINTESI: Area oggetto di osservazione ricadente in art.20c, con capacità edificatoria pari 3 alloggi; sull'area è stato approvato il PU06/0014 (decaduto) e successiva monetizzazione ed in data 18.01.2008 era stata emessa un'attestazione del Dirigente del Servizio Governo del Territorio con cui venivano esclusi dalla perimetrazione dell'ambito normativo le particelle 1296, 1295, 938, 1293, 1451. Nel RU adottato parte delle particelle 1293 e 1451 risultano ricadere all'interno dell'ambito, e gli osservanti chiedono la correzione del perimetro dell'ambito fino al confine con la particella n.500

ISTRUTTORIA: Il perimetro dell'ambito normativo è stato modificato con la presente variante a seguito dell'accoglimento del contributo dell'ufficio edilizia privata. Sull'area è stato approvato il PU06/0014 (decaduto) e successiva monetizzazione, il cui progetto e la cui capacità edificatoria erano individuati sull'area delle particelle 500 e 1599

CONTRODEDUZIONE: Considerato l'atto emesso dal Dirigente el Governo del Territorio in data 18.01.2008 con cui veniva attribuita la capacità edificatoria di 3 alloggi al lotto individuato al foglio 54 mappali 500 (ora 2098) e 1599, e venivano escluse le particelle 1296, 1295, 938, 1293, 1451; si ritiene corretto limitare la perimetrazione alle porzioni di particelle 2098 e 1599 per rispecchiare la volontà originaria del pianificatore, che è stata rispettata nella presente variante generale.

Si accoglie l'osservazione disponendo di modificare il perimetro dell'ambito normativo come individuato dal PU06/0014 approvato con D.D. 122 del 25/01/2008.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **57** protocollo n° **35802** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Baldassari Marco**

SINTESI: area ricadente in art.46, su cui sono stati approvati il Progetto Unitario PU06/0026 ed il PC P13/0028 con inizio lavori del 11/03/2014.

Chiede che venga classificato come art.20s

ISTRUTTORIA: In fase di redazione della variante sono stati inseriti in 20s i lotti con PC rilasciati e Inizio Lavori entro il 22/11/2013 (data di riferimento per il monitoraggio)

Il PC P13/0028 è stato rilasciato in data 11/03/2013 ma l'inizio lavori è stato comunicato in data 11/03/2014, quindi oltre il termine di riferimento in fase di redazione della variante, ma entro la data di adozione della Variante Generale.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., nella redazione della Variante è stato effettuato un aggiornamento delle aree edificate con riferimento alla data considerata per il monitoraggio degli alloggi esistenti (22/11/2013): in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il lotto oggetto di osservazione è rimasto classificato come "aree a prevalente destinazione agricola" perché per il P13/0028 è stato dato l'Inizio Lavori in data 11/03/2014, quindi dopo la data di riferimento del 22/11/2013.

Considerato che le NTA adottate stabiliscono che per la definizione degli edifici esistenti la data di riferimento è la data di adozione della Variante Generale (20/03/2014), il fabbricato è da considerarsi esistente.

Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **58** protocollo n° **35804** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Radicchi Maria**

SINTESI: Area classificata art.20c sia nel vigente RU che nella variante.

La proprietaria chiede il passaggio a residenziale di saturazione (o a area agricola periurbana), in quanto l'area è accessibile solo attraverso un passo pedonale dall'abitazione della richiedente ed è pertinenziale alla abitazione stessa.

ISTRUTTORIA: Dall'esame della foto aerea e dell'osservazione, si riscontra che effettivamente l'area non è accessibile attraverso viabilità pubblica.

Considerata anche la posizione del lotto, che non è lungotrada ma si inserisce nel territorio agricolo (dall'esame dello stato dei luoghi), si ritiene che l'area può non sostenere l'aumento del carico insediativo

Tuttavia, visto lo stato dei luoghi, si ritiene più consona la classificazione dell'area come art.47 (dato che le NTA consentono comunque la realizzazione di pertinenze)

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dello stato dei luoghi e della documentazione allegata all'osservazione si ritiene opportuno non aumentare il carico insediativo dell'area e quindi procedere allo stralcio della previsione di nuova edificazione.

Considerato lo stato dei luoghi, le dimensioni e la posizione dell'area in esame, si ritiene coerente la classificazione come art.47 "aree agricole periurbane", in accordo anche con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Considerato che la richiedente dichiara di essere proprietaria al 100% dell'area oggetto di osservazione, verificato che lo stralcio dell'area edificabile non compromette le possibilità edificatorie di terzi, si ritiene di accogliere l'osservazione.

Si dispone la modifica della classificazione dell'intera area come art.47 "aree agricole periurbane".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **59** protocollo n° **36079** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Perugia Domenico, Perugia Adriano**

SINTESI: lotti facenti parte del PU04/0011, esclusi dall'inserimento in area edificabile 20s dalla Variante Generale e rimasti in art.47.

Chiede l'inserimento in art.20s dei lotti "B" e "D" del PU04/0011 in quanto sugli stessi sono stati rilasciati i permessi a costruire P09/0082 e P12/0156

ISTRUTTORIA: Il P09/0082 e il P12/0156 hanno dato inizio lavori il 20/11/2013, quindi entro la data di riferimento per il monitoraggio, quindi i fabbricati dovevano essere considerati esistenti.

Il mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del database di Alice, in cui non era stato aggiornato lo stato della pratica ("inizio lavori", quindi non è stata presa in considerazione come situazione esistente) e del SIT, dato che i PC non erano stati correttamente localizzati e quindi non erano stati rilevati in fase di redazione della Variante.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., con la presente variante è stato effettuato un monitoraggio degli alloggi esistenti, definendo come "esistenti" i fabbricati autorizzati e con lavori iniziati alla data del 22/11/2013: in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il P09/0082 e il P12/0156 hanno dato inizio lavori il 20/11/2013, quindi entro la data di riferimento per il monitoraggio: il mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del quadro conoscitivo di base; ed i lotti hanno i requisiti per essere classificati come "aree residenziali di saturazione".

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **60** protocollo n° **36133** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Pergola Gaia**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19 1)Viene richiesta una differenziazione tra pergolati da realizzare in edifici con tipologia "a schiera di corte" e gli altri immobili.
Propone : La superficie complessiva se maggiore di mq 20 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio per la tipologia della "schiera di corte"; il pergolato non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.
Oppure differenziare :
- il 15% della superficie coperta dell'edificio per la tipologia della "schiera di corte";
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'edificio per le altre tipologie di immobili.
2) Inoltre viene richiesto di inserire in normativa art. 19 la possibilità di realizzare i porticati applicando una disciplina simile ai pergolati per i limiti dimensionali e caratteristiche costruttive;

1) Il pergolato per uso non agricolo è un elemento accessorio all'edificio e come tale ha un ruolo di subordinazione rispetto allo stesso, secondo il parametro dimensionale stabilito dalla Normativa del R.U. ritenuto correttamente proporzionale (se maggiore di mq 20 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio). Applicare il rapporto tra superficie del pergolato ed area scoperta di pertinenza dell'edificio può comportare la realizzazione di strutture più ampie dell'immobili a cui sono di corredo.Già la normativa differenzia tra edifici appartenenti a schiera di edifici e altri fabbricati, limitando per i primi la costruzione del pergolato su fronte principale, ammesso invece per le altre tipologie.A seguito dell'accoglimento di altre osservazioni in merito, la superficie dei pergolati è stata aumentata a 25 mq.)
2) Il porticato è considerato una addizione volumetrica e come tale rientra tra gli accessori realizzabili a corredo delle abitazioni esistenti, con il limite di 50 mc. All'interno di tale dimensionamento il pergolato deve essere realizzato riprendendo le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato esistente.

OSSERVAZIONE n° **61** protocollo n° **35944** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Ricci Andrea, comune di capannori**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

S.N. 31 Viene richiesto dal Servizio di Welfare, Relazione e Sostegno alla Persona, di modificare il paragrafo "Prescrizioni particolari", della scheda normativa n. 31 delle NTA del R.U. adottato nel modo seguente:
da "Sono consentite semplici recinzioni in pali e rete, muretti di contenimento in pietra, ed opere di sistemazione idrogeologica privilegiando interventi che adottano tecniche di ingegneria naturalistica"
a "Sono consentite semplici recinzioni in pali e rete, muretti di contenimento in pietra locale solo nel perimetro pertinenziale di tale area, fatta eccezione del lato adiacente alla via comunale del Cantiere, dove sono possibili anche altre soluzioni (da valutare e verificare in fase progettuale)",
per consentire una diversa soluzione progettuale lungo la via comunale del Cantiere.

Il giardino tematico di eccellenza della camelia posto in Sant'Andrea di Compito, è normato dalla scheda normativa n° 31 nelle N.T.A. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico per legge (laghi e boschi) e vincolo di natura ambientale (bosco e in parte SIR 027 - Monte Pisano). La presenza del bosco sottopone l'area alla disciplina del PIT. Dato atto della circostanza evidenziata in osservazione, visto che anche per motivi di sicurezza nei confronti della viabilità comunale risulta opportuno consentire soluzioni progettuali di recinzione diverse dalla semplice tipologia di pali e rete, si ritiene di accogliere quanto osservato.
Alla luce di quanto osservato, verificato il progetto l'ufficio ritiene congruo modificare la prescrizione nel modo seguente:
"Sono consentite semplici recinzioni in pali e rete, muretti di contenimento in pietra, ed opere di sistemazione idrogeologica - privilegiando interventi che adottano tecniche di ingegneria naturalistica -, fatta eccezione della recinzione adiacente alla via comunale del Cantiere dove sono possibili anche altre soluzioni oggetto di valutazione e verifica in fase progettuale". Quanto sopra lo si ritiene coerente anche con la disciplina 8B del PIT art. 12.3 prescrizioni che ammette interventi di trasformazione che non comportino "alterazione significativa permanente in termini qualitativi e quantitativi dei valori ecosistemici e paesaggistici".

OSSERVAZIONE n° **62** protocollo n° **36279** FRAZIONE INTERESSATA **Colognora**

RICHIEDENTE: **Celoni Elena, Celoni Elena srl**

SINTESI: Si richiede lo spostamento della previsione di parcheggio pubblico Art. 34 in una zona più congrua ed il ripristino su detto mappale di Art. 22s Servizi di saturazione.

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è stato classificato come Art. 34 ricadente all'interno di un ambito normativo, dalla presente variante ed è classificato come Art. 22s dal R.U. vigente. L'area lungo il rio di Massa Macinaia è interessata da un ambito a0 per il quale, ai sensi della L.R. 21/2012 non è ammissibile la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici nuovi, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

La previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di un centro catalizzatore di traffico quale l'attività esistente di ristorazione, con un afflusso di utenza significativo in determinate fasce orarie.

Si precisa altresì che la conformazione siffatta della previsione di parcheggio pubblico e verde pubblico è dovuta alle prescrizioni di ineditabilità dettate dalla Legge Regionale 21/2012 escludendo quindi l'ambito a0 dalla previsione.

L'individuazione di questa area a parcheggi risponde anche alla contemporanea previsione di verde pubblico sull'area adiacente, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U. e pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **63** protocollo n° **36280** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Diodati Massimo**

SINTESI: 1) Mappale 2139:

Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in area agricola art. 46 del R.U., con piccola porzione nord art. 20 residenziale-saturazione, e nord est in via del Fanuccio, in area art. 20 residenziale di completamento.

2) Mappale 544:

Area inserita in zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., viene richiesto l'inserimento in area edificabile servizio di completamento di cui all'art. 22 del R.U.

ISTRUTTORIA: 1) Anche il R.U. adottato, conferma quanto già previsto nel R.U. vigente, cioè che l'area è classificata Art. 46 aree a prevalente uso agricolo.

Ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici una modesta porzione est inserita in fascia di rispetto infrastrutturale (esterna centri abitati)

Al sensi della Tav. F l'area ricade all'esterno dei sistemi insediativi, solo una piccola porzione nord-ovest è inserita nell'edificato di formazione recente. L'area ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato determinato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

2) Anche il R.U. adottato, conferma quanto già previsto nel R.U. vigente, cioè che l'area è classificata Art. 46 aree a prevalente uso agricolo.

Ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici, una porzione a sud-ovest dell'area è inserita in fascia di rispetto elettrodotti riferita a 0,2 microtesla; ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi, l'area è esterna al territorio insediato

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

1) Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione in quanto l'accoglimento della stessa individuerrebbe un nuovo insediamento in contrasto con le condizioni per le trasformazioni del territorio non urbanizzato dettate dall'Art. 4 della L.R. 65/2014.

2) Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si conferma pertanto la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **64** protocollo n° **36376** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Celoni GINA**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di un fabbricato di origine rurale posto in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" in:

1. art. 48, "nucleo rurale di nuova individuazione"

2. in alternativa in altro articolo che consenta comunque il mutamento di destinazione d'uso in residenziale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purchè costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

L'applicazione delle norme art. 48 è attuabile anche mediante l'art. 47 "aree agricole periurbane" che ricomprendono "in questa

classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione".

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di ricomprendere il fabbricato residenziale all'interno di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio in esame non risulta rispondere ai criteri perseguiti nell'attuale fase di pianificazione al fine dell'inserimento in tale classificazione ed inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.
2. L'articolo delle N.T.A. che consentirebbe il mutamento di destinazione d'uso in residenziale è l'art. 47, ma il fabbricato e la relativa area pertinenziale di cui all'osservazione non possono ricardervi in quanto non hanno alcuna relazione con le zone urbanizzate.
Pertanto nella fase attuale si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **65** protocollo n° **36436** FRAZIONE INTERESSATA **S. Margherita**

RICHIEDENTE: **Schincardi Carla, Merciadri Roberto**

SINTESI: il lotto con edificio in zona 20s, resede in art.33 verde privato e in parte art.46.

Chiede che tutta la proprietà venga inserita in art.20s, e l'art.33 venga eliminato oppure spostato a sud lungo la strada

ISTRUTTORIA: L'individuazione dei lotti del RU non segue i confini di proprietà catastali ma lo stato dei luoghi, quindi la ctr, o lo stato autorizzato delle sistemazioni:

L'area di proprietà attualmente ricadente in art.46 mantiene la vocazione agricola, quindi è da escludere l'inserimento dnel centro abitato.

verificato sul P08/0401 che la restante area oggetto di osservazione coincide con l'area asservita all'intervento (da individuare come resede per adeguamento allo stato dei luoghi).

L'area art.33 è stata aggiunta al lotto edificabile con la presente variante, per prendere atto dello stato effettivo dei luoghi come derivante dai titoli autorizzativi rilasciati (per cui si era definitivamente persa la vocazione agricola del lotto) senza ampliare l'area edificabile esistente, dato che l'assetto delle aree edificabili era preesistente alla realizzazione degli interventi edificatori.

L'area oggetto di osservazione rispecchia la definizione di art.33 verde urbano privato, ma considerato che anche la parte a giardino posta a sud dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 verde urbano privato, e che l'individuazione di una fascia inedificabile di verde privato lungo strada può rispondere anche all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile invertire il posizionamento del comparto verde privato (senza così andare ad aumentare l'area edificabile, e mantenere inalterata la quantità di verde urbano privato, utile per la qualità degli insediamenti).

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi si eccedesse dal perimetro delle aree edificabili individuate in fase di redazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti. Durante la redazione della variante generale è stata svolta un analisi dello stato dei luoghi per individuare le aree effettivamente oggetto di consumo di suolo, e le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico.
Tuttavia, considerato che anche la parte a giardino posta a sud dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 "verde urbano privato", e che l'individuazione di una fascia inedificabile lungo strada può rispondere anch'essa all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile accogliere in parte l'osservazione e disporre di modificare la classificazione dell'area attualmente art.33 in art.20s "residenziale di saturazione", e contestualmente di prevedere una fascia di 10 ml dal bordo stradale a sud dell'abitazione da classificare art.33 "verde privato" in modo da mantenere la presenza di verde urbano privato, utile per la qualità degli insediamenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **66** protocollo n° **36445** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Taddeucci Giuseppe, Pera Mauro, Bianchi Aurora**

SINTESI: Fabbricato produttivo ricadente in zona agricola, adiacente al centro abitato in area a prevalente destinazione residenziale.

Chiede il passaggio ad art.20s per poter effettuare il recupero del fabbricato a fini residenziali

ISTRUTTORIA: Nella tavola F ricade al di fuori delle aree di margine, e ricade parzialmente nella fascia di 40m dal perimetro del margine 2009.

Dall'osservazione non è chiaro se l'attività artigianale è attiva oppure dismessa, dalla foto allegata alla scheda, il fabbricato non sembra utilizzato.

Il cambio d'uso da produttivo a residenziale non è consentito all'esterno dei centri abitati o dei nuclei consolidati nel territorio rurale, in osservanza anche delle indicazioni del PIT che stabilisce di favorire il riuso dei fabbricati produttivi in area agricola verso destinazioni d'uso pubbliche.

Dato atto che dall'analisi degli insediamenti di cui alla tavola F emergeva una forte diffusione degli edifici destinati ad attività produttive (attive o dismesse) all'interno del tessuto edificato residenziale o a servizi, le NTA adottate prevedono che la ripresa delle attività produttive in edifici industriali già esistenti o il subentro di nuove attività sarà consentita solo a seguito di verifica della compatibilità con il contesto urbano e ambientale esistente e con le matrici ambientali attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale, mentre per le attività industriali e artigianali incompatibili con la residenza si cerca di incentivare la rilocalizzazione nel comparto appositamente individuato del PIP di Carraia, maggiormente attrezzato e caratterizzato dall'applicazione delle norme APEA(a questo scopo il 50% dell'area del PIP è stato riservato alla rilocalizzazione di attività industriali esistenti).

CONTRODEDUZIONE: Per i complessi produttivi dismessi l'avvio del procedimento prevede l'obiettivo o-22 "Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza" ai sensi di quanto indicato dall'art.31 del PIT adottato, quindi per i fabbricati produttivi, le NTA non consentono il cambio d'uso in residenziale.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

Si sottolinea che la ripresa delle attività produttive in edifici industriali già esistenti o il subentro di nuove attività è possibile a seguito di verifica della compatibilità con il contesto urbano e ambientale esistente attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale, mentre per le attività industriali e artigianali incompatibili con la residenza si cerca di incentivare la rilocalizzazione nel comparto appositamente individuato del PIP di Carraia.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **67** protocollo n° **36500** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Petrini Gino**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in zona agricola di cui all'art. 46 del RU, in zona di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: Anche nel RU adottato il lotto è inserito in zona agricola di cui all'art. 46 del RU. L'area ricade in Pericolosità idraulica PI4. Esasa risulta esterno al sistema insediativo (adiacente allo stesso lato est) della Tav. F di Q.C. ed esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

Inoltre l'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **68** protocollo n° **36543** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Incisioni Bartoli di Bartoli Alessandro, Del Guerra Daniela**

SINTESI: area classificata art.20s, su cui è presente un fabbricato di civile abitazione

chiede che venga classificata art.22s per poter ampliare l'attività di servizio presente sul lotto adiacente.

ISTRUTTORIA: il lotto in esame, pur essendo adiacente ad un lotto su cui è presente un attività di servizio, ricade in un area a prevalente destinazione residenziale.

Nella redazione della variante al RU non sono state individuate nuove aree a destinazione di servizio in contesti edificati a prevalente destinazione residenziale: le aree edificabili di saturazione a destinazione di servizio aggiunte sono quelle su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o quelle già edificate su cui è stata effettuata una correzione dell'attribuzione della destinazione urbanistica, basata sull'analisi dello stato dei luoghi.

Il lotto in esame invece, sia dall'esame delle schede edifici sia della documentazione allegata all'osservazione risulta attualmente ad uso residenziale.

Le NTA in zone classificate art.20s consentono anche le attività di servizio con esclusione solo del commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre, esposizioni, attività ricettive.

Si ritiene accettabile consentire il cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente ad attività a servizi compatibili con la residenza e per tipologie di attività che non comportano un aumento rilevante del carico di fruizione e traffico, ma non è coerente con gli obiettivi della variante modificare la destinazione dell'area consentendo l'incremento di attività di servizio (con ampliamenti e possibilità di realizzare tipologie di attività più impattanti) all'interno di un tessuto residenziale.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che dall'analisi degli insediamenti è emersa una forte diffusione tra edifici destinati ad attività produttive o servizio all'interno del tessuto edificato residenziale, e precisato che le NTA consentono il cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente da residenziale ad a servizi (ma limitatamente alle attività ritenute compatibili con la residenza come individuate dalle NTA) nella redazione della variante al RU nei contesti edificati a prevalente destinazione residenziale sono state individuate nuove aree 22s solo laddove si trattava di una mera presa d'atto della situazione esistente o autorizzata, mentre sia dall'esame della documentazione fotografica sia della documentazione allegata all'osservazione, il lotto in esame risulta attualmente ad uso residenziale.

Si conferma pertanto la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **69** protocollo n° **36545** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Risparmio snc, Albo e Giuseppe Cardella, Francesca Mennucci**

SINTESI: I richiedenti sono proprietari dei terreni inseriti con la presente variante nella S.N.4 e chiedono:

1) ampliamento a nord del perimetro dell'ambito su aree di proprietà per spostare più a nord la zona a parcheggio pubblico e lasciare un filtro verde verso le abitazioni

2)NTA

ISTRUTTORIA: 1) La disciplina della S.N.4 prevede che la realizzazione degli interventi è subordinata al reperimento di aree a standards urbanistico nella misura di 18 mq ogni mc 100 di volume, per spazi pubblici (verde e parcheggi) di cui almeno la metà a parcheggio pubblico. Viene comunque specificato che la suddivisione in aree ha valore indicativo per quanto attiene la forma e l'ubicazione, che potranno eventualmente essere modificate in sede di Piano Attuativo, quindi in fase di progettazione potrà comunque essere prevista una fascia di verde come filtro dell'edificato esistente, senza bisogno di prevedere un ampliamento dell'area della scheda norma

2) NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) considerato che la disciplina della scheda normativa n.4 specifica che l'indicazione dell'area da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggi) ha valore solo indicativo per quanto attiene la forma e l'ubicazione, e che le quantità di standard dovuti dipendono dalle quantità edificatorie realizzate, si ritiene di non accogliere la richiesta in quanto la realizzazione di una zona verde a filtro e salvaguardia dell'edificato può essere prevista in sede di progettazione del Piano Attuativo senza necessità di ampliare il perimetro dell'ambito normativo (in conformità con l'indirizzo della variante di salvaguardare le aree agricole interne-azione di pianificazione A13)

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accogliibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

altro I richiedenti chiedono di aggiungere le destinazioni d'uso art.5 punto 6 limitatamente alla destinazione "alberghi" e "residenze turistico-alberghiere"

Dato atto che ai sensi del novellato Art. 5 con valenza di Piano delle Funzioni ai sensi dell'Art. 98 della L.R. 65/2014 nella destinazione residenziale (Art. 99 c.1 lettera a) rientrano anche le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: affittacamere, residenze d'epoca; ecc.; inoltre in accoglimento della presente osservazione ed in adeguamento al Piano delle funzioni si riscrive il paragrafo delle destinazione d'uso della S.N. 4 come di seguito:
"Ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
-residenziale (art. 99 c.1. lettera a);
inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali
-turistico-ricettiva (Art. 99 c.1 lettera d) limitatamente alle sottocategorie funzionali di attività ricettive alberghiere quali alberghi e residenze turistico-alberghiere;
-servizio e direzionale (art. 99 c.1 lettera e)
-industriale artigianale (art. 99 c.1 lettera b) limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...)
-commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c);

OSSERVAZIONE n° **70**

protocollo n° **36710**

FRAZIONE INTERESSATA

Parezana

RICHIEDENTE: **Dell'Osso Mario Giovanni**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in zona a prevalente uso agricolo di cui all'art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Sia nel R.U. adottato che in quello vigente l'area si trova in area a prevalente uso agricolo di cui all'art. 46 delle N.T.A. L'area non appartiene al tessuto insediativo di cui alla tav. F del quadro conoscitivo e non appartiene al territorio urbanizzato di cui all'Art. 224 della L.R.T. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accogliibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **71**

protocollo n° **36768**

FRAZIONE INTERESSATA

Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: **Lencioni Rosetta**

SINTESI: Si chiede di rimuovere la previsione di area a parcheggio pubblico Art. 34 e la classificazione del lotto come Art. 47 Area agricola periurbana, in quanto la previsione non ha avuto mai attuazione.

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è stato classificato come Art. 34 sia dalla presente variante che dal R.U. vigente. L'area appare come un campo aperto privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo e non come pertinenza esclusiva di una diversa destinazione urbanistica.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", a seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi che inducano aspetti non coerenti con gli indirizzi e obiettivi di pianificazione e l'individuazione di questa area a parcheggio risponde anche alla contemporanea previsione di verde pubblico sull'area adiacente, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R. Regionale n. 2/R. Si conferma pertanto la previsione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **72** protocollo n° **36770** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Malerbi Mario, MAGI SNC**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in area a prevalente uso agricolo di cui all' art. 46, in zona edificabile, di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Nel R.U. adottato la porzione maggiore sud è inserita in area agricola di cui all' art. 46, la porzione nord minore in area art. 19 "ambiti di interesse tipologico" e area art. 34 "Parcheggio Pubblico". Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi, l'area è inserita nel sistema del tessuto insediativo e classificata come "margine a centro urbano".

Ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici una porzione a nord ricade in fascia di rispetto infrastrutturale relativa alla viabilità comunale.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si conferma pertanto la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. N° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **73** protocollo n° **36777** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Pironi Esterina**

SINTESI: fabbricato ad uso uffici ricadenti in zona art.19

chiede il passaggio ad art.20s perché il fabbricato è di recente costruzione e dotato di propria viabilità,

inoltre chiede l'inserimento di tutta l'area di proprietà nel centro abitato, ampliando verso sud l'area art.20s e aggiungendo una porzione di verde privato.

ISTRUTTORIA: il lotto è stato inserito nel perimetro del centro abitato con la presente variante, per adeguamento dello stato dei luoghi in quanto già edificato e ricadente entro i 40m dal margine 2009

nella tavola F l'insediamento è classificato come nucleo rurale

Il fabbricato è di recente costruzione, ma fa comunque parte di un insediamento di corte con fabbricati principali aventi tutte le caratteristiche dell'edilizia rurale, quindi in ogni caso non può essere classificato diversamente da essi.

La viabilità di accesso descritta in osservazione in pratica è il callare e l'aia della corte.

Per quanto riguarda l'estensione dell'area edificabile: dall'esame della foto aerea effettivamente l'area recintata risulta molto più estesa, ed è compresa dalla perimetrazione delle aree di margine nella tavola F, tuttavia non presenta una sistemazione tale da ritenere che possa essere individuato esclusivamente con la definizione di art.33 verde privato.

CONTRODEDUZIONE: L'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. contiene l'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese".

Nonostante sia di recente costruzione, il fabbricato fa parte di un insediamento che presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico rurale, quindi si mantiene la classificazione in art. 19 in quanto consente la tutela delle caratteristiche morfologiche e architettoniche principali dell'edificato di origine rurale.

Inoltre durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate.

La trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **74** protocollo n° **36795** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Serantoni Paolo**

SINTESI: Trattasi di edificio di recente costruzione inserito in art.14; richiede la modifica di destinazione urbanistica da art.14 a art.20s

ISTRUTTORIA: L'edificio è stato realizzato a seguito di PC 1974 (quindi di recente costruzione) ma ricade in art.14 in quanto prosecuzione della successione di edificato storico lungo strada.

L'area nella tavola F è inserita in "centri urbani" (derivanti dalla tavola F 2009) definite come "aggregazioni organizzate attorno a polarità e/o a tessuti insediativi riconoscibili o con caratteristiche di densità edilizia e funzioni compatte".
Quindi, a prescindere dalle caratteristiche architettoniche del singolo edificio, vi sono ricompresi i fabbricati facenti parte del centro urbano compatto, a prescindere dal valore architettonico o dall'epoca di realizzazione.

Inoltre gli interventi sul fabbricato devono essere sottoposti al parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio per tutelare l'edilizia storica adiacente.

CONTRODEDUZIONE: Il "centro storico" di cui all'art.14 delle NTA è definito come "le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68": si tratta quindi di un elemento areale che prescinde dalle eventuali caratteristiche architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti.

Nel caso in esame, pur essendo l'edificio di recente realizzazione, è posto in un contesto di edificato storico di cui tener conto negli eventuali interventi su di esso: per salvaguardare l'edificato storico nel suo complesso la disciplina dell'art.14 prevede che gli interventi debbano essere sottoposti al parere preventivo obbligatorio della Commissione del Paesaggio, che in base alle norme adottate può ammettere soluzioni progettuali non previste ma congruenti con le finalità di tutela dell'articolo stesso.

Quindi si ritiene non accoglibile la richiesta di esclusione dall'art.14.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **75** protocollo n° **36832** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Dalle Mura Paolo, parroci SS vergine dei dolori**

SINTESI: Si richiede la modifica della previsione di parcheggio pubblico Art. 34 adottata in quanto quello spazio rappresenta l'unico spazio per future attività dell'adiacente oratorio parrocchiale.

ISTRUTTORIA: L'area è individuata come Art. 34 facente parte di un ambito normativo ai sensi del R.U. adottato e Art. 36 aree per attrezzature di interesse comune nel R.U. vigente.

L'area in oggetto è stata oggetto di un contributo nella fase partecipativa del R.U. riguardante la richiesta di ampliamento la casa famiglia.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-05: Valutazione e attuazione dei contributi dei privati, e dell'obiettivo O-15 Verificare la accoglibilità dei contributi introducendo i concetti di perequazione, premialità, compensazione, questo ufficio ha individuato come accoglibile in parte la richiesta di ampliamento della adiacente struttura religiosa congregazione S.Gemma. Nell'ottica del principio di compensazione all'interno dell'ambito normativo Art. 36 è stato ricompresa anche la previsione di un parcheggio pubblico da realizzare a cura e spese della Congregazione di S. Gemma, baricentrico sia per la struttura gestita dalla congregazione religiosa, che per la parrocchia di Segromigno P.

Quanto all'individuazione della viabilità di accesso al parcheggio pubblico si è fatta particolare attenzione a non compromettere l'area antistante la chiesa (il Sagrato) prevedendo la viabilità di accesso in corrispondenza della attuale aiuola che ospita le piante a confine con la recinzione. Il parcheggio pubblico infine porterebbe a liberare il sagrato della chiesa (in quanto luogo sacro di diretta pertinenza della chiesa) dalla presenza di auto soprattutto in occasione delle funzioni.

Si ritiene pertanto di confermare la previsione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **76** protocollo n° **36861** FRAZIONE INTERESSATA **S. Giusto**

RICHIEDENTE: **Cipollini Fabrizio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente inserito per la porzione maggiore in area agricola periurbana di cui all'art. 47 del RU, e per la porzione minore (ovest) in area "edifici di interesse tipologico" art. 19, in area di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: Nel R.U. adottato, viene confermato, quanto già previsto nel R.U. vigente: porzione maggiore in area agricola periurbana di cui all'art. 47 del RU, e per la porzione minore (ovest) in area "edifici di interesse tipologico" art. 19

L'area è posta all'interno dei centri abitati nel quadro propositivo, ma non appartiene al tessuto insediativo di cui alla tavola F del Quadro conoscitivo. L'area è esterna a perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R.T. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **77** protocollo n° **36864** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Dell'Aringa Giuliano**

SINTESI: Si chiede che il compendio immobiliare ora classificato ai sensi dell'Art. 36, venga individuato con una classificazione come "area a prevalente uso agricolo" (art 46) in quanto i terreni sono a corredo dell'abitazione dei richiedenti e ne rappresentano l'accesso.

ISTRUTTORIA: Lotto ricadente nella classificazione del vigente RU come parte "aree per attrezzature di interesse comune" (art 36), parte "area a parcheggio pubblico" (art 34) sia nel R.U. vigente che in quello adottato.

CONTRODEDUZIONE: La presenza sul lotto di una viabilità di accesso non pregiudica la pianificazione urbanistica di tale compendio in Art. 36 e Art. 34. L'area in esame appare come un terreno privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo e l'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a parcheggio pubblico e pertanto, si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 78 protocollo n° 36867 FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Cecchini Francesca

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area in oggetto attualmente in area a prevalente uso agricolo di cui all'art 46 del R.U. in area residenziale di completamento di cui all'art. 20 del R.U.

ISTRUTTORIA: Sia nel R.U. Adottato che vigente l'area in oggetto è classificata area a prevalente uso agricolo di cui all'art. 46 del R.U. L'area esterna al sistema del tessuto insediativo di cui all'art. F del Quadro conoscitivo (adiacente lato est), e risulta essere esterna al perimetro del territorio urbanizzato come determinato ai sensi dell'Art. 224 L.R.T. n° 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 79 protocollo n° 36868 FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Cecchini Giovanna Maria

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area oggetto d'intervento in zona attualmente agricola di cui all'art. 46 del R.U., in area di cui all'art. 24 del R.U. "ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali"

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato, è stata riconfermata agricola di cui all'art. 46 del R.U.

La porzione nord è interessata dalla fascia di rispetto infrastrutturale e dalla zona di rispetto dei pozzi. Ai sensi della Tav. F, l'area è situata all'esterno dei sistemi insediativi. L'area ricade esterna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 80 protocollo n° 36874 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Catelli Simona Assunta

SINTESI: Si richiede l'eliminazione del parcheggio pubblico in quanto l'area di proprietà è già stata ridotta dalla previsione della strada e il parcheggio non assolve alcuna funzione in quanto ogni proprietà ha il proprio lotto.

ISTRUTTORIA: Area classificata Art. 34 parcheggio pubblico sia ai sensi del R.U. vigente che del R.U. adottato. All'interno della Tav. F Sistemi insediativi l'area è classificata come attività produttiva interna a margine; l'area oggetto appare come un campo privo di caratteri di pertinenzialità con destinazioni urbanistiche diverse adiacenti.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a parcheggio pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, ai sensi dell'Art. 62 comma 1 L.R. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 81 protocollo n° 36876 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Priori Maurizio

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.28 Con la richiesta di osservazione si chiede di ricomprendere nell'art. 28 "parchi territoriali attrezzati", qualora non lo siano, previsioni di trasformazione con fini culturali/pedagogici

Nell'art. 28 "sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche e funzionali finalizzate all'utilizzo collettivo per fini ricreativi, con possibilità di integrazione tipologiche finalizzate alla plurifunzionalità. Tali interventi potranno essere effettuati e gestiti da parte di privati a seguito di opportune convenzioni che ne consentano l'uso pubblico". Le attività culturali e pedagogiche possono appartenere alla tipologia di utilizzo finalizzata alla plurifunzionalità di cui al 2° capoverso dell'Art. 28, ancorchè ai sensi dell'art. 5 delle NTA come modificate in sede di controdeduzione, tali attività sono definite di servizio direzionale (Art. 99 c.1 lettera e della L.R. 65/2014).
Nei parchi territoriali attrezzati, ove il territorio è connotato da notevoli caratteristiche ambientali, possono essere svolte attività di fruizione del territorio nel rispetto dell'ambiente naturalistico con fini anche culturali/pedagogici, ma non possono essere previste trasformazioni inerenti la realizzazione di strutture fisse ove consentire lo svolgimento di attività culturali e pedagogiche. La trasformazione con fine culturale/pedagogico è più consona alla definizione di "servizio" così come definito all'art. 5 delle NTA.

OSSERVAZIONE n° 82

protocollo n° 36892

FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Marchi Pietro, Cecchini Daniela

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto attualmente inserito in area agricola periurbana di cui all'art. 47 del RU, e per una piccola porzione est area di cui all'art. 29 Verde di connettività urbana, in area residenziale di completamento di cui all'art. 20 del RU.

ISTRUTTORIA: Nel RU adottato l'area in oggetto è inserita completamente in area di cui all'art. 29 del RU-"verde di connettività urbana" Nella tavola F "Sistemi insediativi", il lotto in oggetto si trova in area agricola interne appartenente al sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità e l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. La variante generale al R.U. ha promosso il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 83

protocollo n° 36893

FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Fabbri Antonio

SINTESI: Viene richiesto lo stralcio od in alternativa la riduzione dell'area parcheggio pubblico e verde pubblico (art. 34 e 30) individuata sia nel R.U. vigente che adottato e che ricade sul lotto di terreno del richiedente

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico del R.U. vigente e del R.U. adottato. Ai sensi della tavola F Sistemi insediativi l'area è classificata nel centro urbano della frazione di Lammari.

Il fatto che esistano atti autorizzativi per le recinzioni non implica necessariamente la cancellazione della previsione urbanistica, ma casomai, ne rende più onerosa la procedura di esproprio.

CONTRODEDUZIONE: Sono state allegate fotografie dello stato di fatto che dimostrano l'esistenza del giardino e dei terreni recintati utilizzati per coltivazione per autoconsumo.

Inoltre l'osservazione evidenzia nuovi elementi di dettaglio che inducono a rivedere l'individuazione dell'area di verde pubblico e del parcheggio pubblico e pertanto, si accoglie la presente osservazione assegnando al lotto una zona di Art. 47 area agricola periurbana e per una parte confermare la previsione di verde pubblico attrezzato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 84

protocollo n° 36901

FRAZIONE INTERESSATA Verciano

RICHIEDENTE: Agnini Pietro

SINTESI: area classificata sia nel RU vigente che adottato come art.33 verde privato

chiedono che venga classificata come zona agricola per poter realizzare degli annessi necessari per la coltivazione a orto privato del lotto stesso.

ISTRUTTORIA: Nerlla tavola F l'area è inserita tra le aree di margine agli insediamenti come "area di discontinuità insediativa". Una piccola parte ricade in area di margine agli insediamenti produttivi, ma dall'esame della foto aerea si rileva che l'area oggetto di osservazione è coltivata a orto, quindi è congruente con la definizione di art.47 "aree agricole periurbane".

I richiedenti chiedono il passaggio ad art.46 area a uso agricolo, ma l'area ricade all'interno del centro abitato quindi tale classificazione non è possibile, e gli interventi richiesti sono consentiti sia in art.46 che 47.

CONTRODEDUZIONE: In base all'esame dello stato dei luoghi ed alla documentazione allegata alla documentazione, si rileva che l'area oggetto di osservazione è coltivata a orto, quindi è congruente con la definizione di art.47 "aree agricole periurbane".

Pertanto si accoglie l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "attività produttiva interna a margine" a "sistema duotri" nella Tavola F del QC dell' area in oggetto.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **85** protocollo n° **37056** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **CCN Indiana & dintorni, Fanucchi Antonio**

SINTESI: Viste le tavole di R.U. che prevedono una fascia infrastrutturale estesa su metà del parcheggio esistente su via nuova di Segromigno M.te, di grande utilità per le attività commerciali e di servizio che vi si affacciano, visto che dalla parte opposta della strada verrebbe a mancare una porzione di verde, vista la previsione di pista ciclopedonale lungo la via, considerato che l'afflusso di traffico è limitato su questo incrocio si chiede di riconsiderare la larghezza della rotonda e si auspica che prima di qualsiasi decisione in merito un coinvolgimento del CCN.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti, nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali, con la specifica apposizione del vincolo preordinato all'esproprio) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte.

Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **86** protocollo n° **37089** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Bullentini Piera**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.11 Viene richiesta una deroga al limite del 20% della volumetria esistente per l'addizione volumetrica in zona agricola per i piccoli fabbricati per poter realizzare servizi igienici di adeguate dimensioni.

l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g).Già la precedente L.R.01/05 all'art. 79 comma 2 della L.R. 01/05 definiva gli interventi di ristrutturazione edilizia e prevedeva che non fossero computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, anche le addizioni funzionali consistenti nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, ecc...Nella fattispecie il fabbricato ad uso abitativo dell'Osservante è molto piccolo e senza bagno e l'ampliamento limitato al 20% non permette la realizzazione di un servizio igienico adeguato.ACCOLTA con la modifica della normativa dell'art. 11 punto 4 definizione della ristrutturazione edilizia come segue:

Ristrutturazione edilizia

8.1 - Addizioni funzionali agli edifici esistenti.Sono inoltre ricomprese in questa categoria le addizioni funzionali necessarie per il mantenimento e consolidamento delle seguenti destinazioni d'uso:

1. Per gli edifici ad uso abitazione:

1.1Le addizioni per realizzare il bagno, una ulteriore camera, corridoi, ecc.;

1.2 Il rialzamento del sottotetto purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili;

La volumetria complessiva in ampliamento, per le addizioni funzionali di cui ai punti 1.1 e 1.2, non può essere comunque superiore al 20% del volume del fabbricato esistente.

Non sono computate nel limite volumetrico del 20% del volume del

fabbricato esistente, l'aggiunta funzionale per la realizzazione di un servizio igienico, qualora l'unità abitativa esistente ne sia sprovvista alla data di adozione delle presenti norme tecniche, da dimensionare nei limiti strettamente necessari per l'inserimento dei servizi essenziali (w.c., lavabo, bidet, doccia o vasca) e che possa essere adattabile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, secondo i parametri del paragrafo 8.1.6. del D.M. 236/89.

OSSERVAZIONE n° **87** protocollo n° **37106** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Gianni Mauro**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19 Richiede di realizzare le pertinenze/volumetrie accessorie in lotti non di pertinenza e non contigui, nel caso l'abitazione non disponga di spazi sufficienti.

Le volumetrie pertinenziali devono essere realizzate nella resede di riferimento. Rispetto alle pertinenze le volumetrie accessorie possono essere realizzate anche fuori dalla resede di riferimento (che tipicamente nelle corti coincide con parte dell'area fronteggiante la stessa). La nuova normativa dell'art. 19, pur riconoscendo il ruolo delle volumetrie accessorie, prevede che stesse dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi, al fine di evitare una dispersione nel territorio di fabbricati e ridurre il consumo di suolo agricolo. Costruire in zona agricola in un lotto che non sia riconducibile al fabbricato principale equivale ad una nuova costruzione ammessa solo per le Aziende Agricole e/o I.A.P. oppure per attività agricole minori

OSSERVAZIONE n° **88** protocollo n° **37115** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Aeroporto capannori spa, Baronti Eugenio**

SINTESI: Trattasi di particelle di proprietà esterne alla scheda norma 18 attualmente art.46 e parte art.34; chiede l'inserimento delle stesse nel perimetro dell'ambito normativo e la classificazione art.36 .

ISTRUTTORIA: Il lotto a parcheggio era già individuato nel RU vigente, e si precisa che la previsione del parcheggio pubblico non impedirebbe l'accesso all'area dell'aeroporto.

Parte dell'area oggetto di osservazione fa parte della viabilità comunale come individuata nello stradario ufficiale, ma è classificata come art.46 e come art.34. La modifica della classificazione come art.36 e l'inserimento nell'ambito normativo di aree soggette a vincolo espropriativo, risulta contraddittorio, in quanto la classificazione corretta da prevedere sarebbe "strada". La classificazione di questa porzione come "strada" però comporterebbe l'imposizione di un nuovo vincolo di esproprio in fase di controdeduzione alle osservazioni, quindi si mantiene la classificazione urbanistica attuale.

CONTRODEDUZIONE: Parte dell'area oggetto di osservazione fa parte della viabilità comunale come individuata nello stradario ufficiale, ma è classificata urbanisticamente come art.46 e come art.34.

Dato che non è possibile prevedere la classificazione corretta "strada" poiché imporrebbe un vincolo preordinato all' esproprio in fase di controdeduzione alle osservazioni, e quindi necessiterebbe di una nuova pubblicazione; e considerato che non risulta coerente classificare l'area con la destinazione "art.36", si mantiene la classificazione urbanistica attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **89** protocollo n° **37116** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Leoncini Giuliana**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in art. 20 saturazione residenziale , in art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche nel RU adottato l'area in questione è inserita in art. 20 residenziale di saturazione.

Ai sensi della Tav. F Sistema del tessuto insediativo/l'area è classificata come "Edificato di formazione recente".

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

L'area è stata classificata come edificato di formazione recente nella Tav. F, in quanto intesa come facente parte dell'organismo edilizio residenziale adiacente (giardino ed orto di pertinenza) e quindi suscettibile degli ampliamenti di cui all'Art. 20 di saturazione. Si ritiene quindi di confermare la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **90** protocollo n° **37139** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Masini Orlandini, Pozzola srl, Giorgetti Valeri**

SINTESI: tre particelle formanti una striscia di terreno, facenti parte dell'area di pertinenza di tre fabbricati di nuova edificazione, classificate come art.19 e art.46 (zonizzazioni confinanti)

richiede il passaggio dagli artt. in cui ricadono attualmente ad art.20s in quanto area di pertinenza del fabbricato

ISTRUTTORIA: Nel vigente RU l'area è classificata come art.19, confinante con un ambito normativo 20c

Dopo l'approvazione della variante 2009, a seguito di PU05/0016 e PC con inizio lavori, sono stati realizzati i fabbricati previsti e con la variante l'area è passata ad art.20s.

A seguito della realizzazione dei fabbricati, è stata realizzata anche una recinzione che ha delimitato l'area di pertinenza degli stessi. Dalle foto aeree 2010 disponibili al momento della variante, la recinzione non era presente e la fascia di terreno in esame è stata considerata come pertinenza della corte posta a ovest, quindi mantenendo la classificazione in art.19.

Dall'esame dell'osservazione e della foto aerea aggiornata si rileva che l'area oggetto di osservazione ricade all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione, quindi la classificazione come art.19 risulta incongrua, e la classificazione come art.46 risulta incongrua in quanto l'area non è agricola ma fa parte del giardino delle abitazioni.

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U."

Nel caso in oggetto, dall'esame della foto aerea aggiornata e della documentazione allegata all'osservazione, si riscontra l'incongruenza fra la classificazione adottata e la situazione attuale scaturita dalle recenti trasformazioni dell'area (non rilevabili in base alla base cartografica disponibile al momento della redazione della variante), e si prende atto che le aree oggetto di osservazione costituiscono area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione.

Durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione eccedenti il perimetro dell'originario ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", ma nel caso in esame le ridotte dimensioni dell'area in oggetto rendono inutile inserire una striscia di verde privato di pochi metri, dato che non contribuirebbe al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno dell'insediamento abitato.

Si ritiene accettabile quindi modificare la destinazione urbanistica richiesta, da art. 19 "ambiti di interesse tipologico" e art.46"aree a prevalente destinazione agricola" a art.20s "aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **91** protocollo n° **37191** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Pellegrini Simonetta**

SINTESI: L'area oggetto di osservazione in parte è compresa in un ambito normativo con destinazione a servizio, in parte in art.47. La richiesta riguarda solo la variazione dall'art.22c e 34 a art.33, quindi si ritiene che riguardi solo la parte ricadente in ambito normativo.

ISTRUTTORIA: Tutta l'area dell'ambito normativo risulta ricadere nelle due particelle di proprietà della richiedente. Il mantenimento della classificazione dell'area come "area a prevalente destinazione di servizio" è dovuta alla scelta pianificatoria di confermare tutte le aree di completamento, in considerazione che la mancata attuazione delle stesse può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ma su richiesta dell'interessato si ritiene accettabile la cancellazione della relativa capacità edificatoria.

Dall'esame della foto aerea, si evidenzia che l'area è libera e ad uso agricolo, quindi si ritiene accettabile eliminare la previsione di nuova edificazione che andrebbe a consumare suolo agricolo.

Tuttavia, visto lo stato dei luoghi, si ritiene più consona la classificazione dell'area come art.47.

Si rileva inoltre che sul lato opposto della strada è stato realizzato un parcheggio di uso pubblico (con PU06/0016) quindi si può prevedere l'eliminazione della previsione del parcheggio pubblico senza creare una carenza di standard nella zona.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dello stato dei luoghi si ritiene opportuno evitare il consumo di nuovo suolo agricolo, in accordo anche con le indicazioni del PIT e della L.R. 65/2015 e quindi procedere allo stralcio della previsione di nuova edificazione. Si ritiene coerente con lo stato dei luoghi la classificazione come art.47 "aree agricole periurbane", in accordo anche con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Dato atto che la richiedente dichiara di essere proprietaria al 100% dell'area oggetto di osservazione, si ritiene di accogliere in parte l'osservazione e modificare la classificazione dell'intera area come art.47 "aree agricole periurbane". Di conseguenza si elimina l'individuazione dell'ambito normativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **92** protocollo n° **37197** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Pellegrini Simonetta**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di una particella su cui insiste un fabbricato in art. 48.

ISTRUTTORIA: Sia nel vigente R.U. che nella presente Variante adottata la particella su cui insiste un fabbricato ricade in area art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo ed è prossima ad un nucleo consolidato in area rurale proveniente dal Piano Strutturale.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in pericolosità idraulica molto elevata di grado 4.

Il fabbricato è stato oggetto di Permesso di Costruire C04/0186 per la realizzazione di un manufatto accessorio ad uso garage e cantina interrata di corredo a fabbricato per abitazione composto da 5 unità abitative. Successivamente è stata attivata una pratica per attestazione di conformità in sanatoria AC10/0070, sospesa in istruttoria.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile in art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente sia con la definizione di cui all'Art. 4 delle N.T.A. (per l'eventuale inglobamento all'interno del nucleo consolidato derivante da Piano Strutturale limitrofo) sia con i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione (nuclei consolidati di nuova individuazione).
Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.
Inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare possibili variazioni alla classificazione di R.U.
Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **93** protocollo n° **37224** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Dell'Osso Mario Giovanni**

SINTESI: Si chiede che l'area interessata dall'osservazione possa essere classificata come area a servizi in quanto presenta caratteri di centralità rispetto alla frazione, e potrebbe consentire la localizzazione di nuove attività/servizi ma anche lo spostamento di quelle esistenti che risultano carenti di infrastrutture a parcheggio.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata come Art. 29 "Verde pubblico di connettività urbana" sia ai sensi del R.U. vigente che del R.U. adottato. L'area è interessata da una condizione di pericolosità idraulica I4 dovuta al PAI f. Serchio che prevede la classificazione PU "Aree morfologicamente depresse". Ai sensi della Tavola F di Quadro Conoscitivo l'intera area è classificata come area agricola interna, appartenete al sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: In conformità alla L.R. 21/2012 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal RU.
Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente).
Inoltre nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. La variante generale al R.U. ha promosso il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.
Dalle foto aeree recenti il lotto oggetto di classificazione Art. 29 appare come area aperta privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo, pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **94** protocollo n° **37226** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Cavallaro Angela**

SINTESI: Si richiede la classificazione attualmente in area agricola di cui all'art. 46 del R.U., in art. 20 residenziale di completamento, con disponibilità a cedere gratuitamente per uso pubblico porzione del terreno in questione (per ampliamento sede stradale , marciapiede/pista ciclabile).

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato il lotto è inserito in area a prevalente uso agricolo Art. 46 delle N.T.A.
Porzione est in fascia di rispetto infrastrutturale

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi, l'area ricade all'esterno del tessuto insediato (adiacente ad est). Ai sensi della perimetrazione del territorio urbanizzato, come definita dall'art. 224 della L.R. 65/2014, l'area ricade esterna ad esso.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".
Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **95** protocollo n° **37263** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Pacini Cesare, Di Bene Luigi, gruppo cittadini**

SINTESI: Si segnalano nella allegata relazione tecnica all'osservazione una serie di problemi discendenti dalla realizzazione della nuova infrastruttura quali:

- aggravio della salubrità dell'aria della frazione di Pieve S. Paolo
- aggravio della sicurezza stradale SP 439 già carente nella situazione attuale
- Maggiore degrado urbano della zona interessata con perdita della connotazione storica della arteria stradale SP 439
- Taglio delle trame agrarie intercettate dal tracciato da previsione, con conseguente ricaduta negativa sul reticolo idraulico presente
- Aumento dei carichi veicolari anche in forza della presenza del nuovo ospedale S. Luca
- Assenza dei filtri di sicurezza tra lo spazio privato e la strada
- complessità della procedura espropriativa
- Fragilità degli insediamenti esistenti lungo la SP 439 con aggravio delle condizioni statiche degli stessi.

Si richiede pertanto un miglioramento della localizzazione dell'infrastruttura che ne armonizzi i punti di forza e di debolezza, valutando scenari alternativi compreso lo scenario zero.

Si chiede inoltre un ricalcolo dei tiranti idrici di esondazione dell'area interessata.

ISTRUTTORIA: Con le presente variante, in attuazione dell'obiettivo O-05 Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale, è stata fatta una ricognizione e aggiornamento sulle previsioni di modifiche alla viabilità già contenute nella variante generale del 2009. Inoltre è stata fatta una ricognizione sugli assetti viari di interesse comunale, al fine di individuare le previsioni urbanistiche che risultavano inapplicabili in quanto riferite a lotti interclusi e valutare caso per caso se eliminare le previsioni o se prevedere la realizzazione o l'acquisizione di nuovi tratti stradali per consentire l'accesso pubblico a tali aree.

L'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI.

Con la delibera GM 333/2005 venivano indicate soluzioni relative ai vari attraversamenti per un approfondimento progettuale da parte di RFI.

CONTRODEDUZIONE: Per il passaggio a livello sulla via di Tiglio (tratto della Sarzanese-Valdera) in frazione di Pieve S. Paolo è stata proposta l'individuazione di una variazione del tracciato stradale per la realizzazione di un sottovia. La soluzione indicata nella citata delibera di G.M., è stata variata nel tracciato all'interno della Variante Generale al R.U., in quanto il lotto di imbocco sulla SP 439 Via di Tiglio è occupato da una recente edificazione. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005. Inoltre è stata preferita questa soluzione progettuale all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa. In particolare sono stati considerati poco sostenibili i disagi derivanti dalla prolungata chiusura al traffico di una viabilità primaria, per la quale non possono, ad oggi, indicarsi adeguati itinerari sostitutivi. Tra le poche ipotesi di tracciato ancora possibili, tutte comunque parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare. Comunque la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tuttora esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione. L'individuazione del corridoio infrastrutturale riportato in cartografia ha lo scopo di preservare una porzione di territorio per la realizzazione dell'opera, qualora sia confermata in fase progettuale come la migliore tra le soluzioni alternative. Lo scenario zero non rappresenta una soluzione alternativa possibile stante l'impegno preso dalla Gm con delibera 333/2005 nei confronti di RFI.

Sotto il profilo idraulico

Ai sensi dell'art. 52.5 delle NTA, la realizzazione di un tratto di nuova viabilità in località Pieve S. Paolo, finalizzata al superamento della linea ferroviaria ed alla eliminazione dell'attuale passaggio a livello, è subordinata all'ottenimento delle condizioni di sicurezza idraulica dettagliatamente individuate nella specifica relazione redatta dall'ing. Renzo Bessi (Indicazioni per la realizzazione in condizioni di sicurezza idraulica di un tratto di nuova viabilità in fraz. Pieve S. Paolo) allegata alla variante generale approvata con Delibere del C.C. 13, 14 e 15/2009.

In ogni caso si riportano alcune precisazioni fornite dall'Ing. Bessi redattore del progetto della messa in sicurezza idraulica dell'opera in questione per meglio comprendere le problematiche sollevate dall'osservazione: La zona di Pieve S. Paolo è soggetta ad esondazione del canale Ozzoretto non come zona di ristagno ma come ampliamento dell'alveo del canale medesimo, siamo, cioè, in presenza ancora di un canale che però non è delimitato da sponde, ma si allarga nella campagna adiacente al corso d'acqua. Ciò significa che il volume di allagamento occupato da un qualsiasi ostacolo provoca un rialzamento del pelo libero solamente a causa del rigurgito da esso provocato, essendo comunque ancora un corso d'acqua. Poiché il rigurgito è funzione dell'entità della sezione dell'ostacolo che si oppone allo scorrimento dell'acqua in rapporto alla sezione di deflusso e della velocità della corrente liquida, si deduce che nel nostro caso è praticamente prossimo a zero in quanto l'entità della sezione che forma ostacolo è piccola rispetto alla sezione di deflusso e la velocità di scorrimento è estremamente bassa. Da queste considerazioni si evince l'inutilità di prevedere opere di compenso del tolto all'esondazione."

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **96** protocollo n° **37266** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Molendi Katya, Molendi Bruno**

SINTESI: Si chiede la modifica da Art. 30 verde pubblico attrezzato a art. 22s area adestazione di servizio di saturazione.

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è stato classificato come Art. 30 parcheggi pubblici e Art. 34 verde pubblico attrezzato sia dal R.U. vigente che dalla presente variante. Il lotto è classificato nella Tav. F Sistemi insediativi come appartenente al sistema dei vuoti Area agricola interna.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo.

L'area non risulta essere pertinenziale di alcuna attività produttiva o a servizi esistente adiacente al lotto in esame. L'area appare come un terreno libero di recinzioni e senza vincolo di pertinenzialità con altre destinazioni urbanistiche adiacenti. Inoltre la previsione di verde pubblico non occupa l'intera area libera adiacente al lotto a servizi di saturazione, lasciando la possibilità di saturazione lungo il margine ovest del verde pubblico attrezzato. Dato atto che la presenza di previsioni di standard urbanistico pubblico va nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R, l'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio e verde pubblico come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U. e pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **97** protocollo n° **37269** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Guastapaglia Lisa**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in area agricola di cui all'art. 46 per i mappali 126-313 e porzione maggiore del mappale 128, ed in area boschiva e ripariale di cui all'art. 43 del RU per i mappali 115-325 e porzione minore del mappale 128, in area residenziale di completamento/saturazione di cui All'art. 20 del RU.

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato viene confermata la classificazione del R.U. vigente (vedi sintesi).

L'area di cui ai mappali 115-325 è inserita in fascia di rispetto infrastrutturale (esterna ai centri abitati) ai sensi della Tav. C di Q.C. Area esterna ai sistemi insediativi nella tavola F Sistemi Insediativi ed esterna al perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R.T. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 98 protocollo n° 37271 FRAZIONE INTERESSATA Vorno

RICHIEDENTE: Olivieri Gianmarco

SINTESI: fabbricato in art.20s

la pertinenza catastalmente ricade in parte (porzione della particella catastale 221) in art.47

chiede che tutta la particella sia ricompresa in art.20s

ISTRUTTORIA: In base all'allineamento tra cartografia catastale e ctr effettuata dall'Ufficio in occasione della redazione del CDU sull'area oggetto di osservazione, una piccola porzione della particella 221 ricade in effetti in art.47. Tuttavia l'individuazione cartografica dei comparti urbanistici non si basa sulle particelle catastali ma sullo stato dei luoghi così come rappresentato dalla ctr, e dall'esame della foto aerea disponibile al momento della redazione della variante, l'area di pertinenza del fabbricato risulta correttamente individuata ed attestata sulla recinzione ovest, così come rappresentata anche dalla ctr.

Dalla foto aerea attuale, si rileva che a ovest dell'area già precedentemente individuata come art.20s è stato realizzato una sistemazione del terreno a piazzale, ma la recinzione esistente è stata mantenuta, quindi si ritiene che la nuova sistemazione non sia da considerarsi come pertinenza dell'abitazione, che rimane quindi invariata.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

La perimetrazione dei comparti di RU non tiene conto delle proprietà e delle particelle catastali, ma solo dello stato fisico dei luoghi, e quindi può essere riferita solo alla base cartografica ctr e non alla base catastale.

La trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo.

Si conferma quindi la perimetrazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 99 protocollo n° 37279 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Buralli Stefano, FILE sas

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.15
Immobile classificato nel RU in art. 15 ricadente in area art. 19. Viene richiesta la possibilità di:
1. Recupero delle opere abusive risalenti al 1963 e condonate/sanate con eventuale aumento della volumetria (anche in sopraelevazione)
2. realizzare una piscina e corpo spogliatoi, servizi tecnici docce, sauna ecc...
3. aumentare la dimensione di 1 metro del marciapiede attorno alla piscina

1. Il progetto sugli immobili ricadenti in zona classificata come art. 15 dovranno essere basati su una documentazione storica e architettonica che consenta la "lettura" dell'edificio, del complesso edilizio e delle aree di pertinenza per evidenziarne la struttura originaria, le trasformazioni e gli interventi di recupero. Qualora siano presenti elementi incongrui tali da essere considerati superfetazioni con l'architettura dell'edificio e la sua evoluzione storica, nell'ambito di interventi organistici di restauro potranno essere eliminati. Considerato che l'immobile soggiace su un'area classificata nel RU in art. 19, le volumetrie incongrue (condonate/sanate) potranno essere riutilizzate a parità di volume anche nell'area di pertinenza, con parere vincolante del Dirigente sentita la Commissione del Paesaggio. Inoltre la Normativa adottata prevede che, ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico - discrezionale, la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.

2. In art. 19 è ammessa la possibilità di realizzare una piscina.

3. I marciapiedi attorno alle piscine potranno avere dimensioni superiori a 100 ml. per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari in cui sono presenti soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita

documentazione medica. In art. 19 è ammessa la possibilità di realizzare volumetrie accessorie, se mancanti. In questo caso, qualora siano ammesse a seguito della verifica degli spazi accessori esistenti, è condizionata al preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio, che ne valuterà la compatibilità architettonica e l'inserimento nel contesto territoriale di riferimento.

OSSERVAZIONE n° **100** protocollo n° **37393** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Mori Veronica**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.14 Richiesta di:
1) utilizzare per gli infissi e porte esterne l'utilizzo del P.V.C.;
2) possibilità di realizzare nuove scale per accedere al piano primo anche sul fronte principale, quando sia dimostrato che esistevano originariamente con l'impianto del fabbricato

Punto 1), perché trattandosi di zone di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane. Per tale aspetto gli infissi in P.V.C. non rientrano nelle finalità di conservazione storica degli immobili e corretta lettura dei loro valori, con l'inserimento di materiali non coerenti con la tipicità architettonica degli immobili stessi.
Punto 2) E' fatta salva la possibilità per la Commissione per il Paesaggio, alla quale sono demandate le valutazioni sugli interventi in tali zone, di valutarne se il ripristino della scala rientri in opere di restauro dell'impianto originario e la congruità dell'intervento con l'attuale fabbricato. La nuova normativa alla lettera n) dell'art. 14 prevede infatti che: n) Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo

OSSERVAZIONE n° **101** protocollo n° **37291** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Di Vecchio Nila Alfonsina**

SINTESI: Si chiede che l'area si inserisca in Art. 22 in quanto trattasi di un semplice completamento di un'area in gran parte già urbanizzata con contestuale inserimento all'interno del perimetro dei centri abitati.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata ai sensi dell'Art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici, l'area è per parte compresa in fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati). L'area è esterna al limite del tessuto insediativo ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Quadro conoscitivo. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere receduta di altre destinazioni a servizi o produttive, pertanto non risponde alle azioni di pianificazione messe in atto con la presente variante generale al R.U. Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si conferma la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **102** protocollo n° **37293** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Piironi Paola, Tomei Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area in oggetto attualmente classificata per la porzione ovest in area agricola di cui all'art. 46 del RU, e per la porzione est in area ambite di interesse tipologico di cui all'art 19 del RU, in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento per n. 2 alloggi, di cui uno mediante recupero della volumetria oggetto di condono.
In alternativa viene chiesto che si modifichi l'Art. 48 prevedendo le medesime possibilità anche per le volumetrie regolarizzate poste ad una distanza di meno di 50 m. dai fabbricati situati all'interno degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale", anche se costruiti successivamente al 1940.

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato vengono confermate le indicazioni del RU vigente, classificazione parte in Art. 19 e parte in Art. 46.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'Area- Porzione est appartiene al Sistema del tessuto insediativo-Edificato di origine rurale, l'area Porzione ovest risulta fuori dal territorio insediato e quindi in area aperta.

Le attuali norme prevedono per gli edifici posti a margine dei nuclei consolidati di P.S. che gli stessi siano costruiti anteriormente al 1940 e la distanza non sia superiore ai m. 20.

Si precisa che il mappale 968 (che non sarebbe evidenziato nell'area oggetto di osservazione da parte dell'ufficio), ove sono presenti le volumetrie oggetto di condono è inserito in area agricola di cui all'art. 46.

Si precisa, altresì, che i mappali 673-674-798-799-800, evidenziati sulla planimetria catastale, ma non nella richiesta sono inseriti in art. 20 residenziale di saturazione

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Inoltre porzione del terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Riguardo alla richiesta alternativa relativa alla modifica dell'Art. 48, La definizione e l'individuazione degli insediamenti consolidati del territorio rurale oggetto dell'osservazione è stata introdotta con la Variante approvata nell'anno 2009 e rispetto alla stessa non ha subito variazioni; inoltre la distanza dei fabbricati posti nelle immediate vicinanze al perimetro è stata contenuta a 20 mt. quale distanza prossimale oltre la quale i fabbricati devono essere considerati esclusi. Oltrepassare tale limite contrasta con i criteri di individuazione degli insediamenti specificati nella Relazione generale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **103** protocollo n° **37294** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Fabbri Franco**

SINTESI: area classificata art.29 "verde di connettività urbana" adiacente ad area di proprietà del richiedente classificata come art.22 di saturazione su cui è presente un'attività di bar/ristorazione.

Chiede la riduzione dell'area art.29 classificando come art.22 lo spazio occupato dal parcheggio privato, al fine di poter effettuare ampliamento di 100 mq e spazi esterni di servizio.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade all'interno dell'ambito normativo del PIP approvato con Delibera C.C. n.6 del 28/02/2013, che per l'area in esame prevede il mantenimento di un'area a verde di connettività su cui realizzare un percorso pedonale o ciclopedonale. Con delibera di C.C. n.28 del 14.06.2012 l'Amministrazione Comunale si era impegnata a mettere in atto prioritariamente il programma delle opere pubbliche, tra cui specificatamente il verde pubblico e la pista ciclabile lungo il Rogio. Tale destinazione è finalizzata peraltro alla creazione di un filtro alberato tra l'area industriale e l'area edificata a servizio e residenziale.

Inoltre si sottolinea che dall'esame della foto aerea, lo spazio occupato dal parcheggio pertinenziale all'attività è già attualmente classificato come art.22 di saturazione, mentre l'area oggetto di osservazione risulta effettivamente a verde.

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione ricade all'interno dell'ambito normativo del Piano Attuativo "PIP di Carraia" approvato con Delibera C.C. n.6 del 28/02/2013, che per l'area in esame prevede il mantenimento di un'area a verde di connettività su cui realizzare un percorso pedonale o ciclopedonale. Precisato che durante la fase di pubblicazione del piano attuativo suddetto non sono pervenute istanze dal richiedente la presente osservazione tendenti alla modifica della destinazione dell'area interessata, e ritenuta evidente la volontà pianificatoria di destinare l'area a standard pubblico, si conferma la destinazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **104** protocollo n° **37297** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Cossu Salvatore**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto di intervento attualmente in zona agricola art.46 del RU in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato l'area è classificata area a prevalente uso agricolo di cui all'Art. 46 del RU. Porzione est dell'area ricade in fascia di rispetto infrastrutturale Tav. C di Q.C. L'area ricade all'esterno del perimetro dei sistemi insediativi di cui alla Tav. F Sistemi Insediativi. L'area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **105** protocollo n° **37299** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Marchi Davide, IRTO srl**

SINTESI: L'area oggetto di osservazione è classificata in art.30 sia nel RU vigente che adottato. Chiedono il passaggio dell'area art.30 a art.20s o 33, per poter realizzare gli spazi a parcheggio privato necessari per gli appartamenti realizzati nel fabbricato di rilevante interesse storico posto sul lotto adiacente classificato in art.16, in cambio della cessione gratuita della restante parte di proprietà soggetta a esproprio.

ISTRUTTORIA: I fabbricati posti in art.16 sono oggetto di AC09/0097 per le difformità dalla DIA D06/0474 con cui veniva realizzato il cambio d'uso e frazionamento in 6 abitazioni del fabbricato ad uso scuderie individuato al foglio 79 mapp 799., tra le irregolarità riscontrate c'è anche la mancata individuazione degli spazi a parcheggio privato per le nuove U.I. Sull'area in oggetto è stata presentata AC09/0095 per la realizzazione degli spazi di sosta sull'area a verde pubblico (diniegata). La modifica d'uso richiesta consentirebbe l'accesso all'area retrostante la villa dove realizzare i parcheggi.

CONTRODEDUZIONE: Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il l'incremento della qualità degli insediamenti, come indicato dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dal Regolamento regionale n° 2/R Art. 3.
L'osservazione non evidenzia nuovi aspetti che contrastino con l'individuazione dell'area a verde pubblico, pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico attrezzato in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **106** protocollo n° **37400** FRAZIONE INTERESSATA **Torino**

RICHIEDENTE: **Ferrari daniela, Nutini Alessia**

SINTESI: fabbricati in art.19, area di proprietà adiacente classificata art.47

chiedono di ampliare l'art.19 per 10 ml per ricomprendere l'area di pertinenza

ISTRUTTORIA: Nella Tavola F il lotto è stato classificato come "verde di discontinuità".

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aeree l'area oggetto di osservazione risulta libera da pertinenze o manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino, ecc, inoltre risulta separata dalla resede dai fabbricati con una recinzione in pali e rete, quindi non può essere considerata come area di pertinenza della corte classificata art.19 ma si ritiene coerente la classificazione come art.47 "area agricola periurbana".

Si ritiene quindi coerente la classificazione come art.47, che comunque consente la realizzazione di sistemazioni a giardino o a orto, e l'installazione di eventuali pertinenze o manufatti a servizio dell'abitazione (entro il raggio di 50 ml)

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **107** protocollo n° **37407** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Paganucci Giusy, Pera Francesca, Scuoteguazza Maria Antonietta**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico facente parte di un progetto unitario approvato e ultimato, per passare a classificazione Art. 20s.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è stata oggetto di Progetto unitario rilasciato per la realizzazione di tre alloggi oltre a spazi di uso pubblico PU05/0025 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 125 del 30 gennaio 2006.; di successivo permesso a costruire n° P05/0417 per la Realizzazione di n° 3 alloggi abitativi composti da villetta singola e bifamiliare; di una successiva variante in corso d'opera n° P06/0418V per la realizzazione variazioni planovolumetriche, alla sistemazione esterna ed alla realizzazione dello spazio ad uso parcheggio pubblico (Preso atto della Determinazione Dirigenziale n. 520 del 17.04.2007 con la quale si autorizza la monetizzazione parziale dell'area di parcheggio ad uso pubblico, previsto dalla cartografia del Regolamento Urbanistico); infine di una successiva variante n° P08/0157V per la realizzazione di modifiche consistenti in variazioni planovolumetriche, alla sistemazione esterna ed alla realizzazione dello spazio ad uso parcheggio pubblico (Preso atto della Determinazione Dirigenziale n. 520 del 17.04.2007 con la quale si autorizza la monetizzazione parziale dell'area di parcheggio ad uso pubblico, previsto dalla cartografia del Regolamento Urbanistico)", con modifiche planovolumetriche, interne, prospettiche al fabbricato bifamiliare ed alla sistemazione esterna.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che per ciascuna area in cui sia prevista la realizzazione di tre o più alloggi, sono posti a carico dei proprietari dei lotti, in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo, spazi pubblici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, dato atto che i proprietari si sono a ciò impegnati attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, visto che per il progetto unitario citato in istruttoria è stata già operata una parziale monetizzazione, si ritiene di confermare la previsione a parcheggio pubblico come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **108** protocollo n° **37438** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Toschi Beatrice**

SINTESI: Area di pertinenza di fabbricato posto in art.19, classificata in art.20s.

La zonizzazione art.19 confina col lato nord del fabbricato.

La proprietaria vorrebbe effettuare un ampliamento sul lato nord per realizzare un servizio igienico, ma non è possibile in quanto ricadrebbe in zona urbanistica diversa dal fabbricato e perché non potrebbe rispettare la distanza di 5 ml dal confine di proprietà, prescritta in art.20

richiede il passaggio da art.20s a art.19 dell'area di resede di sua proprietà per poter effettuare l'ampliamento

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta è inserita dalla tavola F nell'area di pertinenza dell'"edificato di formazione recente", ma dalla foto aerea aggiornata risulta effettivamente collegata all'"edificato di origine rurale", quindi nel caso in esame la correzione cartografica costituisce semplicemente una presa d'atto della situazione esistente.

Si precisa che l'art.69 delle NTA come modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni consente di effettuare l'ampliamento e la realizzazione di pertinenze nelle aree di proprietà a cavallo tra aree a destinazione urbanistica diversa laddove entrambe le discipline consentano gli interventi (come nel caso in esame).

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 " Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." Dall'esame dell'osservazione la particella oggetto di richiesta risulta effettivamente pertinenza del fabbricato a sud classificato come art.19, e non del lotto a nord ricadente in art.20s, quindi la modifica di classificazione dell'area di pertinenza dell'abitazione come delimitata dalla recinzione a nord costituisce una semplice presa d'atto della situazione esistente e correzione cartografica.

Pertanto si accoglie l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre la modifica di classificazione da "edificato di formazione recente" a "edificato di origine rurale" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 109 protocollo n° 37448 FRAZIONE INTERESSATA Badia di Cantignano

RICHIEDENTE: Luchi Sauro

SINTESI: fabbricato residenziale già in area classificata art.44 "Aree di valore paesaggistico"

chiede il passaggio ad art.20s del fabbricato e area di pertinenza per poter applicare gli interventi previsti per i fabbricati esistenti

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009
Il nucleo è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati (in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa) quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 - A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 110 protocollo n° 37449 FRAZIONE INTERESSATA Carraia

RICHIEDENTE: Tommasi Paolo

SINTESI: fabbricato inserito con la presente variante in art.20s zona a prevalente destinazione residenziale

chiede che la destinazione residenziale venga estesa a tutto il lotto, parzialmente ricadente in art.46 area a prevalente destinazione agricola

ISTRUTTORIA: l'area del fabbricato è stata inserita nel perimetro dei centri abitati perché compresa nella fascia di 40m dall'area di margine 2009. Inoltre, data la vicinanza e la continuità con l'insediamento posto a nord, è stata inserita fra le aree di margine ai centri urbani nella tavola F del QC.

La classificazione ha riguardato solo la porzione nord del lotto in quanto dalle foto aeree 2010 sull'area in esame non appaiono sistemazioni tali da farlo inquadrare come giardino o pertinenza del fabbricato residenziale.

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti, ma durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" per ricomprensione tali aree pertinenziali sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico, anche in considerazione del fatto che la progettazione edilizia dei lotti è stata effettuata conoscendo già le aree su cui non sarebbe stato possibile effettuare ulteriori aggiunte volumetriche.

Per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 111 protocollo n° 37451 FRAZIONE INTERESSATA Guamo

RICHIEDENTE: Luchi Endro Alfredo

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto attualmente inserito in area a prevalente destinazione di servizio -completamento di cui all'art. 22, in area residenziale di completamento di cui all'art. 20 del RU

ISTRUTTORIA: Nel R.U. adottato l'area è stata inserita in area agricola periurbana di cui all'art 47 del R.U. (porzione ovest), in area Parcheggio Pubblico Art. 34 (porzione est), ed una piccola porzione sud-est in area di cui all'art. 22 servizio-saturazione. L'area è classificata con Pericolosità idraulica PI3 dovuta al grado di pericolosità P2g del P.A.I. Serchio. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area è classificata come agricola interne- appartenente al sistema dei vuoti, ed una piccola porzione sud-est come insediamenti urbani-attività produttiva interna a margine.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

In area a pericolosità idraulica I3 caratterizzata dalla classificazione P2g della AdB f.Serchio, le previsioni di nuove utilizzazioni dei suoli nonché di nuovi fabbricati sono ammesse qualora non siano possibili localizzazioni alternative e alla condizione che siano state preventivamente concluse le valutazioni della loro sostenibilità all'interno dei medesimi strumenti urbanistici (variante al R.U.). Pertanto l'Ufficio, valutando che la previsione di nuova edificazione residenziale ricade in area classificata dal PAI in P2g e per la quale non è dimostrabile la condizione di impossibilità di localizzazioni alternative, non accoglie tale richiesta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **112** protocollo n° **37454** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Luchi Endro Alfredo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto attualmente in area agricola di cui all'art. 46, ed in fascia salvaguardia-previsioni P.S di cui all'art. 37 R.U. (per porzione ovest), in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Il RU adottato conferma le previsioni dei R.U. vigente. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area è esterna al tessuto oggetto di insediamenti, e risulta esterna anche al territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre ai sensi dell'Art. 37, per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale, il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione; pertanto si conferma la classificazione del lotto come adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **113** protocollo n° **37457** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Luchi Endro Alfredo**

SINTESI: Si chiede che

1- il terreno venga classificato Art. 22c "Aree a prevalente destinazione di servizio - completamento" per la realizzazione di una struttura alberghiera;
2- NTA

ISTRUTTORIA: L'area ricade in classificazione Art. 30 "verde pubblico attrezzato" sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della Tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al tessuto insediativo ed è vicina ad un elemento di centralità in centro urbano costituita da un supermercato.

CONTRODEDUZIONE: 1- A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali. L'area a verde pubblico è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di incrementare la qualità degli insediamenti nel centro urbano della frazione di Guamo caratterizzato da una forte pressione insediativa residenziale, dovuta sia alla presenza sia di abitazioni unifamiliari che di insediamenti di edilizia residenziale pubblica. La destinazione di servizio Art. 22c proposto andrebbe ad incrementare la pressione insediativa già alta in questo centro urbano e decrementerebbe la quantità di standard urbanistico pubblico, oltre a attuare un consumo di suolo su un lotto di terreno che rappresenta un episodio di discontinuità insediativa significativo rispetto alla via provinciale di Sottomonte.

Pertanto si conferma l'individuazione della zona a verde pubblico attrezzato in quanto coerente con gli indirizzi ed obiettivi della presente variante generale al R.U. e come miglioramento della dotazione di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

2-Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO **SINTESI**

CONTRODEDUZIONE

art.22c Si chiede che venga data la possibilità di incrementare l'altezza massima prevista per la zona Art. 22c

Ai sensi delle NTA riviste e contenenti il piano delle funzioni, nelle aree classificate Art. 22c le destinazioni d'uso devono essere definite in sede di Piano Attuativo o di Progetto Unitario. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 delle NTA le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali, in funzione di un corretto inserimento nel contesto insediativo, con particolare attenzione all'impatto acustico ed ai flussi di traffico veicolare:
-servizio e direzionale (art. 99 c.1 lettera e) L.R. 65/2014
-industriale artigianale (art. 99 c.1 lettera b) L.R. 65/2014 limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...)
-commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c) L.R. 65/2014;
-commerciale all'ingrosso e depositi (art. 99 c.1 lettera f) L.R. 65/2014.

Per queste zone, l'altezza massima prevista di ml 10,00 è compatibile con le destinazioni ammissibili e pertanto si conferma l'altezza massima di ml 10.

OSSERVAZIONE n° **114** protocollo n° **37468** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Meniconi Luigi**

SINTESI: Viene richiesto di ampliare la perimetrazione del nucleo di nuova individuazione 1nrG2 che corre tangenzialmente al fabbricato identificato con la lettera "d" in modo da concedere maggior superficie di terreno a sud ed ad est del fabbricato stesso.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati, è inserito nella tav. F (Sistemi Insediativi) del Quadro Conoscitivo. E' identificato nel Quadro Propositivo come nucleo 1nrG2 corredato da schedatura del nucleo e dei singoli fabbricati.

CONTRODEDUZIONE: Accoglibile lo spostamento di 5 ml della perimetrazione, dato atto che non esistono segni sulla cartografia di case sui quali appoggiare il disegno urbanistico della perimetrazione del nucleo rurale di nuova individuazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **115** protocollo n° **37471** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Meschi Angelo, Meschi Paladino**

SINTESI: Si chiede di rivedere la previsione a parcheggio pubblico sul lotto di proprietà ripristinando in tutto o in parte la classificazione dell'area come Art. 47 Area agricola periurbana, suggerendo altresì due ipotesi alternative quali: 1) allargamento del parcheggio esistente su via S. Antonio e totale cancellazione della previsione sul lotto di proprietà; 2) allargamento parziale del parcheggio esistente su via S. Antonio e parziale cancellazione della previsione sul lotto di proprietà.

ISTRUTTORIA: Il lotto interessato dall'osservazione è classificato ai sensi del R.U. vigente come Art. 34 e ai sensi del R.U. adottato come parte Art. 34 e parte Art. 30. È stata cancellata parzialmente la previsione del parcheggio pubblico Art. 34 in quanto rientrante nella classe di pericolosità idraulica I4 e quindi in contrasto con la Legge Regionale n° 21/2012. L'area è classificata nella Tav. F Sistemi insediativi come centro urbano, mentre l'adiacente area scolastica è classificata come "centralità in centro urbano".

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", a seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

La previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di un centro catalizzatore di traffico quale la scuola, con un afflusso di utenza significativo in determinate fasce orarie.

Si precisa altresì che la conformazione siffatta della previsione di parcheggio pubblico e verde pubblico è dovuta alle prescrizioni di ineditabilità dettate dalla Legge Regionale 21/2012 escludendo quindi l'ambito interessato da pericolosità idraulica I4.

Quanto alle alternative proposte al punto 1 e 2 della osservazione si ritiene di non accoglierle in quanto le stesse prevedono la localizzazione totale o parziale del parcheggio pubblico a discapito della quantità di standard urbanistico per l'istruzione.

L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U. e pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **116** protocollo n° **37479** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Del Libano Tommaso, Delmi srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente zona verde urbano privato di cui all'art. 33 del R.U., in area edificabile di cui all'art. 20 del R.U. residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche il R.U. adottato classifica l'area in zona verde urbano privato di cui all'art. 33 del R.U. Ai sensi della Tavola F sistemi insediativi l'area appartiene al "Centro urbano".

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **117** protocollo n° **37480** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Del libano tommaso, delmi srl**

SINTESI: Richiesta di variazione urbanistica per l'individuazione di una nuova "area a prevalente destinazione di servizio di completamento" art. 22 al fine di poter realizzare un'area di sosta per camper.

ISTRUTTORIA: Nel R.U. vigente il terreno è inserito parte in "verde pubblico" art. 30, parte in "parcheggio pubblico" art. 34 e parte in "corridoio infrastrutturale" art. 40. Nella variante adottata il terreno è inserito parte in "verde pubblico" art. 30, parte in "corridoio infrastrutturale" art. 40. L'area è interessata a nord e a sud da vincoli di fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) dovuti alla via dei Baccioni e alla infrastruttura ferroviaria. Ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi l'area in oggetto è classificata come area agricola interna, appartenente al sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014, e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2R, abbiamo cercato di non decrementare la quantità di standard urbanistico pubblico presente nelle singole U.T.O.E. La viabilità di accesso è attualmente una infrastruttura di modeste dimensioni che probabilmente non sopporterebbe il carico di traffico indotto dalla presenza di una infrastruttura di accoglienza camper.

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo inedificato in divergenza con l'Art. 3 della LR 1/2005 e con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree".

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione delle aree pubbliche e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **118** protocollo n° **37481** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Marchi Marco, Ciardella Umberto**

SINTESI: i proprietari del fabbricato e resede ad uso commerciale e ristorante, chiedono di poter trasformare la destinazione del lotto adiacente di proprietà, ricadente in "area a prevalente destinazione agricola" art.46, per poter aumentare il parcheggio e migliorare la sistemazione degli spazi esterni.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in art.46

Durante l'elaborazione del RU sono state individuate nuove aree a servizio in zona agricola, esclusivamente come ampliamento delle zone a servizio già individuate dal RU, come nel caso in esame.

Dall'esame dello stato dei luoghi si rileva che è presente un'area sistemata a giardino nell'area nord del lotto, mentre la parte sud (individuata dalle particelle 571 e porzione del 30) mantiene la vocazione agricola.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Dato atto dello stato dei luoghi, si accoglie parzialmente l'osservazione disponendo il passaggio da art.46 a art.22s della porzione nord della particella n.30, il passaggio da art. 46 a art.33 della porzione di area individuata dalla particella 572 e dalla corrispondente porzione a ovest della particella 30, mentre si esclude la trasformazione in art.22s della porzione sud dell'area oggetto di osservazione individuata dalle particelle 571 e dalla porzione sud della 30 in quanto mantengono la vocazione agricola.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **119** protocollo n° **37484** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Porfirio Renzo, Porfirio Fabio**

SINTESI: Porzione di fabbricato e relativa resede passato con la presente variante da art.22s di saturazione a art.20s.

Chiede che venga ripristinato l'art.22s

ISTRUTTORIA: L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione ricadente in art.20s di un fabbricato che per la restante parte è classificato art.22s.

(Nel precedente RU la classificazione era inversa)

Il passaggio da art.22s a 20s era stato effettuato sulla base dell'esame dello stato dei luoghi basato sulle foto allegate alle schede edifici del SIT, da cui erroneamente la porzione di immobile in esame era stata valutata come residenziale.

Sulla base della documentazione allegata all'osservazione, l'immobile risulta essere a destinazione uffici, e pertanto è coerente la classificazione come art.22s.

Nelle aree a prevalente destinazione residenziale non sono state inserite nuove attività a servizio, ma nel caso in esame si tratta di una porzione di fabbricato già destinazione servizio, per cui non si va ad aumentare la situazione di criticità dovute alla coesistenza delle destinazioni.

CONTRODEDUZIONE: Durante la redazione della Variante Generale sono state effettuate modifiche alla classificazione urbanistica dei comparti basandosi sulla documentazione cartografica e fotografica a disposizione.

Nel caso in esame la porzione di immobile in esame era stata valutata come residenziale, mentre dall'esame della documentazione allegata all'Osservazione si ricava che la porzione di immobile oggetto di richiesta è utilizzata come uffici e quindi ha le caratteristiche per essere classificato come facente parte dell'"Area a prevalente destinazione di servizio"

L'osservazione pertanto si ritiene accoglibile; l'errata variazione in fase di redazione del RU è dovuta alle carenze della base conoscitiva.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **120** protocollo n° **37497** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Baroni Raffaello**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola di cui all'art. 46 del RU, in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: Anche nel RU adottato il lotto è inserito in area a è prevalente uso agricolo di cui all'art. 46 del RU. Nella TAV. F sistemi Insediativi essa ricade all'esterno dei sistemi insediativi, e risulta esterna anche rispetto al territorio urbanizzato definito ai sensi della L.R.T. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **121** protocollo n° **37499** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Rinaldi Attilio**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **122** protocollo n° **37501** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Bandoni Domenico**

SINTESI: fabbricato in art.19

richiede il passaggio da art.19 a art.20s

ISTRUTTORIA: I fabbricati in oggetto ricadono in area "edificato di origine rurale" nella tavola F.

Dalla documentazione fotografica delle schede edifici, e anche dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione, l'edificio risulta avere le caratteristiche della schiera di corte, affacciate su un'area comune, quindi risulta coerente la classificazione in art.19.

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento presenta le caratteristiche della schiera di corte e le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati, pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **123** protocollo n° **37521** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Pollastrini Teresa, Guardolificio lucchese**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34. Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **124** protocollo n° **37525** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: Rosati Elena

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via di Piaggiori, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34. Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **125** protocollo n° **37530** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: Giovannetti Marino

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto che l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti, nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **126** protocollo n° **37532** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: Bertoi Vitaliano, ricevitore linus

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto che l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti, nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotoatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotoatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotoatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 127 protocollo n° 37580 FRAZIONE INTERESSATA Lamdari

RICHIEDENTE: Masini Raffaello

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in area agricola art. 46 del R.U. (e per la maggior parte, ad eccezione di una piccola porzione nord, l'area è inserita anche in aree per interventi di regimazione idraulica di cui all'art. 49 del R.U.), in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: Anche nel R.U. adottato l'area è inserita come nel RU vigente Art. 46 e parte Art. 49.

Pericolosità idraulica PI4

Per una piccola porzione nord l'area è inserita in fascia di rispetto infrastrutturale (esterno centri abitati) di cui alla tav. C di Q.C.

Tav. F sistemi insediativi, l'area esterna al tessuto oggetto di insediamento, così pure risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui alla L.R. 65/2014 Art. 224.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

Inoltre l'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile,

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO:** NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 128 protocollo n° 37583 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Bertoli Vitaliano, ricevitore linus

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenza esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 129 protocollo n° 37584 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Taddeucci Marco

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti, nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **130** protocollo n° **37585** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Ocone Gianluca**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **131** protocollo n° **37688** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Lazzereschi Brunilde, Immobiliare gragnano srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area oggetto d'intervento attualmente in area agricola di cui all'art. 46 del R.U. e per una porzione ovest in aree boschive e ripariali di cui all'art. 43 del R.U., in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche il R.U. adottato, conferma, quanto già previsto nel RU vigente. Una porzione del lotto a sud ricade in ambito in A0-ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (Tav. B4 del Q.C.). Porzione est in fascia di rispetto infrastrutturale (esterno centri abitati), e piccola porzione nord in area di rispetto pozzi e sorgenti, ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Q.C. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area esterna al territorio oggetto di insediamenti. Ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014, l'area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **132** protocollo n° **37690** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Lazzereschi Brunilde, immobiliare gragnano srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione dell'area in oggetto, attualmente in area agricola di cui all'art. 46 e aree boschive e ripariali di cui all'art. 43 del RU, in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche il RU adottato conferma quanto previsto nel RU vigente, e inserisce, ulteriormente, per la maggior parte l'area negli insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione.

Ai sensi della Tav. C Vincoli tecnici "vigente" zona di rispetto pozzi e sorgenti appartenenti alla via della "buona acqua".

Ai sensi della Tavola F sistemi insediativi, l'area è classificata per la maggior parte nei complessi rurali di nuova individuazione-insediamenti extra urbani.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

Inoltre il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 133 protocollo n° 37731 FRAZIONE INTERESSATA Verciano

RICHIEDENTE: Roberti Paolo

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in area agricola di cui all'art. 46 in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: Anche il R.U. adottato classifica l'area come il R.U. vigente area a prevalente uso agricolo Art. 46

L'area ricade in Pericolosità idraulica PI4 per la maggiore porzione, Pericolosità idraulica PI3-PI2 piccole porzioni nord.

L'area inserita in Fascia di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla, e Fascia di rispetto elettrodotti riferite a 3 microtesla, (ad eccezione piccola porzione sud) ai sensi della Tav. C vincoli Tecnici.

L'area è esterna al territorio oggetto di insediamenti di cui alla Tav. F Sistemi insediativi. L'area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 224 dell L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

Inoltre l'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile,

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 134 protocollo n° 37732 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Marchini Sabrina

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente inserito in area di ambiti di interesse tipologico di cui all'art. 19 del R.U., in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Anche il R.U. adottato conferma quanto già previsto nel RU vigente. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi, l'area è classificata come margine a centro urbano, complessi rurali area urbana.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre il terreno in oggetto da analisi fotografica, presenta caratteri di ruralità ed appartiene all'originario sistema di corte rurale; l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 135 protocollo n° 37733 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Marchini Sabrina

SINTESI: Si chiede di passare il terreno da Art. 46 ad Art. 21c Industriale di completamento al fine di completare una zona semi urbanizzata.

ISTRUTTORIA: Trattasi di terreno adiacente ad un capannone artigianale situato in territorio aperto, zona agricola Art. 46 sia nel R.U. vigente che nell'adottato. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi l'area appartiene al territorio non edificato, e così pure non appartiene al territorio urbanizzato definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione industriale in "area a prevalente destinazione agricola", se non a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate nel RU vigente o come mera presa d'atto della situazione esistente dei fabbricati aventi le caratteristiche per essere ricompresi nei centri abitati.

Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", e non risulta essere ampliamento di un area a destinazione industriale già individuata come area produttiva dal RU vigente, quindi la proposta di modifica cartografica non può essere accolta.

Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46.

Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 136 protocollo n° 37748 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Gioni Luciano

SINTESI: Si chiede di cancellare la previsione di Art. 29 Verde di connettività urbana sul mappale interessato, ripristinando la classificazione Art. 19 o in alternativa Art. 47.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come parte Art. 19 e parte Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.

Giova ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

Tuttavia, dopo sopralluogo sul posto in data 30,10,2014, si valuta che una parte della previsione di Verde di connettività urbana possa ostacolare l'utilizzo di una pertinenza ad uso orto per autoconsumo delle abitazioni esistenti e pertanto, per le motivazioni sopra riportate, si ritiene di accogliere parzialmente quanto richiesto, prevedendo di mantenere una fascia di Art. 29 Verde di connettività urbana, e prevedendo per l'area più prossima all'abitato a nord, l'Art. 47 Area agricola periurbana.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 137 protocollo n° 37749 FRAZIONE INTERESSATA S. Leonardo

RICHIEDENTE: Biancalana Piera

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in area agricola "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 in area edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Il R.U. adottato inserisce l'area in oggetto in art. 47 delle N.T.A. "aree agricole periurbane" e piccola porzione sud-ovest in area art. 19 "ambiti di interesse tipologico"

Ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi, la porzione maggiore è classificata come edificato di origine rurale appartenente al sistema del tessuto insediativo; la porzione minore ovest è classificata come complessi rurali area urbana.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre il terreno in oggetto da analisi fotografica, presenta caratteri di ruralità ed appartiene all'originario sistema di corte rurale; l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderrebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 138 protocollo n° 37754 FRAZIONE INTERESSATA S. Ginese

RICHIEDENTE: Marchetti Piera

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola di cui all'art. 46 del RU, IN AREA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 20 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ISTRUTTORIA: Anche il R.U. adottato conferma quanto previsto nel R.U. vigente, in aggiunta inserisce una lieve porzione ovest in area di cui all'art. 40 del R.U. "percorsi ciclabili"

La porzione ovest del lotto è inserita nella fascia di rispetto infrastrutturale (esterno centri abitati)

Tavola F :area all'esterno dei sistemi insediativi. L'area non appartiene al tessuto urbanizzato di cui alla L.R.T. 65/2014 Art. 224.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **139** protocollo n° **37756** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **belluomini natale francesco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 43, in zona edificabile di cui all' art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 43 del R.U. e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. La direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.-

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **140** protocollo n° **37758** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Ghiselli Claretta**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U. vigente ed adottato, e risulta interna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata area agricola interna. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **141** protocollo n° **37760** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Belluomini Carla**

SINTESI: classificazione del lotto passata in parte da art.19 a art.47

chiede che sia ripristinato l'art.19 su tutto il lotto, per poter realizzare le pertinenze volumetriche di 50 mc senza limitazioni geometriche

ISTRUTTORIA: Dall'esame delle foto aeree a disposizione nella redazione del RU, l'area oggetto di osservazione risultava mantenere la vocazione agricola in quanto libera da fabbricati e manufatti, priva di sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc; a seguito dell'esame dell'osservazione è emerso che sul lotto in oggetto è stata rilasciato il P11/0086 per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati per civile abitazione con ampliamento e spostamento sul lotto, e contestuale frazionamento in quattro unità.

In questo Permesso e nella successiva Variante P11/0278V è individuata l'area di pertinenza del fabbricato, profonda circa 45 ml dalla sede stradale: quindi è più ampia della zona attualmente individuata come art.19, ma non comprende tutta l'area oggetto di osservazione.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dell'osservazione e del Permesso a Costruire e relative Varianti, è stato rilevato che parte dell'area oggetto di osservazione verrà recintata e sistemata come area pertinenziale, perdendo quindi i caratteri di ruralità. Risulta quindi coerente con lo stato dei luoghi l'ampliamento della zona classificata art.19.

Si ritiene di accogliere l'osservazione classificando come "art.19 "ambiti di interesse tipologico" l'area oggetto di osservazione fino a 45ml dalla sede stradale (area di pertinenza individuata nel P11/0086).
Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento della suddetta area tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **142** protocollo n° **37761** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: Sabboni Andrea, Giomi Laura

SINTESI: classificazione del lotto passata in parte da art.19 a art.47

chiede che sia ripristinato l'art.19 su tutto il lotto, per poter realizzare le pertinenze volumetriche di 50 mc senza limitazioni geometriche

ISTRUTTORIA: Dall'esame delle foto aeree a disposizione nella redazione del RU, l'area oggetto di osservazione risultava mantenere la vocazione agricola in quanto libera da fabbricati e manufatti, priva di sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc; a seguito dell'esame dell'osservazione è emerso che sul lotto in oggetto è stata rilasciato il P11/0086 per la demolizione e ricostruzione di due fabbricati per civile abitazione con ampliamento e spostamento sul lotto, e contestuale frazionamento in quattro unità.
In questo Permesso e nella successiva Variante P11/0278V è individuata l'area di pertinenza del fabbricato, profonda circa 45 ml dalla sede stradale: quindi è più ampia della zona attualmente individuata come art.19, ma non comprende tutta l'area oggetto di osservazione.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dell'osservazione e del Permesso a Costruire e relative Varianti, è stato rilevato che parte dell'area oggetto di osservazione verrà recintata e sistemata come area pertinenziale, perdendo quindi i caratteri di ruralità. Risulta quindi coerente con lo stato dei luoghi l'ampliamento della zona classificata art.19.

Si ritiene di accogliere l'osservazione classificando come "art.19 "ambiti di interesse tipologico" l'area oggetto di osservazione fino a 45ml dalla sede stradale (area di pertinenza individuata nel P11/0086).
Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento della suddetta area tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **143** protocollo n° **37762** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: Beltrami Roberto, Pasquinelli Samanta

SINTESI: Si richiede di classificare come Art. 47 Area agricola periurbana, quanto ricadente in Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana, a motivo dei piccoli spazi a disposizione per il richiedente.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.
Giovà ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

Per le motivazioni sopra riportate, si ritiene di confermare quanto adottato con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **144** protocollo n° **37799** FRAZIONE INTERESSATA **Verciano**

RICHIEDENTE: Mori Giuseppina

SINTESI: Proprietaria di immobili ricadenti in art 14 e all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
Chiede la riduzione della fascia di rispetto, così (come lato est cimitero) per poter sanare alcuni immobili oggetto di condono edilizio (piccole difformità).

ISTRUTTORIA: La fascia di rispetto riportata è la stessa presente nel RU 2009 e nei QC.
A est del cimitero è di 50mt negli altri lati è circa 90 metri.
Non sono previsti ampliamenti nel piano triennale dei lavori pubblici
Il limite dell'articolo 38 lato est è più ampio rispetto al perimetro del cimitero esistente.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante sono stati aggiornati i perimetri dell'art.38 che occupano sia l'area cimiteriale che i previsti ampliamenti, aggiornandoli al piano triennale delle opere pubbliche con la collaborazione dell'ufficio Lavori Pubblici. Le fasce di rispetto cimiteriale sono state riportate così come risultanti anche a seguito alle riduzioni deliberate dal Consiglio Comunale con le procedure di legge. L'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale è fissata per legge a 200 mt fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ridurla fino a 50 mt. La riduzione delle fasce di rispetto tuttavia è una procedura, indipendente dal RU, che si effettua con il rilascio dei pareri degli enti preposti (ASL) e successiva delibera di Consiglio Comunale nei termini previsti dalla legge.

Si conferma pertanto l'ampiezza della fascia di rispetto come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **145** protocollo n° **37844** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: Tolari Andrea

SINTESI: rudere posto in art.46 al confine col centro abitato

chiede il passaggio ad art.19 per trasformarlo in abitazione.

ISTRUTTORIA: il fabbricato, allo stato di rudere, non era ben visibile nella foto aerea usata come base per le analisi del RU, mentre in base alla documentazione fotografica allegata all'osservazione, è stato possibile valutarne la consistenza

il fabbricato è posto entro i 40 metri dall'area di margine della tavola F 2009, ma in base alle NTA come modificate in fase di accoglimento alle osservazioni, per "edificio esistente" si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura.

In base alla documentazione allegata all'osservazione e alle foto aeree aggiornate, il fabbricato risulta privo di copertura e solai interpiano, quindi non può essere considerato "edificio esistente" ai sensi dell'art.4 delle NTA.

CONTRODEDUZIONE: L'art.4 delle NTA come modificate in fase di accoglimento alle osservazioni, definiscono per "edificio esistente" l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura.

In base alla documentazione allegata all'osservazione e alle foto aeree aggiornate, il fabbricato risulta privo di copertura e solai interpiano, quindi non può essere considerato "edificio esistente", e di conseguenza non può essere ricompreso all'interno dei perimetri del centro abitato.

Quindi l'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **146** protocollo n° **37847** FRAZIONE INTERESSATA **Tofori**

RICHIEDENTE: Valter Fabiani

SINTESI: Si richiede il passaggio da articolo 43 ad articolo 46 per aree di proprietà coltivate, uliveto, vigneto, alberi da frutto.

Si allega documentazione fotografica

ISTRUTTORIA: L'area in esame è bosco anche nella tavola di QC e RU 2009. L'area è inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare ai sensi del D.Lgs 190/1985.

CONTRODEDUZIONE: Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R.

39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); ma ai fini della corretta identificazione della linea di confine bosco - non bosco, ed in generale in tutti i casi ove il limite dell'area boscata risulta incerto per l'esistenza o meno del vincolo paesaggistico, è necessario eseguire la verifica della linea di confine tra bosco e non bosco attraverso controlli a terra, caso per caso.

Le aree su cui si richiede la modifica sono due:

L'area a ovest, per la parte nord è possibile accogliere l'osservazione e rendere l'area art. 46 (nel PIT non è bosco); la parte sud invece per quello che è possibile vedere dalle foto aeree e dalla documentazione presentata sembra assimilabile a bosco (nel PIT è classificata bosco)

L'area a est è effettivamente priva di vegetazione è quindi possibile rettificare il perimetro come richiesto (nel PIT è classificata bosco).

Vista la documentazione fornita e stante le considerazioni svolte si ritiene la presente osservazione accoglibile in parte e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e il cambio di classificazione da art 43 ad art.46 negli elaborati di piano adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **147** protocollo n° **37874** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: Vadanelli Antonio

SINTESI: Richiede la modifica di destinazione urbanistica da art.43 a art.44.

Dichiara che la zona non è bosco. L'area oggetto di osservazione è caratterizzata dalla presenza di una quercia e diversi arbusti sviluppati per la mancanza di coltivazione negli ultimi 10 anni.

Allega documentazione fotografica.

Catastralmente è seminativo arboreo.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione era classificata come bosco anche nella tavola di QC e RU 2009

Inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare in D.Lgs. 190/1985.

Nel PIT adottato non è classificata bosco. Le foto allegate alla osservazione non sono localizzate.

La dimensione dell'area è al limite dei 2.000 mq

LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000 art. 3 dice: "Ai fini della presente legge costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione forestale arborea, spontanea o di origine artificiale, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare con la proiezione delle chiome, una copertura del terreno pari ad almeno il 20%. Costituiscono bosco altresì i castagneti da frutto e le sugherete".

CONTRODEDUZIONE: Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse dà la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione). Da un'analisi delle foto aeree attuali, degli anni passati e della documentazione fotografica allegata all'osservazione, si verifica che l'area è interessata da presenza di diversi arbusteti ed alcuni alberi che né per superficie né per densità rispettano i criteri di definizione di bosco stabiliti dalla LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000. Si ritiene quindi accoglibile la presente osservazione e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e il cambio di classificazione da art 43 ad art.44 negli elaborati di piano adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **148** protocollo n° **37853** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Nomellini Mauro**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede al fine di poter realizzare una attività agrituristica:
1- Rivedere la perimetrazione dei centri abitati ampliandola sino a ricomprendere l'attività suddetta;
2- Rivedere le zone di perequazione all'interno dei centri abitati sostituendo tali previsioni con interventi di minore entità in altri siti come quello di che trattasi per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione nelle norme di ecosostenibilità.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come "Area a prevalente uso agricolo" Art. 46 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. L'area in esame è posta al di fuori del tessuto insediativo di cui alla Tavola F Sistemi Insediativi di Q.C. e pertanto appartiene al territorio agricolo. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico e non ricade all'interno del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'Art. 224 L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1- In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentino cesure". Il lotto in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati, quindi si conferma la classificazione adottata. Inoltre ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considerano "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato divergente rispetto agli indirizzi di pianificazione e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

2- Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale. Al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U. In sede di monitoraggio potremo verificare l'efficacia del concetto di perequazione urbanistica, e proporre soluzioni urbanistiche diverse per l'intero territorio comunale. Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **149** protocollo n° **37855** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Bischi Lorenzo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in residenziale, attualmente ricade in zona art. 35 aree per l'istruzione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come art. 35 aree per l'istruzione. L'area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014. Ai sensi della tavola F sistemi insediativi di Q.C. l'area è classificata centro urbano.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Ai sensi dell'Art. 62 della L.r. 65/2014 la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contribuiscono al miglioramento della qualità degli insediamenti e la variante ha inteso migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nell'obiettivo O-03, di cui all'indirizzo I-01. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area scolastica e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 come richiesto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **150** protocollo n° **37558** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Centro Assistenza Cartiere**

SINTESI: Trattasi di area inserita in art.21 saturata;
Chiedono l'allargamento di 10m verso est della zona produttiva, per poter eventualmente ampliare i capannoni.
Fa inoltre presente che la stessa richiesta era stata oggetto di osservazione 144 del 16.9.2003, accolta ma mai modificata in cartografia.

ISTRUTTORIA: Nella tavola E del QC "stato di utilizzo delle attività produttive", l'area risulta per una parte come "in disuso". Si ritiene quindi che non ci siano i presupposti per ampliare l'area produttiva, in quanto non sarebbe finalizzata all'ampliamento né al mantenimento dell'attività esistente. Nel caso comunque che si volesse effettuare un ampliamento, le NTA precisano che le distanze da rispettare dai confini sono riferite ai confini di proprietà, e non di zona urbanistica, quindi lo spostamento del limite del comparto non influisce sulla fattibilità degli ampliamenti. Si sottolinea che, seppure l'osservazione del 2004 fosse stata accolta e non cartografata per errore, si fa presente che è stata ripetuta anche nel 2009 e respinta perché spostare il confine verso est comporterebbe una modifica del limite degli insediamenti, contravvenendo a precise restrizioni dettate da strumenti sovraordinati quali il PIT regionale e la L.R.1/2005, che intendono minimizzare quanto più possibile spreco di suolo libero.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva in area agricola, con l'eccezione delle previsioni a incremento di aree a destinazione produttiva già esistenti e già individuate nel RU vigente in quanto il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscono completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".
Nella tavola E del QC "stato di utilizzo delle attività produttive", l'area risulta per una parte come "in disuso", quindi la modifica cartografica richiesta non sarebbe finalizzata all'ampliamento né al mantenimento dell'attività esistente.
Si ritiene quindi che non siano verificate le condizioni per ammettere il consumo di nuovo suolo agricolo, quindi si respinge l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **151** protocollo n° **37653** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Attilieni Attilio, Lelli Kelly spa**

SINTESI: Trattasi di area di proprietà inserita prevalentemente in art.21 saturazione, in parte in classificata art.47; chiede che anche questa parte venga classificata art.21 di saturazione come il resto della proprietà, anche per poter effettuare interventi di nuova viabilità di accesso all'area dei capannoni.

ISTRUTTORIA: Il lotto oggetto di osservazione è classificato come "verde di discontinuità" nella tavola F di cui al Q.C.
Dall'esame della foto aerea, il lotto risulta essere porzione di un più ampio terreno che allo stato attuale mantiene la vocazione agricola, ma su cui era già stato previsto lo sviluppo dell'insediamento industriale e classificato come 21 saturazione.
Il mantenimento in art.47 dell'area in esame, corrispondente alla porzione ineditata adiacente a un lotto residenziale, era evidentemente quella di creare una salvaguardia tra le abitazioni e l'attività produttiva.
La realizzazione del nuovo ponte sulla via dei Bocchi per il superamento del Rio Casale, ha effettivamente reso molto difficoltoso l'accesso carrabile e quindi è necessario realizzare una nuova viabilità di accesso. In base alle NTA in art.47, pur non essendo esplicitato, non è possibile realizzare nuove viabilità.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", pertanto sono state mantenute le classificazioni di aree produttive sature e di saturazione già presenti.
Visto che i lotti classificati come "verde di discontinuità" nella tavola F di cui al Q.C. sono definiti come episodi di pausa nel tessuto urbano edificato, ma che non devono essere necessariamente mantenuti come lotti liberi, si ritiene di poter classificare l'area come 21s, in modo che possa essere realizzata la sistemazione dell'area di pertinenza.
Considerato che a seguito di interventi pubblici sulla Via dei bocchi si è reso difficoltoso l'accesso carrabile al lotto produttivo, si ritiene accoglibile la richiesta di modifica della classificazione dell'area in 21-s "aree produttive di saturazione", in modo da poter consentire la realizzazione di viabilità privata e di un nuovo accesso carrabile alla proprietà.
Tuttavia, a tutela dell'edificato residenziale a est del lotto in oggetto, si propone di prevedere una fascia di 8 ml dal confine est classificata come art.33 verde urbano privato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **152** protocollo n° **37598** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **De Marco Elisa**

SINTESI: L'osservazione è incentrata sulla mancanza di orientamento normativo relativamente all'attività di canile o ricovero cani non per uso privato, e viene richiesto, più specificamente, che l'area agricola venga destinata a "pensionato per cani" e la sua regolamentazione all'interno delle N.T.A.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo", ed è stata interessata da Permesso a costruire P10/0114, Prot. 29355 2011-04-01. Con tale Permesso di Costruire l'area è stata autorizzata come ricovero cani ad uso privato.
E' stata presentata domanda di contributo n° 365 Prot. 46660 del 18/07/2012 per la trasformazione dell'area in pensionato per cani, successivamente integrata con domanda di contributo n° 582 Prot. 50053 del 30/07/2012.

CONTRODEDUZIONE: Il Comune di Capannori è dotato di apposito Allegato al R.E. per la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 7 della L.R. 01/05; ma l'attività di pensionamento per cani di cui ci è fatta richiesta non rientra nelle casistiche ammesse da tale regolamento. Vi è ammesso invece l'allevamento per cani che è attività agricola (in quanto vi è la presenza di una fattrice per fare cuccioli di allevamento) mentre il pensionamento è attività commerciale e quindi non consentita in zona agricola.
L'Amministrazione comunale ha da tempo il problema del canile di Parezana ed inoltre partecipa economicamente alla gestione del canile di Pontetetto nel Comune di Lucca. Per questa ragione in sede di adozione l'A.C. ha inteso demandare la soluzione a questi problemi attraverso l'indizione di un apposito bando pubblico o una procedura di evidenza pubblica per la realizzazione di un canile, eventualmente corredato da attività di tipo pensionamento per cani, oltre all'allevamento di cani, attraverso il quale cercare di risolvere le situazioni critiche sopra citate. A questa procedura si può rimandare anche la richiesta della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **153** protocollo n° **37729** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Biancalana mrio**

SINTESI: Si richiede lo stralcio della previsione di Art. 25 aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci ricadente all'interno dell'ampliamento del P.I.P. di Carraia, e la relativa classificazione come area agricola Art. 46, a motivo dell'onerosità del pagamento IMU e dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade all'interno delle previsioni di Art. 25 P.I.P. di Carraia; con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, abbiamo riconfermato le previsioni normative dell'area di ampliamento del P.I.P. di Carraia, che è stato recentemente approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e questa procedura è ad oggi in corso di esecuzione.

CONTRODEDUZIONE: In applicazione dell'Indirizzo di pianificazione I-08 Attività industriali, artigianali e di servizio, e del relativo obiettivo O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale, l'amministrazione ha inteso incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati all'interno della pianificazione urbanistica, oltre che caratterizzati dall'applicazione delle norme A.P.E.A. (P.I.P. di Carraia).

Il P.I.P. di Carraia è l'unica area per lo sviluppo delle attività produttive individuata nel territorio capannorese. Il P.I.P. è stato scelto dall'amministrazione al fine di gestire, attraverso un intervento pubblico, le condizioni di sviluppo ripartendo su tutta l'estensione dell'area i costi delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la dotazione minima degli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68. All'interno del P.I.P. approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e all'interno dei corridoi infrastrutturali appositamente individuati, in sede di progettazione preliminare e definitiva, è stata considerata sia l'esigenza di tutela delle abitazioni già presenti nella zona, sia il sistema di accesso ai singoli comparti edificatori.

Pertanto si conferma la previsione dell'area P.I.P. così come individuata dalla variante adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 154 protocollo n° 37647 FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Stanghellini Corinna

SINTESI: aree in art.20s, con la presente variante è stata ridotta l'area classificata 20s, in particolar modo è stata eliminata una porzione a sud-est.

Chiede l'allargamento dell'area edificabile a sud ed est del piccolo fabbricato di proprietà (ad oggi il perimetro del 20s coincide col perimetro est, e la proprietà dichiara che si trova a meno di 5 ml dal confine di proprietà a ovest) oppure il ripristino dell'art.20s vigente, per poter rispettare le distanza di 5 ml dal confine

ISTRUTTORIA: Il lotto è stato classificato nella tavola F di analisi degli insediamenti come "edificato di formazione recente" per la parte corrispondente al comparto edificabile di QP, e come "area agricola interna" per la parte rimanente.

Il fabbricato in esame sembra essere un manufatto in precarie condizioni, e la distanza dal confine di proprietà a ovest è inferiore a 5 ml.

La perimetrazione della tavola F, e conseguentemente quella del QC, deriva dall'analisi dello stato di fatto attraverso la foto aerea: nel caso in esame, anche a seguito di sopralluogo, non è possibile individuare con esattezza la presenza di elementi che consentano di individuare e delimitare l'area di pertinenza del fabbricato.

Si ritiene quindi ammissibile spostare il confine come richiesto.

CONTRODEDUZIONE: L'Avvio del procedimento della Variante generale al RU contiene l'obiettivo O-25 "Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente", che si esplicano nell'Azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U."

Nel caso in esame la perimetrazione dell'area classificata 20s "aree a prevalente destinazione residenziale - di saturazione" era stata ridotta rispetto al RU vigente basandosi sui segni grafici della ctr utilizzata come base cartografica.

A seguito dell'esame dell'osservazione, è stata riscontrata l'impossibilità, tramite la foto aerea e la ctr, di individuare con esattezza la consistenza del fabbricato e la presenza di elementi che consentano di individuare e delimitare l'area di pertinenza del fabbricato.

Si ritiene quindi ammissibile spostare il confine come richiesto.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 155 protocollo n° 37877 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Cecchini Mariela

SINTESI: Si richiede

1) la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona con destinazione di servizio di cui all'art 22, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento per 3 alloggi.

2) il riconoscimento nel R.U. di diritti edificatori compensativi mediante cessione dell'area per ampliamento strutture scolastiche a fronte di nuove possibilità edificatorie sul sito o anche in altro sito.

ISTRUTTORIA: L' area ricade in zona edificabile art. 22 di completamento

L'area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: 1) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Questo percorso ha originato la scelta di non inserire nuovi lotti edificabili e confermare quelli esistenti al 2009.

La zona in oggetto ha assunto con l'adozione una destinazione urbanistica a servizi in parziale accoglimento di un contributo svolto in fase di partecipazione pubblica alla redazione del R.U. e pertanto si conferma la destinazione urbanistica adottata.

2) La compensazione urbanistica, come peraltro la perequazione di ambito, sono procedimenti urbanistici entrati nella legislazione regionale toscana e confermati dalla recente L.R. 65/2014 del tutto condivisibili e perseguibili, a condizione che siano disciplinati e regolati da uno strumento urbanistico sovraordinato, quale il Piano Strutturale. L'applicazione episodica di queste procedure può causare delle incongruenze che ne rendono nulla l'efficacia con cui sono stati pensati, Si ritiene quindi di dover disciplinare la perequazione e compensazione urbanistica all'interno del P.S. prima di applicarli episodicamente all'interno del R.U. e peraltro in fase di controdeduzione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 156 protocollo n° 37610 FRAZIONE INTERESSATA Camigliano

RICHIEDENTE: Cesaretti Rizzieri

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato L'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **157** protocollo n° **37594** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Picchi Elisa**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U.vigente e nell'art 47 del R.U. adottato; l'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **158** protocollo n° **37552** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Cardella Mario**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 residenziale di completamento e parte in area art 34 parcheggio pubblico.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **159** protocollo n° **37872** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Bernardini Ivona**

SINTESI: Trattasi della richiesta riguardante un terreno a corredo di fabbricati posti in art.19 ed inserito in art.30 verde pubblico attrezzato, sia nel RU vigente sia nella Variante adottata, e chiede che venga inserito in art. 20s.

ISTRUTTORIA: L'area di che trattasi non appare come resede del fabbricato della medesima proprietà e ricade ai sensi della Tav. F dei sistemi insediativi nell'immediata area di margine al centro urbano della frazione di Marlia.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. Con la presente variante è stata rivista la perimetrazione dell'Art. 19 sulla base dello stato dei luoghi e le perimetrazioni sono limitate a piccole zone di resede circostanti i fabbricati tipologici; si rileva che in questo caso il terreno interessa un'area estranea al contesto di corte classificato come Art. 19. L'individuazione di questa area a verde pubblico risponde anche alla contemporanea previsione di parcheggio pubblico sull'area adiacente, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R. Si rileva inoltre che l'indicazione di classificazione del compendio immobiliare come Art. 20 s non è coerente con la tipologia dei fabbricati esistenti. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area di verde pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **160** protocollo n° **37869** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Spinetti Giovanni**

SINTESI: Si richiede di eliminare la classificazione di un lotto Art. 34 Parcheggio pubblico e prevedere la classificazione Art. 20s Residenziale di saturazione in quanto sono stati inseriti in variante al R.U. altri parcheggi pubblici e non sono presenti nelle vicinanze né centralità urbane, né esercizi commerciali che richiedano dotazione di parcheggio.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade in Art. 34 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della Tav. G2 Analisi della qualità urbana di Quadro Conoscitivo, l'area è classificata come zone di sofferenza per carenza di spazi di sosta - relativo alla destinazione residenziale; ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Quadro Conoscitivo l'intera area ricade in fascia di rispetto dell'elettrodotto 3 MicroTesla.

CONTRODEDUZIONE: L'ufficio con la presente variante generale al R.U. per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", a seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

Dato atto di quanto detto in istruttoria, pur essendo il terreno recintato e ad uso di orto, l'individuazione di questa area a parcheggio risponde a quanto evidenziato dal Q.C. soprattutto per l'individuazione dell'area come zone di sofferenza per carenza di spazi di sosta - relativo alla destinazione residenziale. È pertanto da escludere la classificazione come Art. 20s Residenziale di saturazione per la presenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Si conferma quindi la classificazione adottata nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità del tessuto insediativo, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **161** protocollo n° **37870** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Pieretti Giampaolo**

SINTESI: Trattasi di area di pertinenza di un fabbricato ad uso produttivo dismesso, l'area con la presente variante è passata da art.16 a 33.

Chiede che venga classificata art.20s, per consentire il recupero a fini residenziali dell'adiacente fabbricato produttivo dismesso

ISTRUTTORIA: La modifica della classificazione art.16 è stata effettuata in seguito a contributo, in quanto era stata erroneamente considerata come resede del fabbricato a sud della stessa mentre in realtà è area di pertinenza del fabbricato ex produttivo a est. Durante la redazione della variante è stato ritenuto di mantenere l'area a verde privato (come quelle inserite in c.a. a nord del lotto in esame).

La normativa adottata, come modificata a seguito della controdeduzione di alcune osservazioni, ammetterà la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà, e di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, quindi l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente sarà realizzabile anche sul lotto già classificato art.20s.

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione è stata classificata come art.33 "verde urbano privato" a seguito di contributo, in quanto pertinenziale al fabbricato posto a ovest classificato in art.20s.

La presenza delle aree a verde urbano privato nelle aree ad alta densità edilizia è finalizzata al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale.

Inoltre mantenendo un'area verde inedificabile si evita l'eccessivo avvicinamento delle eventuali nuove pertinenze volumetriche a ridosso dei confini con gli insediamenti ed i fabbricati già esistenti o con le strade.

Si precisa che le NTA (come modificate a seguito della controdeduzione alle osservazioni) ammettono la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà, e di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, quindi il mantenimento della destinazione urbanistica adottata non impedirà la fattibilità dell'intervento di recupero del fabbricato di proprietà.

Per il mantenimento della qualità abitativa ed ambientale della zona in cui ricade l'area oggetto di osservazione, si ritiene inopportuno eliminare la classificazione come art.33 e pertanto si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **162** protocollo n° **37881** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Luigi, Mecchini Annalisa**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona verde pubblico art 30 in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata nel vigente R.U. vigente e adottato in parte in zona agricola di cui all'art. 46 del R.U. ed in parte in verde pubblico attrezzato Art. 30, e risulta esterna rispetto al territorio insediato di cui alla Tav. F Sistemi Insediativi del Quadro Conoscitivo.

L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Ai sensi dell'Art. 62 della L.r. 65/2014 la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contribuiscono al miglioramento della qualità degli insediamenti e la variante ha inteso migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nell'obiettivo O-03, di cui all'indirizzo I-01. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **163** protocollo n° **37595** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Benedetti bruno, Guidotti Anna Maria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in art 47 aree agricole periurbane ed è in parte all'esterno ed in parte all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti classificata come area agricola interna.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderrebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **164** protocollo n° **37644** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Giusti Aldo, Giusti Cesarino Giuliano**

SINTESI: Si richiede la revisione urbanistica di un'ampia area finalizzata a prevedere una porzione da destinare a parcheggio pubblico Art. 34, una porzione da destinare a verde pubblico Art. 30, ed una restante porzione da destinare a Area a prevalente destinazione di servizio - completamento Art. 22c.

ISTRUTTORIA: L'area di cui trattasi è individuata nel R.U. vigente come parte Art. 22c, parte parcheggio pubblico Art. 34, comprese in un ambito normativo, e parte in "aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione" Art. 22s. Ai sensi del R.U. adottato, l'area è classificata come Art. 47 "Area agricole periurbane", parte come "aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione" Art. 22s, parte "area a parcheggio" Art. 34.

L'area è interessata da pericolosità idraulica parte I4 (AP Aree ad alta probabilità di inondazione del P.A.I. f. Serchio) e parte I3 (P2g Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di particolare fragilità geomorfologica del P.A.I. f.Serchio).

CONTRODEDUZIONE: In sede di estensione del Quadro propositivo l'ufficio ha applicato, sia le disposizioni del PAI f. Serchio, sia le disposizioni di cui all.art. 2 della L.R. 21/2012 che impongono l'inedificabilità delle aree a pericolosità idraulica molto elevata I4.

In area a pericolosità idraulica I3 caratterizzata dalla classificazione P2g della AdB f.Serchio, le previsioni di nuove utilizzazioni dei suoli nonché di nuovi fabbricati sono ammesse qualora non siano possibili localizzazioni alternative e alla condizione che siano state preventivamente concluse le valutazioni della loro sostenibilità all'interno dei medesimi strumenti urbanistici (variante al R.U.). Pertanto l'Ufficio, valutando che la previsione di nuova edificazione a servizi Art. 22c ricade in area classificata dal P.A.I. in P2g e per la quale non è dimostrabile la condizione di impossibilità di localizzazioni alternative, ha stralciato tale previsione. È stata invece mantenuta la previsione di Art. 22s "Area a prevalente destinazione di servizio - saturazione" perché in tale situazione è dimostrabile la condizione imposta dall'Art. 19 del P.A.I. f.Serchio di impossibilità di una localizzazione alternativa.

Quanto al parcheggio pubblico, dato atto che il Regolamento Urbanistico è dotato degli studi particolareggiati sul Rio di Vorno richiesti dall'Art. 19 del P.A.I., dato atto che la presenza di molteplici centralità urbanistiche quali il sito commerciale e servizi di Sottopoggio, il campo sportivo, l'ufficio postale determinano un notevole afflusso di utenza, si può affermare che la previsione del parcheggio pubblico non sia diversamente localizzabile, visto anche la presenza di aree a pericolosità idraulica molto elevata I4 ove tale previsione è stata stralciata.

Visto quanto sopra, si confermano le classificazioni urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **165** protocollo n° **37536** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Rosati Alfredo, studio dentistico Rosati Alfredo**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti, nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte.

Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di

assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.
La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.
Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **166** protocollo n° **37526** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Tuconi Lara, Tuconi Robin**

SINTESI: Si chiede la cancellazione della viabilità di previsione relativa ad una strada che da via E. Montale va verso sud ed arriva sino alla resede di proprietà dei richiedenti.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dall'osservazione è stata oggetto di approvazione di un progetto unitario n° P.U. 11/0006 per la realizzazione di 4 unità di civile abitazione. La previsione della viabilità pubblica era già presente nella variante generale al R.U. approvata nel 2009.

CONTRODEDUZIONE: La previsione della viabilità pubblica oggetto di osservazione presente sin dal 2009 è certamente collegata alla contemporanea previsione di edificabilità di completamento per 4 unità immobiliari relativa al compendio immobiliare ad ovest della strada stessa.

Visti gli elaborati di progetto unitario approvato, dato atto che alle unità residenziali ivi previste si accede dalla viabilità comunale esistente, accertato quindi che la viabilità di progetto osservata non riveste carattere di pubblica utilità per le previsioni adiacenti, ma collega soltanto la via comunale via E. Montale con le proprietà private dei richiedenti l'osservazione, si accoglie la presente passando dalla classificazione a strada pubblica a Art. 47 area agricola periurbana.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **167** protocollo n° **37528** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Paoli Roberto, gerramenta PM srl**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **168** protocollo n° **37542** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti classificata come area agricola interna.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **169** protocollo n° **37537** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Pucci Roberto**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **170** protocollo n° **37533** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Del Vigna Silvia, GO-BET Del Vigna Silvia & C. sas**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **171** protocollo n° **37540** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Rosati Elena**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **172** protocollo n° **37538** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Pollastrini Teresa, Guardilificio Lucchese**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 173 protocollo n° 37539 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Martinelli Raffaello, Panificio Martinelli Raffaello & C snc

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella Tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 174 protocollo n° 37554 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Del Vigna Silvia, GO-BET del Vigna Silvia & C. sas

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella Tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **175** protocollo n° **37557** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 e in piccola parte art 20 di saturazione, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in larga parte come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti classificata come area agricola interna appartenente al sistema dei vuoti urbani.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **176** protocollo n° **37551** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Giovannetti Marino**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **177** protocollo n° **37562** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Bandoni Arminda, Felicina srl**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte.

Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **178** protocollo n° **37561** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Martinelli Raffaello, Panificio Martinelli Raffaello & C. snc**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **179** protocollo n° **37559** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Berti Giuliano, Berti Giuliano**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi. La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **180** protocollo n° **37981** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Mario**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., ricadente all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata in parte in area di discontinuità insediativa, in parte in area agricola interna entrambi appartenenti al sistema dei vuoti urbani, ed in parte in complessi rurali in area urbana.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **181** protocollo n° **37563** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Taddeucci Marco**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **182** protocollo n° **37567** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Ocone gianluca**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **183** protocollo n° **37566** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Nannini Fernando**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **184** protocollo n° **37564** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. E' altresì posta all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **185** protocollo n° **37573** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Pucci Roberto**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **186** protocollo n° **37572** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Rosati Alfredo, studio dentistico Rosati Alfredo**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **187** protocollo n° **37570** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Berti Giuliano, Berti Giuliano**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova in Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **188** protocollo n° **37514** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Lera Luciano**

SINTESI: Si chiede che l'intera previsione di area a verde pubblico attrezzato Art. 30 sia inserita in Art. 19 in quanto su detta area insistono delle pertinenze alle abitazioni adiacenti già classificate Art. 19.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato come Art. 30 Verde pubblico attrezzato. Parte del lotto in oggetto rientra in ambito a0 per il quale, ai sensi della L. - 21/2012 non sono consentite nuove edificazioni né realizzazioni di manufatti di qualsiasi natura. Ai sensi della Tav. F l'area ricade nel centro urbano della frazione di Lammari, con forte pressione insediativa residenziale. Sul lotto insistono due immobili pertinenziali frontistanti via dei Leri realizzati presumibilmente negli anni 90.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014, sono state verificate le dotazioni di verde pubblico delle singole frazioni; l'area in oggetto appare come area aperta non pertinenziale di altre destinazioni limitrofe e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **189** protocollo n° **37578** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Paoli Roberto, Ferramenta PM srl**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

OSSERVAZIONE n° 190 protocollo n° 37574 FRAZIONE INTERESSATA Lamnari

RICHIEDENTE: Masini Raffaello

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., E' posta all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata come area agricola interna appartenente al sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 191 protocollo n° 37516 FRAZIONE INTERESSATA Lamnari

RICHIEDENTE: Lera Luciano

SINTESI: Area libera in art.47, confinante con attività commerciale classificata art.22s, chiede che anche l'area libera sia inserita in art.22s per realizzare parcheggi pertinenziali.

ISTRUTTORIA: Nella tavola F l'area è considerata come "area di margine all'attività produttiva" a nord.

L'area ricade in art.47 all'interno del centro abitato, ed è adiacente ad area art.22s di cui andrebbe a costituire un ampliamento. In questo caso non ci sono vincoli idraulici o tecnici, ma solo la fascia di rispetto infrastrutturale derivata dalla strada provinciale.

Dall'esame della foto aerea, l'area risulta libera da fabbricati e da sistemazioni tali da far ritenere che si tratti di giardino o di area pertinenziale all'edificio commerciale a nord o all'edificio residenziale a sud; quindi la classificazione come art.47 risulta coerente con lo stato dei luoghi.

L'area libera rappresenta l'unico episodio di discontinuità in quello che è diventato un fronte unico con destinazione a servizi

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame dello stato dei luoghi l'area risulta libera da fabbricati e da sistemazioni tali da far ritenere che si tratti di giardino o di area pertinenziale all'edificio commerciale a nord o all'edificio residenziale a sud; quindi la classificazione come art.47 risulta coerente con lo stato dei luoghi.

Pertanto si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 192 protocollo n° 37588 FRAZIONE INTERESSATA Guamo

RICHIEDENTE: Buchetti Alda Maria, Tenucci Luciana, Tenucci Patrizia, Tenucci Cesira annamaria teresa

SINTESI: l'area di proprietà è suddivisa in un lotto edificato da un fabbricato industriale dismesso da più di tre anni, classificato in art.22s; ed un area libera passata con la presente variante da art.22s a art.47.

Chiede di ripristinare la classificazione art.22s per poter effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato (mentre il lotto attuale 22s è molto stretto)

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione ricade in zona classificata dal PAI Serchio approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 34 del 11/2/2014 come "Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di fragilità geomorfologica -P2g" disciplinata dall'art.23 bis delle NTA del PAI: L'art. 23 bis c.2 prescrive che le previsioni degli strumenti di governo del territorio devono essere introdotte nel rispetto dell'art.19.

L'art.19 al comma 6 delle NTA del PAI stabilisce che le previsioni di nuova utilizzazione dei suoli, realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche e nuovi fabbricati in area P2g sono ammesse solo se non diversamente localizzabili e se il RU ha concluso le valutazioni di sostenibilità.

L'area in esame ricade nell'area di studio dello "Studio idrologico e idraulico sul Rio di Vorno e il Rio di Coselli" redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche adottate.

Poiché per gli interventi di edificazione privata non è possibile attestare l'impossibilità di una localizzazione alternativa, non sono stati accolti contributi per richieste di nuova edificazione (a meno che non si trattasse di adeguamento stato dei luoghi), e sono state stralciate le aree edificabili ricadenti in P2g.

CONTRODEDUZIONE: Considerate le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica in cui ricade l'area oggetto di osservazione e descritte in istruttoria, e tenuto conto che l'area in esame ricade nell'area di studio dello "Studio idrologico e idraulico sul Rio di Vorno e il Rio di Coselli" redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche adottate,

Considerato che in questo caso, la classificazione come art.22s dell'intero lotto oggetto di richiesta consentirebbe di fatto una nuova edificazione (sia per indici di fabbricabilità sia per la possibilità di spostamento sul lotto), e che non è possibile attestare l'impossibilità di una localizzazione alternativa per interventi di edilizia privata di nuova edificazione ricadenti all'interno delle aree P2g, si ritiene di poter modificare la classificazione limitatamente ad una porzione dell'area richiesta su cui sia possibile realizzare solo un intervento di ampliamento del fabbricato esistente (non diversamente localizzabile).

Si ritiene quindi di accogliere parzialmente l'osservazione disponendo la modifica da art.47"aree agricole periurbane" a art.22s "aree di servizio - saturazione" di una fascia di 10ml adiacente al lotto già classificato come art.22s.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **193** protocollo n° **37878** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: Mannini Benito

SINTESI: Con l'osservazione viene richiesta la possibilità di recupero di un fabbricato "incongruo" e degradato storicamente destinato per la residenza e la coltivazione del fondo.

Il fabbricato è stato oggetto di sanatoria con pratica di condono n. 7089/84 PDC con autorizzazione di destinazione ad attività ricreativa. A tal proposito vengono richiesti:

1- l'ampliamento della perimetrazione del nucleo rurale in modo tale da inglobare il fabbricato di proprietà ritenuto dall'osservante elemento complementare all'aggregato residenziale già inserito all'interno degli insediamenti consolidati.

2- NTA

3- NTA

ISTRUTTORIA: L'area di cui all'osservazione è posta in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" sia nel R.U. vigente che adottato al di fuori dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo. 1- All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1- Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.

Quindi si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

2- Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

3- Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 Con l'osservazione viene richiesta la possibilità di recupero di un fabbricato "incongruo" e degradato storicamente destinato per la residenza e la coltivazione del fondo. Il fabbricato è stato oggetto di sanatoria con pratica di condono n. 7089/84 PDC con autorizzazione di destinazione ad attività ricreativa. A tal proposito vengono richiesti una variazione normativa N.T.A. all'art. 4 - Insediamenti consolidati nel territorio rurale". Per quanto concerne l'art. 4 apportare una modifica riguardo:
1) l'inglobamento nel perimetro art. 48 dei fabbricati a distanza fino a 50 ml;
2) la data di costruzione dell'edificio ante '40, troppo limitativa c) e/o in alternativa aggiungere un particolare riferimento agli edifici oggetto di condono.

1) La definizione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è riferita allo studio sugli insediamenti di carattere storico relativi alla tavola F del Piano Strutturale, che differentemente ai nuclei di nuova individuazione, non ha avuto una dettagliata schedatura del patrimonio rurale esistente. La perimetrazione cartografica del patrimonio del Piano Strutturale è avvenuta utilizzando una scala di riferimento non dettagliata, pertanto si valuta positivamente l'estensione della fascia di tolleranza relativa all'inclusione dei fabbricati rispetto al limite segnato in cartografia, dagli attuali mt. 20 a 40 mt, per ovviare ad inesattezze dovute anche all'esclusione di fabbricati non rappresentati in cartografia ma di fatto esistenti. La disposizione esclude i nuclei di nuova individuazione.
2) I fabbricati che sono stati oggetto di individuazione con il Piano Strutturale, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942. E' obiettivo della presente variante, che i fabbricati di origine recente non vengano inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale di vecchia e nuova individuazione.

art.11 2) Per quanto concerne l'art. 11 c. 4 lett. c (Interventi sul patrimonio edilizio esistente- Ristrutturazione edilizia-demolizione e ricostruzione in sito di immobili) oltre la necessità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime consentite nella zona aggiungere un secondo caso: "e fatto salvo il caso di edifici autorizzati sulla base della L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 53/047, che non risultino compatibili, dal punto di vista morfologico e/o paesaggistico e/o ambientale e/o funzionale, con il contesto di riferimento".
5) la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori, con inserimento nelle NTA la possibilità di cessione della volumetria o di cubatura
6) Inserire un articolo che disciplini i diritti edificatori compensativi e premiali

2) Non accolta : la demolizione e ricostruzione in sito o in altra collocazione è un aspetto che non può essere determinabile in generale, ma è oggetto delle singole discipline elencate dal Regolamento Urbanistico per le rispettive zone omogenee. Infatti in alcune zone del R.U. qualora il fabbricato sia ritenuto incongruo con contesto esistente, lo stesso può essere ricostruire anche in configurazione autonoma all'interno del lotto di pertinenza o in accorpamento ad edificio esistente.
5) e 6) Non accolta , la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori e la possibilità di cessione della volumetria o di cubatura, oltre ai diritti compensativi e premiali rientra nel concetto della perequazione urbanistica disciplinata dall'art. 100 della L.R. 65/14 e compensazione urbanistica , disciplinata dal successivo art. 101. La presente Variante è stata elaborata in vigenza della L.R. 01/05 che non prevedeva tale possibilità se non quella già applicata all'interno dell'art. 24 del R.U. e sviluppata negli ambiti di perequazione individuati in cartografia. Quanto richiesto dovrà essere disciplinato da una specifica normativa che sarà valutata in sede di revisione del prossimo Piano Strutturale

art.48 3) Concedere inoltre la possibilità agli edifici autorizzati dalla L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 53/04

3) si conferma la possibilità della ricostruzione nel lotto di pertinenza in cui è ubicato il fabbricato oggetto d'intervento. La

posti in zona agricola e/o in zona ritenuta non compatibile con il contesto urbano di riferimento, la possibilità di demolizione e ricostruzione in altra zona in proprietà, all'interno della medesima UTOE

possibilità di trasferimento dei diritti edificatori e la possibilità di cessione della volumetria o di cubatura, rientra nel concetto della perequazione urbanistica disciplinata dall'art. 100 della L.R. 65/14 e compensazione urbanistica, disciplinata dal successivo art. 101. La presente Variante è stata elaborata in vigore della L.R. 01/05 che non prevedeva tale possibilità se non quella già applicata all'interno dell'art. 24 del R.U. e sviluppata negli ambiti di perequazione individuati in cartografia. Quanto richiesto dovrà essere disciplinato da una specifica normativa che sarà valutata in sede di revisione del prossimo Piano Strutturale

OSSERVAZIONE n° **194** protocollo n° **37509** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Petri Pierluigi, Petri costruzioni srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona residenziale di saturazione in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come residenziale di saturazione ex progetto unitario P32/07 per la costruzione di 5 villette, di cui sono state edificate 3 unità e con la presente si chiede di poter edificare nel rimanente lotto libero un fabbricato per due unità immobiliari. L'area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014. Ai sensi della tavola F sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata "edificato di recente formazione"

CONTRODEDUZIONE: Con richiesta di approvazione di progetto unitario n. PU 13/0002 DEL 21/12/2013 Variante al Progetto Unitario n. 32/07 avente per oggetto la realizzazione di cinque alloggi oltre a spazi di uso pubblico, è stata approvata la soluzione progettuale che prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare nel lotto oggetto di osservazione, il cui progetto è stato assentito sotto il profilo ambientale.

In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., nella redazione della Variante è stato effettuato un aggiornamento delle aree edificate con riferimento alla data considerata per il monitoraggio degli alloggi esistenti (22/11/2013): in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il lotto oggetto di osservazione è stato erroneamente classificato come Art. 20s in quanto l'edificazione si è ritenuta compresa nei permessi a costruire già rilasciati.

Poiché siamo in presenza di un progetto unitario approvato e poiché con la presente variante sono stati confermati i residui compendi immobiliari edificabili, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta ripristinando il lotto come Art. 20c Completamento per 2 unità immobiliari.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **195** protocollo n° **37508** FRAZIONE INTERESSATA **Paganico**

RICHIEDENTE: **Picchi Anna Maria**

SINTESI: Viene richiesta l'inclusione di due fabbricati accessori di origine rurale (ex capanna/fienile e rimessa) nella perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione al fine di poterne permettere il loro accorpamento e la possibilità di cambio d'uso in residenziale.

ISTRUTTORIA: I fabbricati di cui alla presente osservazione sono ubicati in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati.

L'area su cui insistono i fabbricati, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante persegue l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

L'area in cui ricadono gli edifici oggetto di eventuale nuova perimetrazione è classificata in pericolosità idraulica molto elevata di grado 4 (Aree ad alta probabilità di inondazione e/o con fragilità geomorfologiche) normata dal P.A.I. (approvato l'11/11/2004 dall'Autorità di Bacino del fiume Arno), dalla l.r. 21/2012 e dall'art. 52 delle N.T.A.

A seguito della interpretazione normativa della L.21/2012 comunicata con prot. 36656 del 29/05/2015, la presenza della pericolosità idraulica I4 non preclude l'individuazione di zonizzazioni urbanistiche che consentano l'edificazione di saturazione e il cambio di destinazione in residenziale.

CONTRODEDUZIONE: A seguito di sopralluogo l'ufficio ritiene che il fabbricato (ex capanna/fienile), unitamente ad altri due fabbricati, risponda ai criteri di classificazione stabiliti dalla presente variante per l'inserimento nei "nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale". L'altro fabbricato non rientra in tale perimetrazione.

E' accoglibile pertanto l'individuazione e la perimetrazione cartografica di un nucleo consolidato di nuova individuazione (4nrE) nella tavola del Quadro Conoscitivo (tav. F Sistemi Insediativi) e nel Quadro Propositivo e la stesura della schedatura del nucleo e dei singoli fabbricati in esso insistenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **196** protocollo n° **37728** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Biancalana Moreno**

SINTESI: Si richiede lo stralcio della previsione di Art. 25 aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci ricadente all'interno dell'ampliamento del P.I.P. di Carraia, e la relativa classificazione come area agricola Art. 46, a motivo dell'onerosità del pagamento IMU e dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade all'interno delle previsioni di Art. 25 P.I.P. di Carraia; con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, abbiamo riconfermato le previsioni normative dell'area di ampliamento del P.I.P. di Carraia, che è stato recentemente approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e questa procedura è ad oggi in corso di esecuzione.

CONTRODEDUZIONE: In applicazione dell'Indirizzo di pianificazione I-08 Attività industriali, artigianali e di servizio, e del relativo obiettivo O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale, l'amministrazione ha inteso incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati all'interno della pianificazione urbanistica, oltre che caratterizzati dall'applicazione delle norme A.P.E.A. (P.I.P. di Carraia).

Il P.I.P. di Carraia è l'unica area per lo sviluppo delle attività produttive individuata nel territorio capannorese. Il P.I.P. è stato scelto dall'amministrazione al fine di gestire, attraverso un intervento pubblico, le condizioni di sviluppo ripartendo su tutta l'estensione dell'area i costi delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la dotazione minima degli spazi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68. All'interno del P.I.P. approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e all'interno dei corridoi infrastrutturali appositamente individuati, in sede di progettazione preliminare e definitiva, è stata considerata sia l'esigenza di tutela delle abitazioni già presenti nella zona, sia il sistema di accesso ai singoli comparti edificatori.

Pertanto si conferma la previsione dell'area P.I.P. così come individuata dalla variante adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **197** protocollo n° **37546** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Bandoni Arminda**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **198** protocollo n° **37511** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Petri Pierluigi, Petri costruzioni srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. (tale perimetro delimita gran parte il lato nord del terreno in oggetto, come margine di centro urbano). Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata in parte esterna ed in parte interna (edificato di formazione recente) relativamente al territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente.

Inoltre l'area oggetto di osservazione è stata stralciata dalla possibilità edificatoria già con la variante generale del 2009, e non ricompresa nel progetto unitario approvato n° PU07/0032 e successivo PU13/0002V pertanto si conferma la classificazione del lotto come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **199** protocollo n° **37603** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Donati Mariangela**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U. e parte classificata come Art. 19, e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come edificato di formazione recente appartenente al tessuto insediativo ed in parte in area aperte e ricade all'interno del territorio urbanizzato per una parte, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderrebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **200** protocollo n° **37589** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Cacini Marco, Cacini Luca**

SINTESI: Si richiede che il lotto posto a nord dei due edifici residenziali edificati in forza di progetto unitario sia classificato Art. 20s in quanto gli stessi richiedenti hanno realizzato un parcheggio pubblico all'interno della procedura di approvazione di progetto unitario e l'area in oggetto è parte integrante del giardino a corredo dei due fabbricati.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Parcheggio pubblico Art. 34 ai sensi del R.U. adottato e verde pubblico attrezzato Art. 31 ai sensi del R.U. vigente. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi l'area appartiene al centro urbano della frazione di Lunata e è interessata dalla significativa presenza della centralità urbana rappresentata dal servizio scolastico.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

Si ricorda che negli Ambiti Normativi i proprietari delle aree concorrono alla realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione compresi nell'ambito stesso, a fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria del comparto. Nel caso in esame, la scelta pianificatoria è stata quella di incrementare la dotazione di parcheggio pubblico della zona, soprattutto in forza della pressione veicolare determinata dalla presenza della scuola, con un afflusso di utenza significativo in determinate fasce orarie. Inoltre si è cercato anche di creare un senso di percorrenza di entrata e uscita da via del Casalino verso via Pesciatina, per facilitare la fluidità del traffico stesso.

Per quanto sopra si ritiene di confermare la previsione del parcheggio pubblico così come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **201** protocollo n° **37613** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Gradi giuseppina**

SINTESI: area passata con la presente variante da art.20s a art.46 (di conseguenza esclusa dal centro abitato).

Chiedono il ripristino della precedente destinazione urbanistica e del limite di centro abitato, in quanto l'attuale limite esclude alcune pertinenze all'abitazione.

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti l'area era inserita nel perimetro dei "centri urbani", tuttavia si rileva che tale tipologia di classificazione non è stata oggetto di revisione ma è stata riportata integralmente dall'individuazione del 2009.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aeree aggiornate l'area risulta ineditata, separata fisicamente dall'area di pertinenza delle abitazioni da una strada catastale e da un corso d'acqua, e priva di pertinenze e sistemazioni tali da farla classificare come area pertinenziale o area urbanizzata, bensì mantiene le caratteristiche del territorio agricolo.

Inoltre risulta priva di pertinenze o manufatti esistenti, e di titoli edilizi per la loro realizzazione.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state escluse le aree ricomprese nel perimetro dei centri abitati dal RU vigente, ma che in base all'analisi dello stato dei luoghi non presentano le caratteristiche delle aree urbanizzate.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea, l'area oggetto di osservazione mantiene la vocazione agricola in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc, ed è separata fisicamente dall'insediamento residenziale da una strada catastale e da un corso d'acqua, quindi non può essere considerata come parte del centro abitato.

L'area in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati, quindi l'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **202** protocollo n° **37609** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Bianchi Maurizio, Il rustico trend snc**

SINTESI: Trattasi di fabbricato produttivo in art.46 che chiede il passaggio a destinazione che consenta la destinazione turistico/ricettiva e residenziale

E' stata letta e valutata anche l'integrazione all'osservazione pervenuta con prot. 38383/2015 e classificata al numero 432

ISTRUTTORIA: Nella redazione del R.U. non sono state individuate nuove aree a destinazione di servizio in area a prevalente destinazione agricola: sono stati variati solo le classificazioni dei lotti che venivano ricompresi nel perimetro dei centri abitati (come presa d'atto della destinazione esistente) e gli ampliamenti di attività di servizio già individuate dal RU vigente.

Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46.

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione porta delle argomentazioni che investono un livello strategico di pianificazione urbanistica più consono all'ambito di applicazione del Piano Strutturale che non di Regolamento Urbanistico. Il Sistema turistico ricettivo nel patrimonio edilizio esistente in zona agricola è una problematica da affrontare a scala territoriale, comunale e sovracomunale, e presuppone degli studi e classificazioni omogenee su tutto il territorio, e non episodiche. Questi studi non è stato possibile metterli in atto in sede della presente Variante generale al R.U.

Pertanto si ritiene che si possa coerentemente affrontare il tema sia della valorizzazione degli immobili esistenti che contestualmente dello sviluppo del Sistema turistico ricettivo, all'interno del territorio comunale, in sede di Piano Strutturale di nuova stesura, affinché si raggiungano le necessarie coerenze ed omogeneità interne allo strumento di pianificazione territoriale ed esterne cioè con la pianificazione sovraordinata.

Allo stato attuale risulta episodica la previsione di una scheda normativa per il singolo caso, come avanzata in sede di osservazione e pertanto non è accoglibile.

Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **203** protocollo n° **37507** FRAZIONE INTERESSATA **Toringo**

RICHIEDENTE: **Pieri Roberta, Fruzzetti Alberto, Pieri Stefania, Gaddini Andrea**

SINTESI: fabbricato residenziale ricadente in area art.46 "aree a prevalente uso agricolo"

chiede l'inserimento del fabbricato all'interno del centro abitato per poter effettuare interventi attualmente non realizzabili a causa delle fasce di rispetto al di fuori dei centri abitati

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009
Il nucleo è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione

Le Fasce di salvaguardia delle previsioni del Piano Strutturale comportano inedificabilità limitatamente all'area ricadente al loro interno, sono individuate in sede di Piano Strutturale e non possono essere modificate in fase di variante al Regolamento Urbanistico.

Le fasce di rispetto stradale non si differenziano in base al "centro abitato" individuato ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 e definito dall'art.4 delle NTA, ma al "centro abitato" individuato ai sensi del Codice della strada, approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010, quindi l'individuazione urbanistica in sede di Regolamento Urbanistico non influisce sull'applicazione delle stesse.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 – A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **204** protocollo n° **37560** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Cardella Mario, Centro Assistenza cantiere srl**

SINTESI: Si richiede di passare il lotto di terreno classificato verde pubblico di connettività urbana a verde privato, in quanto esso si trova intercluso tra i complessi industriali esistenti.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana, sia nel R.U. vigente che in quello adottato. Il verde pubblico di connettività urbana è assimilato alle Zone F del D.M.1444/68 ed ha le caratteristiche definite all'art. 13 del Regolamento di attuazione 2/R della regione Toscana.

CONTRODEDUZIONE: Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, fanno parte del verde di connettività ecologica in particolare gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio promuovono il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica.

L'area in oggetto corre al margine del corso d'acqua conosciuto come pubblico Condotta, ed assolve alle caratteristiche di connettività ecologica proprie dell'Art. 29. Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **205** protocollo n° **37556** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Albo Cardella, Società risparmio snc, Matteucci Marcella**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U.

L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "discontinuità insediativa - sistema dei vuoti" e ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **206** protocollo n° **37875** FRAZIONE INTERESSATA **Colognora**

RICHIEDENTE: **Giometti Federica**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, l'area ricade all'esterno

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **207** protocollo n° **38039** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Nannini Fernando**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **208** protocollo n° **37936** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Picchi Sandra, Picchi Mara**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, l'area ricade all'esterno di esso

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **209** protocollo n° **38041** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della Lr: 65/2014, l'area risulta all'esterno di esso. L'area ricade in parte in pwericolosità idraulica I3 ed in parte in I4.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **210** protocollo n° **38026** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Cesaretti Paolo**

SINTESI: Area di proprietà suddivisa tra art.33 (verde privato), art.20c (residenziale completamento, su cui è stato rilasciato il P13/0127) e art.46 agricolo

chiede che venga tutto classificato come art.20c

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame fa parte di un progetto unitario PU07/0030, ancora valido, in cui era già prevista una porzione classificata verde privato.

Il lotto oggetto di osservazione è rimasto classificato come "20c" perché il P13/0127 è stato rilasciato dopo la data di riferimento del 22/11/2013, e i lavori sono iniziati in data successiva all'adozione della variante (data di riferimento stabilita dalle NTA per la definizione dei fabbricati esistenti)

La porzione nord del terreno di proprietà presenta le caratteristiche delle zone agricole, in quanto non ci sono sistemazioni a giardino o orto, recinzioni, ecc.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante è stato effettuata un monitoraggio degli alloggi autorizzati e con inizio lavori alla data del 22/11/2013: in base a tale indagine, le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o per le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state confermate le previsioni urbanistiche e le potenzialità edificatorie residue come vigenti, e quindi sia l'art.20c "aree residenziali di completamento", sia l'art.33 "verde privato".

Il lotto oggetto di osservazione è rimasto classificato come "20c" perché i relativi lavori sono iniziati in data successiva all'adozione della variante (data di riferimento stabilita dalle NTA per la definizione dei fabbricati esistenti).

Inoltre l'individuazione di una fascia di verde privato a margine strada è coerente con gli allineamenti già stabiliti per i lotti adiacenti e con la disciplina dell'art.20c che prescrive la distanza di 10ml dalla strada pubblica.

Dall'esame dello stato dei luoghi la porzione nord del terreno di proprietà oggetto di osservazione presenta le caratteristiche delle zone agricole in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc, quindi non può essere considerata come area di pertinenza del nuovo fabbricato a sud.

Pertanto si conferma la classificazione adottata

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **211** protocollo n° **38286** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Della Maggiore Clelia**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona edifici di interesse tipologico di cui all'art 19, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in zona "edifici di carattere tipologico" di cui all'art. 19 del R.U.

L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "edificato di origine rurale e complessi rurali in area urbana" e ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si confermano pertanto le previsioni di R.U. come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **212** protocollo n° **37944** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Rocchi Maria Angela, Rocchi Celestina**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR: 65/2014, l'area ricade all'esterno di esso

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **213** protocollo n° **38214** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Menicucci Andrea, Verdigi Loredana**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, l'area ricade in parte all'esterno ed in parte all'interno di esso.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **214** protocollo n° **37913** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Giulia**

SINTESI: Si chiede:

1- che venga prevista un'area a prevalente destinazione di servizi Art. 22c su un terreno di proprietà attualmente in zona agricola art. 46;
2- in alternativa tale potenzialità edificatoria venga trasferita su altro mappale della medesima proprietà.

ISTRUTTORIA: I terreni oggetto di osservazione sono entrambi classificati come area a prevalente uso agricolo Art. 46, e quello più a nord-ovest ricade in parte in area a parcheggio pubblico Art. 34 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. L'area oggetto dell'osservazione: - rientra nelle aree a pericolosità idraulica elevata (PI3) contenute nella tav. B4 del Qc adottato - è esclusa dal limite degli insediamenti produttivi ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi di Quadro Conoscitivo. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli. L'area in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1- Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere recede di altre destinazioni a servizi o produttive.

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considerano "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento della stessa individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto agli indirizzi di

pianificazione e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si confermano gli obiettivi ed indirizzi di pianificazione adottati.

2- Il concetto introdotto dalla presente osservazione è riconducibile alla perequazione urbanistica di ambito. All'interno del quadro normativo comunale tale possibilità non è presa in esame in quanto non è normata a livello di Piano Strutturale. Sarà compito del nuovo piano strutturale attualmente in fase di Avvio del procedimento definire le regole per disciplinare l'istituto della perequazione di ambito.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **215** protocollo n° **38156** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Bigotti valentina**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come area aperta. Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **216** protocollo n° **38102** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Ruotolo Arcangelo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 e in piccola parte art 20 di saturazione, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in larga parte come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi del Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti classificata come area agricola interna. L'area ricade in pericolosità idraulica P2g di cui al PAI Fiume Serchio, ove la nuova edificazione è possibile esclusivamente se non diversamente localizzabile.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. In area a pericolosità idraulica I3 caratterizzata dalla classificazione P2g della AdB f.Serchio, le previsioni di nuove utilizzazioni dei suoli nonché di nuovi fabbricati sono ammesse qualora non siano possibili localizzazioni alternative e alla condizione che siano state preventivamente concluse le valutazioni della loro sostenibilità all'interno dei medesimi strumenti urbanistici (variante al R.U.). Pertanto l'Ufficio, valutando che la previsione di nuova edificazione residenziale ricade in area classificata dal PAI in P2g e per la quale non è dimostrabile la condizione di impossibilità di localizzazioni alternative, non accoglie tale richiesta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **217** protocollo n° **37986** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Trotta Giuseppe**

SINTESI: 1. NTA

2. Qualora non sia possibile modificare l'art. 45, viene richiesto il passaggio dell'area in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo"

ISTRUTTORIA: Le "aree di valore ecologico ed ambientale" di cui all'art 45 delle N.T.A. "sono quelle aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in cui l'attività

agricola è dominante ed in cui gli insediamenti a carattere residenziale e produttivi agricoli non caratterizzano il territorio o sono assenti"...

"Non è ammesso nessun nuovo intervento edificatorio, fatti salvi:

- l'installazione di sistemi di protezione delle coltivazioni a carattere stagionale;

- per gli immobili esistenti l'applicazione delle norme di cui all'art. 48 limitatamente alle destinazioni agricole, residenziali e pubblici esercizi e di uso pubblico."

CONTRODEDUZIONE: 1- Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

2- L'area appartiene per quanto detto nella parte normativa dell'osservazione, al sistema delle aree umide che rappresenta un ecosistema con altissimo grado di biodiversità, habitat vitale per particolari specie di uccelli. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi che ci inducano a classificare tale area come Art. 46 "area a prevalente uso agricolo", e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.45

Con l'osservazione si richiede la possibilità di realizzare un ricovero per equino in art. 45 "Aree di valore ecologico ed ambientale" al fine di consentire la cura mediante ippoterapia necessaria al figlio con difficoltà-psicomotorie.

Ai sensi dell'Indirizzo di pianificazione I-09 "Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti" è stato sviluppato l'O-26 "Tutelare i valori paesaggistici sia all'interno delle aree già vincolate, sia nelle prospettive panoramiche" attraverso l'azione particolare di tutelare le aree individuate come pertinenza di corsi d'acqua e laghi, aree umide e aree SIC-SIR-ANPIL, prati da sfalcio e gli elementi di connettività ecologica funzionale.

La classificazione di Art. 45 trae origine dalla classificazione delle zone umide di cui al Quadro conoscitivo del P.T.C.P. della Provincia di Lucca del 2010, ed in parte classificate tali in sede di pianificazione comunale, per analogia con le prime. L'obiettivo di tutela particolare di tali aree non consente l'edificazione anche di annessi ad uso ricovero animali.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area Art. 45, e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

OSSERVAZIONE n° **218** protocollo n° **38154** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **immobiliare carraia srl, Federigi michele**

SINTESI: Si richiede per le future esigenze delle attività industriali esistenti di modificare la fascia di Art. 29 adottata in Art. 21b industriale di saturazione da utilizzare come piazzali di pertinenza delle attività.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade all'interno delle previsioni di Art. 29 P.I.P. di Carraia del R.U. adottato e all'interno dell'Art. 40 corridoio infrastrutturale del R.U. vigente. Al di là di questa modifica con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, abbiamo riconfermato le previsioni normative dell'area P.I.P. di Carraia, che è stato recentemente approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e questa procedura è ad oggi in corso di esecuzione.

Il progetto del Piano per Insediamenti produttivi PIP di Carraia è stato sottoposto a verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 36 comma 2 del PIT regionale, con conferenza dei servizi svoltasi in data 14/06/2012 alla quale erano presenti i responsabili della Regione Toscana, ed i delegati di Provincia di Lucca e Sovrintendenza BB.AA.AA. di Lucca, conclusasi con la verifica dell'adeguatezza del piano attuativo alle finalità di tutela paesaggistica con le seguenti prescrizioni: revisione dello schema distributivo dei comparti e della viabilità ai fini di un migliore inserimento paesaggistico che tenga conto delle caratteristiche di ruralità ancora esistenti nel contesto territoriale di riferimento, degli insediamenti residenziali sparsi, nonché degli assetti vegetazionali, reticolo idrografico ed ecosistema fluviale del canale Rogio ed in particolare:

1) allontanamento della viabilità lungo il canale Rogio con inserimento di ampia fascia verde lungo la stessa; [...omissis...]

Si fa presente inoltre che la presente osservazione non è stata inoltrata in sede di Variante parziale al R.U. in adeguamento al progetto P.I.P. di Carraia.

CONTRODEDUZIONE: L'area ricade all'interno di un verde di connettività urbana che per sua natura assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale. Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, ne fanno parte in particolare gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

Ai sensi della delibera di C.C. n 28 14/06/2012 il Sindaco e la Giunta si impegnavano a che prima dell'attuazione della viabilità prevista a sud del P.I.P., venisse effettuato un approfondimento per dare la precedenza all'attuazione del tratto di viabilità che dalla rotatoria di progetto sulla Sarzanese valdera va ad interessare l'accesso alle attività industriali esistenti a sud di questo nuovo collegamento, rimandando il restante tratto fino a via Nuvolari ad una successiva concertazione.

La soluzione progettuale approvata del Piano per insediamenti PIP di Carraia, accoglie le indicazioni fornite dalla Conferenza dei Servizi del 14/06/2012 e ribadite in sede di osservazione dalla Regione Toscana. Il progetto modificato ha operato una generale revisione dello schema distributivo dei comparti e della viabilità ai fini di un migliore inserimento paesaggistico mediante le seguenti modificazioni:

1) Allontanamento della viabilità lungo il canale Rogio con formazione di un anello di circonvallazione ridotto, che raccorda la viabilità di nuova realizzazione con quella esistente nel vecchio PIP di andamento nord-sud, e contestuale declassamento della viabilità di progetto che da categoria C passa a categoria F di tipo extraurbano. [...omissis...]

Per il processo sopra esposto l'area oggetto di osservazione è stata classificata Art. 29 dalla variante generale al R.U. Quindi, richiamato quanto sopra, si conferma la previsione dell'area P.I.P. così come individuata dalla variante adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **219** protocollo n° **38193** FRAZIONE INTERESSATA **S. Margherita**

RICHIEDENTE: **Lanfrancotti Ugo, E.D.O.C.R.**

SINTESI: Area di proprietà passata in parte ad art.34 con la presente variante, mentre la restante parte è stata mantenuta in art.47 si chiede

1) che una porzione dell'area classificata a parcheggio pubblico sia lasciata in proprietà al richiedente per consentire l'accesso alla proprietà da via del Marginone, o che sia espressamente previsto che l'accesso sia garantito attraverso la viabilità del parcheggio pubblico
2) che la restante parte di proprietà sia classificata in modo tale da consentire la realizzazione di un parcheggio privato a servizio della "Casa Famiglia Santa Margherita"

ISTRUTTORIA: I richiedenti hanno presentato contributo n.74, con cui si richiedeva la previsione di un parcheggio accessibile da via del Marginone per sopperire all'insufficienza di parcheggio in caso di seminari, riunioni, ed in vista della possibilità di realizzare consultorio pediatrico e sala riunione, mentre il personale della casa famiglia utilizza una resede a sud dell'edificio accessibile da via dei Malfatti. La previsione del parcheggio pubblico risponde alle esigenze segnalate, in quanto consente il parcheggio dell'utenza esterna. L'uso pubblico del parcheggio non impedisce l'utilizzo da parte degli utenti, inoltre lo rende di fatto paragonabile ad una strada, quindi l'accesso alle proprietà della casa famiglia sarebbe garantito proprio dall'uso pubblico dell'area.

CONTRODEDUZIONE: 1) L'accesso all'area di proprietà privata nella soluzione adottata è garantito dall'uso pubblico dell'area del parcheggio, senza necessità di dover mantenere la proprietà privata dell'area di accesso al cancello né di dover prevedere espressamente tale garanzia.

2) Visto l'obiettivo della variante di tutelare e mantenere le aree agricole interne alle aree urbanizzate, si ritiene di non modificare la destinazione agricola della parte del lotto oggetto di osservazione ricadente in art.47, dato che le esigenze di parcheggio dell'utenza (pubblica) delle attività attuali e previste nella casa famiglia possono essere assolte dal parcheggio pubblico, localizzato in modo meno impattante lungo la strada al confine nord dell'area agricola.

Inoltre si precisa che le NTA come modificate in fase di controdeduzione alle osservazioni stabiliscono che nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, ricadente in art.47, che alla data di adozione delle presenti norme risultò già recintata continuativamente con gli stessi, sono ammesse opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni entro il limite del 25% dell'area e non oltre ml 50 dall'immobile principale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 220 protocollo n° 38197 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Lanfrancotti Ugo, E.D.O.C.R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.69 Viene richiesto che le distanze dai confini da applicare siano unicamente quelle della zona in cui ricade l'intervento, indipendentemente dalla normativa della zona confinante

la finalità dell'articolo è la tutela e la parità dei diritti tra proprietari di fondi confinanti, l'osservazione è parzialmente accolta con le seguenti limitazioni :
modifica della normativa della disciplina delle singole zone omogenee del R.U. nel rispetto del seguente principio : è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti. Tale disposizione è ammissibile in tutte le zone omogenee con la limitazione alle sole pertinenze e volumi tecnici nelle zone produttive e a servizi, e con l'esclusione di quelle di completamento (art. 20c, 21c, 22c, 24 oltre alle schede normative salvo se disposto diversamente) per le quali valgono le specifiche norme sulle distanze.

OSSERVAZIONE n° 221 protocollo n° 38227 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Andreotti Ugo

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 Viene richiesto:
- la diminuzione della superficie coltivata minima necessaria per la realizzazione degli annessi amatoriali da 10.000 mq. a 5.000 mq senza distinzione tra colture praticate;
- aumento della superficie degli annessi agricoli 40 e 12 mq. ritenuta insufficiente, da aumentare in funzione della dotazione dei mezzi agricoli posseduti.

Il dimensionamento degli annessi agricoli esercitati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli da utilizzare per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, non è stata oggetto di variazione con la presente variante, essendo stata introdotta nel R.U. con la Variante approvata nell'anno 2009 in applicazione del regolamento regionale 5/R del 2007.
Trattandosi di piccole produzioni agricole esercitate a scopo amatoriale il dimensionamento è ritenuto sufficiente in rapporto alle superfici da coltivare; in considerazione delle caratteristiche costruttive da rispettare, questi manufatti non si adattano a costruzioni di maggiori dimensioni, che richiedono impegni strutturali che contrastano con le disposizioni dell'art. 6 del Regolamento regionale 5/R del 09/02/2007, che prevede:
a) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona prescritti dalla disciplina comunale del territorio rurale;
b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione, salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;
Per produzioni diverse non legate alla conduzione dei fondi, esercitate da aziende agricole in possesso dei requisiti, il Comune di Capannori con delibera di C.C. n. 15 del 06/03/2012 ha approvato il Regolamento nel quale è prevista la possibilità di edificare nuovi annessi commisurati alle esigenze dell'azienda

OSSERVAZIONE n° 222 protocollo n° 38157 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Lenci Agostino, Lenci Enzo di Lenci Agostino&C. sas

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 Viene richiesto :
1) l'aumento della distanza da 20 a 40 mt degli edifici posizionati fuori dal perimetro degli "insediamenti consolidati del territorio rurale" al fine di comprendere al loro interno anche il

1) La definizione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è riferita allo studio sugli insediamenti di carattere storico relativi alla tavola F del Piano Strutturale, che differenzialmente ai nuclei di nuova individuazione, non ha avuto una dettagliata schedatura del patrimonio rurale esistente. La perimetrazione cartografica dei nuclei

fabbricato artigianale da trasformare in residenza.
2) Modifica della data di costruzione dei fabbricati affinché siano inseriti negli insediamenti, dal 1940 al 1973/74

all'interno del Piano Strutturale è avvenuta utilizzando una scala di riferimento non dettagliata, pertanto si valuta positivamente l'estensione della fascia di tolleranza relativa all'inclusione dei fabbricati rispetto al limite segnato in cartografia, dagli attuali mt. 20 a 40 mt, per ovviare ad inesattezze dovute anche all'esclusione di fabbricati non rappresentati in cartografia ma di fatto esistenti, La disposizione esclude i nuclei di nuova individuazione.
2). I fabbricati che sono stati oggetto di individuazione con il Piano Strutturale, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942. E' obiettivo della presente variante, che i fabbricati di origine recente non vengano inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale di vecchia e nuova individuazione.

OSSERVAZIONE n° **223** protocollo n° **38223** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Istituto diocesano sostentamento clero di luca, Don Mario Tolomei**

SINTESI: Il fabbricato di origine rurale oggetto di osservazione fa parte di un complesso di origine storico sviluppatosi intorno alla chiesa di San Colombano. Viene richiesta la perimetrazione dell'area comprendente la Chiesa di San Colombano e di altri fabbricati, come "insediamenti nel territorio rurale di nuova edificazione" art. 48, onde permettere la trasformazione in civile abitazione del fabbricato di origine rurale.

ISTRUTTORIA: L'area su cui insiste il fabbricato di origine rurale di cui alla richiesta di osservazione, è stata inserita, in base alle caratteristiche storiche e all'analisi degli insediamenti nel tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo, come elemento di centralità a carattere religioso in area extraurbana.
Il campo di indagine per l'individuazione di un nuovo nucleo consolidato parte dall'analisi dell'edificato sparso o aggregato di tipo rurale, legato alla produzione agricola che, a causa dei cambiamenti socio-economici degli ultimi cinquant'anni, ha perduto tale vocazione.

CONTRODEDUZIONE: I complessi rurali di origine storica di nuova individuazione in area extraurbana sono insediamenti ed aggregazioni edilizie con impianto riconoscibile e provenienti da attività e produzione agricola.
Nella Chiesa e nella canonica non si rinvencono le caratteristiche di origine rurale legate alla produzione agricola, bensì le caratteristiche proprie di un'attività legata al culto religioso.
Pertanto non sono applicabili sull'area i criteri A18 – A21 per la definizione ed individuazione di nuovi nuclei consolidati di cui all'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e all'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.
Alla luce di quanto esplicito, il fabbricato di origine rurale oggetto di osservazione, facendo parte di un complesso edilizio sviluppatosi intorno alla chiesa di San Colombano, non può rientrare nella perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione e pertanto la domanda non può essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **224** protocollo n° **37996** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Fontana Gervazio**

SINTESI: Si richiede la classificazione a verde urbano privato o area agricola periurbana di un terreno di pertinenza di unità immobiliari esistenti utilizzato come orto di famiglia, classificato come verde di connettività urbana dal R.U. adottato.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come parte Art. 19 e parte Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.
Giovà ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

Tuttavia, dopo sopralluogo sul posto in data 30,10,2014, si valuta che una parte della previsione di Verde di connettività urbana possa ostacolare l'utilizzo di una pertinenza ad uso orto per autoconsumo delle abitazioni esistenti e pertanto, per le motivazioni sopra riportate, si ritiene di accogliere parzialmente quanto richiesto, prevedendo di mantenere una fascia di Art. 29 Verde di connettività urbana, e prevedendo per l'area più prossima all'abitato a nord, l'Art. 47 Area agricola periurbana.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **225** protocollo n° **37999** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Bruna**

SINTESI: Con l'osservazione il proprietario richiede:
1- la modifica della destinazione urbanistica in un'area in cui ricade un fabbricato di proprietà di origine rurale in modo tale da consentirne la ristrutturazione e l'ampliamento ai fini residenziali e la sua contestuale traslazione volumetrica.
2- NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 44 "area di valore paesaggistico" esterna al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo. 1- Nell'art. 47 "aree agricole periurbane" sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purchè costruiti anteriormente al 1940". Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1- Esaminata la richiesta di inserimento del fabbricato in un'area che consenta la ristrutturazione e l'ampliamento ai fini residenziale, l'ufficio ha verificato la possibilità di inserimento in art. 47 e art. 48. Non è possibile procedere al suo accoglimento in art. 47 "aree agricole periurbane", in quanto il fabbricato è privo di qualsiasi relazione con le zone urbanizzate perimetrate all'interno del limite del centro abitato di cui all'Art. 4 del R.U. Non è possibile procedere al suo accoglimento in art. 48 "Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale" in quanto l'edificio non risulta coerente con i criteri stabiliti dall'art. 4 delle NTA e con quelli previsti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento nei nuclei consolidati di nuova individuazione. Nella fase attuale pertanto si conferma la destinazione del RU adottato. 2 - Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO:** NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		CONTRODEDUZIONE
ARTICOLO	SINTESI	
art.48	2 - Si richiede la modifica normativa dell'art. 48 in modo da consentire ristrutturazioni con ampliamento ai fini residenziali anche per i fabbricati aventi sup. lorda inferiore a mq 55, distanza minima di 150 ml da strade pubbliche e/o 70 ml da fabbricati già ad uso residenziale, nell'obbligo del mantenimento dei caratteri tipici del territorio rurale.	2) Il cambio di destinazione per la realizzazione di nuove unità ad uso residenziale è consentito, senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, per gli edifici che hanno una superficie non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica, soltanto se situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U. La definizione e l'individuazione degli insediamenti consolidati del territorio rurale oggetto dell'osservazione è stata introdotta con la Variante approvata nell'anno 2009 e rispetto alla stessa non ha subito variazioni; l'art. 4 delle N.T.A. stabilisce la distanza entro la quale i fabbricati posti nelle immediate vicinanze al perimetro dell'insediamento consolidato possono essere considerati compresi in essi e può essere applicata la medesima disciplina. L'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L. deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006, e viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per la trasformabilità degli immobili in civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **226** protocollo n° **38022** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Cesaretti Paolo**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		CONTRODEDUZIONE
ARTICOLO	SINTESI	
517.17.13	A seguito dell'accoglimento dell'osservazione prot. 38979/2014 n.588, con cui il fabbricato individuato al foglio 42 mappale 2583 e la relativa area di pertinenza sono stati inseriti nel perimetro dei centri abitati e classificati art.20s, si sono rese necessarie alcune correzioni cartografiche.	Si dispone il passaggio da art.46 a art. 47 dell'area individuata al foglio 42 mappale 1749 e porzione della particella 1745 (fino alla coincidenza con l'art.20s a sud) e l'inclusione della stessa nel perimetro dei centri abitati. Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento delle aree di cui in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC
art.48	1) per gli edifici residenziali viene richiesto la reintroduzione del bonus in ampliamento fino a 130 mq., mentre la norma adottata prevede unicamente addizioni funzionali nel limite del 20% del volume esistente. 2) Richiede una modifica della norma finalizzata a consentire per i fabbricati non residenziali, la possibilità di trasformarli contestualmente all'ampliamento fino a 130 mq. o in alternativa	1) l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g). Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi : 1. Edifici a destinazione residenziale In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:

gli adeguamenti funzionali come definiti dall'art. 11

3) Venga eliminato il vincolo temporale di tre anni per in cambio di destinazione dei fabbricati produttivi inseriti in zona agricola

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
- in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata:
- SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70%
- SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55%
- SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40%
- SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30%
- SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%

2) L'art. 79 della L.R. n. 65/14, ammette, per gli immobili a destinazione non agricola esistenti, nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica gli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo. La condizione prevista dall'art. 79 per consentire gli interventi elencati è basata sul presupposto che il fabbricato sia esistente e abbia destinazione d'uso non agricola. Pertanto viene prevista la modifica dell'articolo come segue: Oltre agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, sono situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento di 100 mq. e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari

[omissis]

All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

3) L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.

per consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche sui fabbricati che ricadono in prossimità del limite di zona omogenea viene introdotto all'art. 69 il seguente paragrafo:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento di edifici esistenti e di realizzazione di volumetrie accessorie e pertinenziali interessanti proprietà che ricadono a cavallo di differenti zone

art.69

Chiede la modifica dell'art. 69 in modo da consentire l'intervento anche a cavallo di zone omogenee differenti, facendo riferimento alle norme della zona ove è inserito il fabbricato oggetto dell'intervento di ampliamento e/o realizzazione di accessori/pertinenze a corredo.

urbanistiche, possono essere assentiti solo se ammissibili in entrambe le zone. Sono inoltre ammessi, per i fabbricati residenziali esistenti e ricadenti all'interno dei centri abitati, ampliamenti che si sviluppano in area di pertinenza, disciplinata dall'art. 47 delle presenti norme,

OSSERVAZIONE n° **227** protocollo n° **38176** FRAZIONE INTERESSATA **Colognora**

RICHIEDENTE: **Del prete francesca**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli e ripostigli all'interno della perimetrazione del nucleo consolidato limitrofo al fabbricato stesso onde permetterne il recupero e l'eventuale cambio di destinazione d'uso in residenziale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo ed è prossima ad un nucleo consolidato in area rurale proveniente dal Piano Strutturale.
Inoltre l'area su cui insiste il fabbricato ricade in pericolosità idraulica molto elevata di grado 4 (v. N.T.A., art. 52.3).
All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".
Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle N.T.A. Inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.
Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **228** protocollo n° **38029** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Cesaretti Paolo**

SINTESI: lotto edificato residenziale classificato in area 20s, mentre il giardino ricade in art.47.

Chiede la classificazione come 20s di tutta l'area di pertinenza

ISTRUTTORIA: l'area oggetto di richiesta nella tavola F è classificata come "edificato di formazione recente", ed in effetti dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione posta a sud e ricadente in 20s.
La situazione esistente apparrebbe più coerente con la definizione di art.33"verde urbano privato: Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale.

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, la variazione della classificazione da art.47 a art.20s sarebbe ininfluente relativamente alla disciplina normativa ed alle capacità edificatorie.
Il mantenimento della classificazione dell'area in esame in art.47 "aree agricole periurbane" persegue l'obiettivo l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si ritiene quindi di respingere la richiesta dell'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **229** protocollo n° **38085** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Petrini Paola Carla**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.14 Richiesta di demolire e ricostruire con spostamento il fabbricato esistente, di piccole dimensione, con possibilità di ampliarlo a 100 mq.

I Centri Storici, sono zone in cui gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane .
All'interno delle aree classificate come "centri storici", sono ammessi:
1. Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Restauro e risanamento conservativo.
3. Ristrutturazione edilizia, limitatamente alla volumetria esistente.
Il D.M. 1444/68 in tali zone prevede per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti.
Non è ammessa la possibilità di effettuare opere di sostituzione edilizia e la ricostruzione deve essere fedele.
Sono comunque ammessi ampliamenti per realizzare servizi igienici

OSSERVAZIONE n° **230** protocollo n° **38153** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**RICHIEDENTE: **Della Maggiore Alessio, Durante Stefano**

SINTESI: lotto facente parte del PU04/0011, escluso dall'inserimento in area edificabile 20s dalla Variante Generale e rimasto in art.47.

Chiede l'inserimento in art.20s in quanto sul lotto è stato rilasciato il permesso a costruire P09/0085

ISTRUTTORIA: Il P09/0085 ha dato inizio lavori il 22/11/2013, quindi entro la data di riferimento per il monitoraggio, quindi il fabbricati doveva essere considerato esistente.

Il mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del database di Alice, in cui non era stato aggiornato lo stato della pratica ("inizio lavori", quindi non è stata presa in considerazione come situazione esistente) e del SIT, dato che il PC non era stato correttamente localizzati e quindi non era stato rilevati in fase di redazione della Variante.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., con la presente variante è stato effettuato un monitoraggio degli alloggi esistenti, definendo come "esistenti" i fabbricati autorizzati e con lavori iniziati alla data del 22/11/2013: in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il P09/0085 ha dato inizio lavori il 22/11/2013, quindi entro la data di riferimento per il monitoraggio: il mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del quadro conoscitivo di base; ed il lotto ha i requisiti per essere classificato come "aree residenziali di saturazione".

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**ESITO: **ACCOLTA**OSSERVAZIONE n° **231** protocollo n° **38030** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**RICHIEDENTE: **Donati Iacopo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "area agricola interna" Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

Ad ogni buon conto, la definizione e l'individuazione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è stata introdotta con la Variante approvata nell'anno 2009; la distanza dei fabbricati posti nelle immediate vicinanze al perimetro del nucleo consolidato rappresenta una possibilità di accedere ai medesimi interventi dei fabbricati ricadenti all'interno del perimetro.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**ESITO: **NON ACCOLTA**OSSERVAZIONE n° **232** protocollo n° **38088** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**RICHIEDENTE: **Giovacchini Ivo**

SINTESI: Si chiede di eliminare il vincolo di aree di regimazione idraulica Art. 49 ricadente su parte dei terreni di proprietà in quanto la cassa di espansione sul Rio Caprio è stata realizzata.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che le aree individuate come B e B1 negli elaborati cartografici, di cui alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente adottata con Delibera C.C. n°11 del 20/03/2014, presenti nelle zone oggetto della presente osservazione, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**ESITO: **NON ACCOLTA**OSSERVAZIONE n° **233** protocollo n° **37959** FRAZIONE INTERESSATA **Toringo**RICHIEDENTE: **Simonetti Alfredo**

SINTESI: fabbricato posto in art.16 (ex stazione Toringo)

richiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: Il fabbricato in oggetto ricade in area "edificato di origine rurale" nella tavola F (che comprende anche l'edificato di origine storica non classificato come "villa", anche se non strettamente rurale)

Il fabbricato non è inserito nella tavola D1 dei beni storici.

Tuttavia il fabbricato era la vecchia stazione di Toringo, e seppur dismessa ed adibita ad abitazione e a negozio, mantiene caratteristiche architettoniche di pregio, quindi ha le caratteristiche per essere classificato come "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

Il fabbricato in esame presenta elementi architettonici di pregio, quindi ha le caratteristiche per essere classificato tra gli "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16, comprendente le "case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche".

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **234** protocollo n° **38309** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Carrara Massimo, M.C. TISSUE**

SINTESI: Con la presente si chiede che l'area edificabile a servizio dell'azienda esistente sia liberata dal vincolo idraulico. Si allega alla presente una relazione tecnica.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: Con la premessa che le aree oggetto di richiesta di modifica, in riferimento alla pericolosità idraulica, sono poste al confine della stessa perimetrazione e che la richiesta di modifica è di modestissima entità; gli elaborati allegati all'osservazione risultano in contraddizione tra loro, in particolare: quanto descritto in "relazione tecnica" non trova corrispondenza con quanto indicato nella carta del rilievo topografico allegata, dove sono indicate quote altimetriche decrescenti del piazzale a partire dal muro lato est del fabbricato, procedendo fino al confine lato est dello stesso piazzale. Il dislivello riportato in planimetria ammonta a 50cm con andamento lineare.

Alla luce di quanto sopra, al fine di chiarire le contraddizioni presenti negli elaborati tecnici, si è provveduto ad una verifica delle quote del piazzale attraverso il Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente (url: <http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>) nel quale sono pubblicati i prodotti Lidar di ultima generazione disponibili. In particolare si sono controllate a campione le quote del suolo del piazzale sul Grid 1x1 DTM. Le letture eseguite oscillano tra 10,78 m sul L.M.M. nei punti più ad est del piazzale e 11,00 m sul L.M.M. in prossimità della parete orientale del fabbricato (vedi immagini allegate), confermando pertanto sostanzialmente la versione rappresentata in relazione tecnica allegata all'osservazione

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile. E' accoglibile in seguito all'accertamento eseguito sul Grid 1x1 DTM, pubblicato dal Ministero dell'Ambiente sul Geoportale Nazionale

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **235** protocollo n° **37966** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Buldrini Mario**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.16 Viene richiesta la possibilità di ricostruire le volumetrie realizzate con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico, non attraverso la ricostruzione in sito ma anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

l'osservazione risulta pertinente quando la ricostruzione dei manufatti incongrui, vada ad inserirsi in posizione anch'essa inadeguata sotto il profilo architettonico, per visuale, tipologia ecc. con la finalità di conservazione e valorizzazione dell'immobile principale. Considerato che nella normativa adottata è stato valorizzato il ruolo della Commissione per il Paesaggio, che deve esprimere un parere vincolante sull'intervento, ammettendo anche la possibilità di ricostruire "anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza"

Per quanto sopra si approva la seguente modifica al testo della normativa.

Per le volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione del volume esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, sia in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, che con accorpamento all'edificio principale, purché non sottoposto alla disciplina dell'art. 15; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del contesto

OSSERVAZIONE n° **236** protocollo n° **38132** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Chelini Aldo, Chelini Morena, Cheli Vilma, Fantozzi patrizia**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

-non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto

-lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **237** protocollo n° **38094** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Bianchini Maria Gemma**

SINTESI: Richiesta di variazione urbanistica di un'area destinata a parcheggio pubblico (art. 34) da inserire in edifici di interesse tipologico (art. 19) a motivo di pertinenzialità con l'edificato esistente e di limitatezza delle dimensioni del parcheggio.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dall'osservazione è classificata Art. 34 sia dal R.U. vigente che dal R.U. adottato. L'area appare esterna alla recinzione del fondo confinante e con finitura asfaltata, quindi in diretta continuità con la sede stradale. All'interno del Q.C. Tav. G1 l'area è individuata come parcheggio pubblico esistente. Da un sopralluogo effettuato sull'area vi insiste una pesa per automezzi legata alla attività artigianale sita nella zona agricola retrostante.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale e artigianale sul territorio: la presenza di una pesa per automezzi pesanti legata alla attività artigianale sita nella zona agricola retrostante, induce a considerare che la permanenza dell'attività esistente sia in contrasto con la previsione di standard pubblico a parcheggio che abbiamo previsto e pertanto si propone di accogliere la presente osservazione attribuendo al comparto oggetto di osservazione l'Art. 19.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone anche l'eliminazione dell'individuazione di "parcheggio pubblico esistente" dalla tavola G1 "Analisi della qualità urbana – opere di urbanizzazione" e " dalla tavola G2 "Analisi della qualità urbana - mobilità" di cui al QC

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **238** protocollo n° **38219** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Giannini Rino**

SINTESI: I richiedenti sono proprietari di un podere agricolo su cui insistono due unità abitative, accessori e pertinenze. I terreni di proprietà erano inseriti nell' RU previgente in art 46 (48) nell'RU vigente e adottato parte in art 46 parte in art 43. Si osserva che la normativa previgente era meno restrittiva di quella vigente e adottata, che c'è necessità di locali per ricovero mezzi tecnologici per l'attività agricola, che nella zona identificata come art 43 sono presenti manufatti e questo rende impossibile interventi edilizi sugli stessi. Chiede:

- 1) il cambio di destinazione di parte del terreno di proprietà da art 43 ad art 46
- 2) l'inserimento edifici esistenti in art 47 e/o 48
- 3) NTA
- 4) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Da un'analisi attraverso fotointerpretazione, risulta che la zona è assimilabile ad area boscata e che il limite del bosco coincide con il limite dell'art 43. E' bosco e art. 43 anche nel RU vigente. Nel PIT adottato è classificato bosco, ed è inserita nella aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare D.Lgs. 190/1985

2) L'art. 47 delle NTA definisce le aree agricole periurbane:

"Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione."

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante persegue l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

3) vedi NTA

4) vedi NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) Dopo un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si conferma la destinazione del lotto ad "aree boschive e ripariali" (art. 43) così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato in quanto le caratteristiche dell'area corrispondono alla definizione di bosco così come previsto dalla LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000.

2) Il podere agricolo di cui all'osservazione risulta isolato nel territorio agricolo privo di qualsiasi relazione con le zone urbanizzate e pertanto la richiesta di inserimento degli edifici esistenti e delle loro pertinenze in art. 47 non può essere accolta.

Esaminata la richiesta di perimetrazione del podere agricolo e delle sue pertinenze e/o accessori corrispondente ad un nuovo nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio in esame non risponde ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Nella fase attuale si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

3) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

4) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48

Viene richiesto :
3) la possibilità di costruire volumi accessori e pertinenziali, anche prefabbricati nelle aree a corredo di fabbricati esistenti, indipendentemente dalla sua epoca costruttiva in esenzione dal computo volumetrico e dagli oneri accessori e posizionati alle distanze previste dal Codice civile

4)Viene inoltre richiesta la possibilità di eliminare le limitazioni per i pergolati rendendo possibile la loro coperture con teli ombreggianti e/o PVC anche amovibili.

3) già l'attuale normativa prevede all'art. 48 la possibilità di realizzare le pertinenze come definite dal Regolamento Edilizio ed è possibile posizionarle alle distanze previste dal Codice Civile, salvo che il terreno confinante non sia disciplinato da norme sulle distanze più restrittive, che in questo caso, dovranno essere rispettate anche per l'intervento in previsione. In deroga a quanto sopra è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica. Se realizzati nei limiti definiti dal R.E. detti volumi non sono computati fra quelli utili per gli ampliamenti dei fabbricati. In merito alla gratuità dei volumi pertinenziali e/o accessori la norma è disciplinata dalla L.R. 65/14 con riferimento all'art. 188 e pertanto non di competenza dell'amministrazione comunale.

4) I pergolati nelle zone agricole non hanno limiti dimensionali se collegati alla pratica e attività agricola, in caso di uso civile/residenziale è posto il limite dimensionale al fine di salvaguardare la salvaguardia del territorio agricolo. In merito alla copertura anche la giurisprudenza prevalente ritiene che i pergolati costituiscono supporto alla vegetazione rampicante o di altri elementi avente esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili ad offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; in caso contrario non si configura la struttura di pergolato ma di tettoia. Per ultimo l'art. 137 della L.R. 65/2014 definisce la tipologia dei pergolati privi di rilevanza edilizia, confermando le suddette caratteristiche.

OSSERVAZIONE n° **239**

protocollo n° **38031**

FRAZIONE INTERESSATA

Massa Macinaia

RICHIEDENTE: Ciorli Maria Ersilia

SINTESI: I terreni di proprietà del richiedente ricadono parte in art 44 parte in art 43. Si richiede che all'intera proprietà venga attribuito l'art 44. Si fa notare che l'area, identificata nel RU vigente e attuale con art 43, è utilizzata da tempo come giardino resede e parcheggio. La richiesta viene fatta per poter effettuare eventuali interventi edilizi senza le limitazioni previste per l'area boschiva.

ISTRUTTORIA: L'osservazione non riporta documentazione fotografica, a sostegno della tesi. L'area è individuata come bosco anche nella tavola di QC e RU 2009 ed anche nel PIT adottato. Essa è inoltre inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare D. Lgs. GU 190/1985 e D. Lgs. GU 204/1975.

CONTRODEDUZIONE: Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); ma ai fini della corretta identificazione della linea di confine bosco - non bosco, ed in generale in tutti i casi ove il limite dell'area boscata risulta incerto per la esistenza o meno del vincolo paesaggistico, è necessario eseguire la verifica della linea di confine tra bosco e non bosco attraverso controlli a terra, caso per caso. Da un'analisi delle foto aeree risulta possibile deperimetrare la parte sud dell'area boscata oggetto di richiesta mentre la parte nord risulta assimilabile ad area boscata. Si ritiene pertanto accoglibile parzialmente la presente osservazione, e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e il cambio di classificazione da art 43 ad art.44 negli elaborati di piano adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **240**

protocollo n° **38040**

FRAZIONE INTERESSATA

Paganico

RICHIEDENTE: Massei Alessandro

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 43, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento. Nell'osservazione si confuta infatti la classificazione a bosco del lotto, e si afferma che l'area debba appartenere al centro abitato della frazione.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 43 del R.U., e precedentemente era classificata come area agricola Art. 46; risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 il territorio urbanizzato lambisce il lato nord del lotto oggetto di osservazione. L'area rientra per la totalità all'interno della zona rispetto pozzi e sorgenti riportata nella Tavola C "vincoli tecnici" di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: La presente osservazione mira a ripristinare l'edificabilità su un lotto che era edificabile residenziale nel primo R.U. 2004, poi stralciato con la variante generale al R.U. del 2009. Senza entrare nel merito della questione sulla quale è stato incardinato un ricorso al TAR Toscana, tuttora in corso, si esprimono alcune valutazioni nel merito della classificazione del compendio svolto all'interno della presente variante generale.

L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 43 del R.U., e precedentemente era classificata come area agricola Art. 46; quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); da un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si conferma che l'immobile e i terreni oggetto di osservazione hanno caratteristiche che corrispondono alla definizione di bosco così come previsto dalla LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000. Si conferma quindi l'individuazione come area boscata nelle tavole di QC e la classificazione in art. 43 "aree boschive e ripariali" così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato.

Quanto alla definizione del perimetro del centro abitato si precisa che il lotto riportato in osservazione non rientra nel perimetro del centro abitato né nel R.U. vigente, né nel R.U. adottato. In sede di variante generale al R.U. sono stati approvati gli indirizzi I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il lotto in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto pur ricadendo nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09, presenta caratteri di ruralità e quindi si conferma la classificazione adottata.

Infine in base all'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo", si è scelto di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **241** protocollo n° **37980** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Mario**

SINTESI: Si richiede di classificare Art. 47 un lotto di terreno già classificato Art. 30 verde pubblico attrezzato in quanto resede esclusiva del fabbricato, lotto privo di accessi sicuri, abitazioni già dotate di verde privato, e molto onerosa la realizzazione del verde pubblico.

ISTRUTTORIA: Trattasi di area a verde pubblico attrezzato sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. coltivata ma non recintata. L'area appare esterna alla pertinenza esclusiva della corte confinante. All'interno del Q.C. Tav. F Sistemi insediativi il lotto appartiene al Sistema dei vuoti ed è classificato come discontinuità insediativa.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico attrezzato (l'area è un lotto aperto privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo) e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **242** protocollo n° **38221** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Ordine dei geologi della toscana**

SINTESI: 1- L'osservazione evidenzia la necessità di migliorare od inserire ulteriori elementi al fine ottimizzare la resa grafica e di comprensione visiva di alcuni elementi riportati nella Tav. A1 – Carta Geologica, nella Tav. A2 – Carta Geomorfologica e Tav. B1 – Vulnerabilità degli acquiferi.

2- La medesima osservazione auspica, sempre in merito ai movimenti franosi, di adottare il medesimo criterio per la definizione delle zone di influenza per i movimenti franosi in atto e quiescenti per tutto il territorio comunale indipendentemente dalle indicazioni normative fornite dall'A.d.B. di competenza (Fiume Serchio o Fiume Arno).

3- Inoltre l'O.G.T. rileva che la fascia di rispetto dei pozzi ad uso pubblico/potabile, effettuata su criteri geometrici nel vigente R.U. e di cui non si ha alcuna documentazione nell'ambito della presente Variante, sia rivista e ridefinita sulla base di studi e approfondimenti di carattere idrogeologico.

4- vedi NTA;

5- vedi NTA

6 - vedi NTA

ISTRUTTORIA: 1- Per quanto riguarda le osservazioni mosse dall'O.G.T. si prende atto delle difficoltà sulla resa grafica e di comprensione visiva di alcuni elementi riportati nella Tav. A1 – Carta Geologica, nella Tav. A2 – Carta Geomorfologica e Tav. B1 – Vulnerabilità degli acquiferi. Si provvederà pertanto a rendere più chiare e comprensibile gli elaborati della Tav. A1 – Carta Geologica, nella Tav. A2 – Carta Geomorfologica e Tav. B1 – Vulnerabilità degli acquiferi.

2- Sulla possibilità, relativamente ai movimenti franosi in atto e quiescenti, di adottare il medesimo criterio per la definizione delle zone di influenza per tutto il territorio comunale indipendentemente dall'A.d.B. di competenza (Fiume Serchio o Fiume Arno), si ritiene che i criteri applicati nelle norme del PAI del Fiume Serchio e del Fiume Arno, in quanto non omogenei tra loro, siano di difficile armonizzazione. La delimitazione della zona di influenza, relativamente alle frane attive ricadenti all'interno del bacino del Fiume Arno, è stata effettuata applicando un buffer di ampiezza differenziata in relazione alla dimensione del dissesto ed alle valutazioni effettuate nel corso di sopralluoghi sul campo mentre, per i dissesti ricadenti all'interno del Bacino del Fiume Serchio, è stato applicato il criterio geometrico indicato dalle norme del PAI (art. 12 della variante al PAI adottata dal C.I. con Delib. del 08/03/2013).

Per la delimitazione delle zone di influenza delle frane quiescenti, in funzione della quantità numerica degli elementi in gioco, la zona di influenza è stata determinata considerato un "buffer" proporzionato al loro sviluppo areale ed criteri geometrici e morfologici deducibili dalla base cartografica utilizzata per la rappresentazione.

Nel caso dei movimenti franosi attivi e quiescenti, l'area di influenza comprende inoltre la zona posta tra il perimetro dell'elemento geomorfologico e la relativa nicchia di distacco.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche

della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Si rimanda pertanto a detta cartografia circa la perimetrazione delle zone di influenza dei movimenti franosi.

3- Infine in merito alla presenza della fascia di rispetto dei pozzi ad uso pubblico/potabile si fa presente che questa è riportata nella Tav. C – Vincoli Tecnici. La forma ed ampiezza è stata tracciata sulla base delle indicazioni geometriche contenute nell'art. 94 del D. Lgs. 152/06 (la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione) dal momento che l'individuazione di detta fascia è di competenza dell'Amministrazione Regionale su proposta delle Autorità di Ambito.

CONTRODEDUZIONE: 1- Per quanto sopra riportato si ritiene di accogliere le richieste di miglioramento della resa grafica e di comprensione visiva di alcuni elementi riportati nella Tav. A1 – Carta Geologica, nella Tav. A2 – Carta Geomorfológica e Tav. B1 – Vulnerabilità degli acquiferi. Si procederà pertanto ad effettuare le modifiche necessarie.

2- Sulla possibilità, relativamente ai movimenti franosi in atto e quiescenti, di adottare il medesimo criterio per la definizione delle zone di influenza per tutto il territorio comunale indipendentemente dall'A.d.B. di competenza (Fiume Serchio o Fiume Arno), si ritiene che i criteri adottati ed esplicitati nella relazione tecnica siano attinenti alle prescrizioni normative di riferimento dettate dalle Autorità di Bacino del Fiume Serchio ed Arno.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Si rimanda pertanto a detta cartografia circa la perimetrazione delle zone di influenza dei movimenti franosi.

3- Infine, in merito alla fascia di rispetto dei pozzi ad uso pubblico/potabile, questa è stata riportata nella Tav. C – Vincoli Tecnici. La forma ed ampiezza è stata tracciata sulla base delle indicazioni geometriche contenute nell'art. 94 del D. Lgs. 152/06 dal momento che l'individuazione di detta fascia è di competenza dell'Amministrazione Regionale su proposta delle Autorità di Ambito.

4- vedi NTA

5- vedi NTA

6- vedi NTA

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO: ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.52	4- difficoltà interpretative delle NTA a seguito della soppressione della forma di intervento n. 9 (ristrutturazione edilizia) prevista nel R.U. vigente;	4- la forma d'intervento n. 9 del RU vigente è stata eliminata nel quadro della rimodulazione generale delle forme di intervento operata al fine di garantire coerenza con la L.R. 21/2012. La fattibilità dell'intervento "demolizione senza ricostruzione" è comunque definita nell'art. 52.1 al comma 3.
art.52	5- difficoltà interpretative delle NTA riguardanti la Fattibilità idraulica III in riferimento alla forma di intervento n. 11;	5- l'intervento n. 11 e le relative condizioni di fattibilità idraulica conseguono la necessità di considerare anche quei manufatti presenti sul territorio caratterizzati da modestissime altezze sul p.c., la cui sopraelevazione potrebbe alterare le condizioni di pericolosità al contorno.
art.52	6- Non comprensione dei motivi che rendono le tipologie di intervento n. 7 e n. 15 (parcheggi e volumi pertinenziali) ricadenti in I4 non fattibili ai sensi dell'abaco 2.	la richiesta è da ritenersi parzialmente accolta dalla revisione dell'abaco 2, il quale rimanda la fattibilità degli interventi in classe di pericolosità idraulica IV all'applicazione della L.R. 21/2012.

OSSERVAZIONE n° **243** protocollo n° **38217** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Lucchesi Rosangela**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014, l'area ricade all'esterno di esso.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **244** protocollo n° **38220** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Giannini Fabio**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO: ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
generico	Trattasi di area passata con la presente variante da 20c a 20s a seguito della realizzazione di fabbricato, la proprietà (descritta come area di pertinenza) prosegue in art.46. Chiede di poter realizzare manufatti e volumi accessori, e pertinenze indipendentemente	In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., ed in base ai criteri di cui al punto 5.2 e 2.5 della relazione Generale, sono state ricomprese nel perimetro dei Centri abitati le aree di pertinenza dei fabbricati e dei lotti posti ai limiti delle aree di margine 2009.

<p>art.69</p>	<p>dall'epoca di costruzione, anche non area agricola. Vista l'istruttoria e la controdeduzione redatti relativamente alla richiesta di modifica delle NTA, Visto che, dall'analisi delle foto aeree aggiornate a dopo l'esecuzione dei lavori, non risulta che l'area indicata presenti le caratteristiche di un'area di pertinenza all'abitazione, e non risultano permessi o scia per realizzazione di recinzioni; si ritiene che l'area mantenga le caratteristiche di zona a prevalente uso agricolo, e non di pertinenza all'abitazione, e quindi non ci sono i presupposti per la trasformazione in art.20s o 33.</p> <p>1) Viene richiesta la possibilità di costruire volumi accessori e pertinenziali, anche prefabbricati nelle aree a corredo di fabbricati esistenti in esenzione dal computo volumetrico e dagli oneri concessori;</p> <p>2) Viene inoltre richiesta la possibilità di eliminare le limitazioni per i pergolati rendendo possibile la loro coperture con teli ombreggianti e/o PVC anche amovibili.</p>	<p>Dall'esame dello stato dei luoghi l'area oggetto di osservazione mantiene la vocazione agricola in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc, quindi non può essere considerata come area di pertinenza dei fabbricati realizzati L'osservazione non è accoglibile.</p> <p>1) già l'attuale normativa prevede all'art. 69 la possibilità di realizzare volumetrie accessorie e pertinenziali che interessano proprietà che ricadano a cavallo di due zone urbanistiche, a condizione che siano ammissibili in entrambe le zone, come nella fattispecie per l'art. 20 di saturazione e l'art. 46 e 48 per le zone agricole. Con l'entrata in vigore della nuova legge regionale 65/2014 "norme per il Governo del Territorio", sono state liberalizzate diverse attività, ritenute prive di rilevanza edilizia. Nella fattispecie l'art. 137 della L.R. 65/14 elenca anche i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinate alla permanenza di persone e collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo; in sede di approvazione della variante la normativa comunale porrà il limite dimensionale di 9,00 mq. e h. 2,20 ed il limite di uno per alloggio.</p> <p>2) I pergolati nelle zone agricole non hanno limiti dimensionali se collegati alla pratica e attività agricola, in caso di uso civile/residenziale è posto il limite dimensionale al fine di salvaguardare la salvaguardia del territorio agricolo. In merito alla copertura anche la giurisprudenza prevalente ritiene che i pergolati costituiscono supporto alla vegetazione rampicante o di altri elementi avente esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili ad offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; in caso contrario non si configura la struttura di pergolato ma di tettoia. Anche l'art. 137 della L.R. 65/14 conferma il suddetto principio. In merito alla gratuità dei volumi pertinenziali e/o accessori la norma è disciplinata dalla L.R. 65/14 con riferimento all'art. 188 e pertanto non di competenza dell'amministrazione comunale</p>
---------------	---	---

OSSERVAZIONE n° **245** protocollo n° **38222** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Failla Antonio**

SINTESI: Il resede/giardino di un fabbricato di proprietà è inserito all'interno di un "nucleo consolidato nel territorio rurale". Detta area è inoltre classificata come art. 46 "aree a prevalente uso agricolo", art. 49 "aree per interventi di regimazione idraulica" e art. 55 "fascia di rispetto corridoi ecologici". Viene richiesto di spostare gli artt. 49 e 55 esternamente al nucleo esistente giustificando la particolare morfologia del terreno non adatta alla creazione di una cassa di espansione.

ISTRUTTORIA: L'area interressata dall'osservazione è classificata come Art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" con la previsione di Art. 49 "aree per interventi di regimazione idraulica"

Ai sensi del D.P.C.M. 05/11/1999 e sua modifica con D.P.C.M. 19/05/2011 sono state individuate le "aree di tipo B" previsti dal piano stralcio Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, relativa alla cassa di espansione del fiume Arno.

Ai sensi del R.U. tale perimetrazione è stata affinata e riportata in cartografia come Art. 49 che rappresenta le aree perimetrate, previste e individuate a seguito di appositi studi idrologico-idraulici estesi agli interi corsi d'acqua e sono disciplinate dalle norme delle zone in cui ricadono con esclusione della nuova edificazione.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che la perimetrazione individuata negli elaborati di R.U. rappresenta la massima estensione della cassa per interventi di regimazione idraulica e il progetto della stessa dovrà essere dettagliato in sede di studi più approfonditi, si conferma tale individuazione come massimo perimetro all'interno del quale precisare la perimetrazione dell'infrastruttura idraulica.

Il tracciato della rete ecologica, di cui all'Art. 55 e così come individuato negli elaborati grafici delle singole U.T.O.E., ha valore indicativo e potrà essere modificato e definito, a seguito di progettazione esecutiva, senza che questo comporti variante al R.U. Ha invece valore prescrittivo la continuità della rete ecologica che dovrà comunque essere garantita e pertanto non potrà essere alterata da interventi edilizi a carattere permanente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile** ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **246** protocollo n° **38175** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Nannini Geny**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiedono chiarimenti in merito alla classificazione dei terreni sotto il profilo idraulico in quanto il richiedente in 80 anni non ha memoria di allagamenti.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 247 protocollo n° 38265 FRAZIONE INTERESSATA Capannori

RICHIEDENTE: Giomi Pietro, ELGAS srl

SINTESI: Vedasi osservazione n. 38

ISTRUTTORIA: Vedasi osservazione n. 38

CONTRODEDUZIONE: Vedasi osservazione n. 38

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 248 protocollo n° 38161 FRAZIONE INTERESSATA Massa Macinaia

RICHIEDENTE: Pachetti Fabiano, Pachetti Emanuele

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 249 protocollo n° 38243 FRAZIONE INTERESSATA Petrognano

RICHIEDENTE: Gangemi Francesca

SINTESI: area a cavallo tra art.19 e 44, con un rudere di fabbricato oggetto di PC09/0242

chiede l'inserimento in centro abitato (art.19) per poter riedificare il fabbricato senza dover rispettare la distanza di 20m dalla strada

ISTRUTTORIA: Pur ricadendo entro la fascia di 40 ml dall'area di margine del QC2009, il manufatto non è stato inserito nel centro abitato in quanto dal rilievo dello stato attuale allegato all'osservazione il manufatto risulta privo di consistenza volumetrica (Non esiste documentazione fotografica, non è visibile dalle foto aeree, non è accatastato).

Il PC citato nell'osservazione è decaduto (prot.33372/2011)

Nell'istruttoria del PC viene detto che l'edificio è crollato nel 1999, quindi è trascorso il termine di 10 anni per la ricostruzione.

Come evidenziato nella tavola c di quadro conoscitivo la fascia di rispetto stradale si riferisce al "centro abitato" individuato ai sensi del Codice della strada approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010, quindi anche inserendo il lotto nel perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 non si eliminerebbe la fascia di rispetto di 20 ml

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Il manufatto non è stato inserito nel centro abitato in quanto, in base alla documentazione allegata all'osservazione, risulta privo di consistenza volumetrica, ed il PC09/0242 è decaduto.

Quindi si conferma la classificazione adottata.

Si evidenzia che in base all'istruttoria del P09/0242 l'edificio è crollato nel 1999, quindi è trascorso il termine di 10 anni per la ricostruzione stabilito dall'art.11 punto 10 delle NTA.

Inoltre, come evidenziato nella tavola "C" del Quadro conoscitivo, la fascia di rispetto stradale di 20ml non si riferisce al "centro abitato" individuato ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 e definito dall'art.4 delle NTA, ma al "centro abitato" individuato ai sensi del Codice della strada, approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **250** protocollo n° **38180** FRAZIONE INTERESSATA **Colognora**

RICHIEDENTE: **Del Prete Michele**

SINTESI: Viene richiesto l'ampliamento del perimetro di un nucleo consolidato nel territorio rurale ricomprendendo il fabbricato di proprietà onde permetterne il recupero a fini abitativi.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo ed è prossima ad un nucleo consolidato in area rurale proveniente dal Piano Strutturale.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in pericolosità idraulica molto elevata di grado 4 (v. N.T.A., art. 52.3).

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle N.T.A., e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi. Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

Alla luce di queste considerazioni la domanda non può essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **251** protocollo n° **37961** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Lorenzo**

SINTESI: una porzione del lotto di proprietà dei richiedenti è passata con la presente variante da art.20s a art.47 (i richiedenti erroneamente ritengono che sia classificato come art.30 verde pubblico)

chiedono che tutta la particella di proprietà venga classificata come art.20s, o in subordine che venga ripristinata la precedente perimetrazione del comparto in art.20s

ISTRUTTORIA: Si precisa che l'area è classificata come "aree agricole periurbane" e non come "verde pubblico attrezzato"

Nella tavola F di analisi degli insediamenti l'area in esame è inserita in "aree agricole interne".

Anche dall'analisi dello stato dei luoghi effettuato dall'esame delle foto aeree aggiornate, l'area non presenta le sistemazioni tali da farla classificare come "area di pertinenza" dell'abitazione, o come giardino.

Si ritiene quindi corretta la classificazione adottata

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento e/o l'esclusione delle pertinenze dalle aree edificate costituisce la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

Si conferma pertanto la classificazione adottata, precisando che l'area oggetto di osservazione ricade parzialmente in area individuata all'art.47 "aree agricole periurbane", e non all'art.30 "verde pubblico attrezzato" come indicato nell'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **252** protocollo n° **37963** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Marchi Giovanni**

SINTESI: lotto di proprietà in parte in art.20s in parte in art.47 (il richiedente ritiene erroneamente di essere in art.28 parchi territoriali attrezzati)

chiede la modifica della classificazione della parte di proprietà ricadente in art.47 a 20s, in quanto pertinenza dell'abitazione adibita a orto e giardino

ISTRUTTORIA: Si precisa che l'area ricade in art.47 "aree agricole periurbane" e non in "art.28 Parchi territoriali attrezzati"

Nella tavola F di analisi degli insediamenti l'area in esame è inserita tra le "aree agricole interne".

Nell'osservazione gli stessi richiedenti dichiarano che l'area è adibita a orto e a giardino.

Anche dall'analisi dello stato dei luoghi l'area non presenta le sistemazioni tali da farla classificare come "area di pertinenza" dell'abitazione, né come giardino, quindi si ritiene che lo stato dei luoghi corrisponda alla definizione di art.47 aree agricole periurbane "aree, assimilate alle zone E di cui al D.M.1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione".

Si ritiene quindi corretta la classificazione adottata

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).
L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si conferma pertanto la classificazione adottata, precisando che l'area oggetto di osservazione ricade parzialmente in area individuata all'art.47 "aree agricole periurbane", e non all'art.28 "parchi territoriali attrezzati" come indicato nell'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **253** protocollo n° **38166** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Martinelli Giuseppina**

SINTESI: Si richiede di individuare un nuovo lotto industriale di completamento per la realizzazione di un nuovo magazzino, in luogo della zona agricola prevista Art. 46.

ISTRUTTORIA: Trattasi di area classificata come Art. 46 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato, adiacente ad un esistente capannone artigianale. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi l'area appartiene al territorio non edificato, e così pure non appartiene al territorio urbanizzato definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014. Il lotto appare autonomamente recintato, non direttamente pertinenziale all'attività adiacente ed utilizzato come deposito a cielo aperto di materiali.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva in area agricola, con l'eccezione delle previsioni a incremento di aree a destinazione produttiva già esistenti e già individuate nel RU vigente in quanto il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46.
Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **254** protocollo n° **38297** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Giorgetti Ida**

SINTESI: Si chiede che la zona urbanistica classificata Art. 22c di nuova individuazione possa essere estesa in senso longitudinale verso ovest stante che l'individuazione dell'art. 49 è inesatta.

ISTRUTTORIA: Le aree previste dal PRI (Piano Stralcio Rischio Idraulico) sono riportate nel Quadro conoscitivo nella tavola B2 come "aree sottoposte a vincolo di salvaguardia B". Le aree sottoposte al vincolo di salvaguardia - aree B in riferimento alla Norma 3 - Norme di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (DPCM 5/11/99) - essendo aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità da parte dell'Autorità di Bacino dell'Arno prima della realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano stesso."
L'articolo 49 nell'RU adottato è stato uniformato all'Ambito B1 della tavola B2 del Quadro Conoscitivo. Gli ambiti denominati B1 dei corsi d'acqua, così come definiti e mappati a seguito degli studi idrologico-idraulici, effettuati a supporto degli strumenti urbanistici nel periodo 2005/2009, nel rispetto dei criteri fissati dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, rappresentano le aree riconosciute necessarie per gli interventi di regimazione idraulica, come l'ubicazione di casse di espansione e canali scolmatori, l'adeguamento plano-altimetrico delle sezioni d'alveo. A tale ambito si applicano le disposizioni di cui all'art.50 delle N.T.A."

CONTRODEDUZIONE: Vista la corretta corrispondenza tra articolo 49 nel R.U. adottato e Ambito B1 della tavola B2 del Quadro Conoscitivo e la corrispondenza tra Vincolo di salvaguardia aree B e il Piano per la riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di bacino del fiume Arno, in sede di pianificazione l'individuazione del lotto Art. 22c ha interessato la proprietà dei richiedenti sino al limite rappresentato dall'Area di regimazione idraulica.
E' stata esclusa la fascia di proprietà ad ovest con la scelta di mantenere una area a verde quale filtro urbanistico tra le attività a servizi di completamento e la destinazione residenziale esistente lungo la via Pesciatina.
Si confermano le scelte operate in sede di adozione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **255** protocollo n° **38294** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Lenci Silvano**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. .
L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
Detta area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **256** protocollo n° **38292** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Lenci Silvano**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46- in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art 224 della L.R. 65/2014, l'area non appartiene ad esso.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **257** protocollo n° **38316** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Gori Laura, Perna luca, Frantoio di matraia di Nencini Carlae C sas**

SINTESI: Con la presente osservazione gli scriventi richiedono le seguenti modifiche cartografiche alla S.N. 2b così come da loro rappresentate nell'allegato grafico n° 1:

1. Rettifica dei confini lato Sud e lato Est della S.N. in modo da farli coincidere con i limiti di proprietà e non interferire con altri proprietari
2. Estensione del perimetro della scheda sull'area di proprietà (F. 20 m. 373)
3. Introduzione nella scheda della possibilità di eventuale esproprio dei terreni interessati dalla realizzazione della viabilità pubblica e/o di interesse pubblico individuata nella variante al R.U.

ISTRUTTORIA: La S.N. 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Vigente è stata scissa nell'attuale variante in S.N.2a e S.N.2b a seguito della richiesta di delocalizzazione del frantoio esistente sito nella stessa frazione in via di Cortinella. Nella variante al R.U. le aree incluse nella scheda norma sono state incluse nel centro abitato. L'area è servita dalla rete acquedotto, fognaria e metano.

CONTRODEDUZIONE: L'ufficio, considerata l'osservazione e l'allegato grafico n° 1, ritiene:

1. di poter accogliere la richiesta di rettifica dei confini della Scheda Norma lato sud facendoli coincidere con lo stato dei luoghi (foto aerea anno 2010), mentre non può essere accolta la rettifica lato est, in quanto la perimetrazione delle Schede Norma si appoggia alle preesistenze presenti sulla CTR, in questo caso una viabilità;
2. di non poter accogliere l'estensione del perimetro della scheda norma sull'area di proprietà, in quanto l'area è classificata nella tav. F come esterna al margine alle attività produttiva e tale individuazione corrisponde a quanto richiesto in sede di contributo nella fase di redazione della variante generale al R.U.
3. Le previsioni del Regolamento Urbanistico, comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o altri Enti e soggetti Pubblici, quali aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di progetto. Pertanto con la definitiva approvazione ed efficacia dello strumento urbanistico la previsione di viabilità di progetto avrà efficacia il vincolo preordinato all'esproprio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **258** protocollo n° **38288** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Della Maggiore Clelia**

SINTESI: L'area oggetto di osservazione è suddivisa in una porzione **NORD** ricadente in ambito normativo art.22c; e una porzione **sud** ricadente in art.33.

La richiedente chiede

1. il passaggio ad art.20c della porzione art.33,
2. il passaggio ad art.47 della porzione attualmente in 22c.

ISTRUTTORIA: A causa del rilevante discostamento tra cartografia catastale e ctr, è stato eseguito un allineamento fra le due.

1. A seguito del suddetto allineamento si rileva che la porzione di area classificata in art.33 ricade interamente nella particella 1566. Per questa porzione di area è già stata presentata osservazione n.211: Si rimanda quindi a tale istruttoria.
 2. La richiedente dichiara di essere proprietaria al 100% della particella 1159. Tale terreno fa parte, insieme ad altri terreni di proprietà di terzi che non hanno presentato osservazioni, di un ambito normativo con destinazione di servizio di completamento.
- A seguito dell'allineamento effettuato si rileva che lo stralcio dell'area oggetto di osservazione l'area dell'ambito normativo risulterebbe di

circa 3700 mq (sufficienti alla realizzazione di fabbricati ad uso servizio) e l'accesso dalla viabilità pubblica sarebbe comunque garantito. Si precisa che le aree graficamente individuate come Parcheggio Pubblico hanno carattere indicativo come dimensione e ubicazione.

CONTRODEDUZIONE: 1. Vedi controdeduzione osservazione n.211.
2. A seguito dell'esame dell'osservazione, considerato che la richiedente dichiara di essere proprietaria al 100% dell'area oggetto di osservazione, verificato che lo stralcio dell'area edificabile non compromette le possibilità edificatorie di terzi, si ritiene di accogliere l'osservazione.
Si dispone di modificare la classificazione dell'area oggetto di osservazione ricadente in art.22s in art.47.
Di conseguenza si modifica il perimetro dell'ambito normativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 259 protocollo n° 38225 FRAZIONE INTERESSATA S. Gennaro

RICHIEDENTE: Pizza Marco

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U.
L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "area agricola interna". Detta area ricade in parte all'interno ed in parte all'esterno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO:** NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 260 protocollo n° 38242 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Carli Riccardo, nuova carrozzeria carli srl

SINTESI: area libera in art.46, vicino alla attività di servizio art.22s (ma non adiacente)
chiede il passaggio ad art.22s per realizzare un deposito auto in custodia giudiziale (o una destinazione alternativa adeguata)

ISTRUTTORIA: L'area non è adiacente all'area a destinazione di servizio art.22s, da cui è separata dalla ferrovia: in pratica si tratta di un area libera nel territorio agricolo, non di un ampliamento fisico dell'attività di servizio esistente.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione di servizio in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione di servizio già individuate nel RU vigente o come mera presa d'atto della situazione esistente dei fabbricati aventi le caratteristiche per essere ricompresi nei centri abitati.

Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", e non risulta essere ampliamento di un area a destinazione di servizio già individuata dal RU vigente, quindi la proposta di modifica cartografica non può essere accolta.

Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO:** NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 261 protocollo n° 38237 FRAZIONE INTERESSATA Carraia

RICHIEDENTE: Rossi Mario

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in art. 33 area a verde urbano privato, in zona di saturazione, di cui all' Art. 19 edifici di interesse tipologico.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona art.33 del R.U. area a verde urbano privato .
L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "margine a centro urbano" .
Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.) attestandosi sugli elementi cartografici presenti.
Tuttavia, considerato che le possibilità edificatorie dei fabbricati in art.19 sono limitate dalla normativa che prescrive la realizzazione di ampliamenti e pertinenze sui lati o sul retro dei fabbricati, e che quindi la limitazione dell'area edificabile potrebbe essere penalizzante, si ritiene che possa essere concesso un ampliamento della zona edificabile senza comportare uno stravolgimento dell'assetto della corte o del territorio circostante.
Si ritiene quindi, in coerenza con lo stato dei luoghi e con la classificazione del lotto ad est di quello oggetto di osservazione, di accogliere l'osservazione spostando il limite dell'Art. 19 sino a ricomprendere l'area ove insistono i manufatti a nord del fabbricato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile **ESITO:** ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 262 protocollo n° 38238 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Chelini Piero

SINTESI: lotto di proprietà classificato come art.20s, con il perimetro del comparto attestato sul fianco del fabbricato, mentre una striscia di terreno di circa 1,40 ml delimitata da recinzione esistente ricade in art.47.

Chiede l'inserimento della suddetta striscia di terreno in art.20s

ISTRUTTORIA: Dalla cartografia e dalla foto aerea utilizzata come base cartografica per la redazione della Variante al RU la recinzione in oggetto non è visibile.

Dall'esame dell'osservazione, e dagli allegati alla domanda di sanatoria della recinzione in oggetto AC14/0044, si può constatare l'esistenza della recinzione.

La zonizzazione del RU si deve attestare su elementi "fisici", ed in questo caso la delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato (quindi classificata art.20s) è data dalla recinzione: Si ritiene quindi corretto inserire la striscia di 1,40 m in art.20s.

CONTRODEDUZIONE: L'Avvio del procedimento della Variante generale al RU contiene l'obiettivo O-25 "Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente", che si esplicitano nell'Azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U."

Nel caso in esame la perimetrazione dell'area classificata 20s "aree a prevalente destinazione residenziale - di saturazione" si era basata sui segni grafici della ctr utilizzata come base cartografica, su cui non era indicata la presenza della recinzione dell'area di proprietà a est del fabbricato.

A seguito dell'esame dell'osservazione, è stata riscontrata l'esistenza della recinzione e quindi si è verificato che la striscia di terreno in oggetto era già ricompresa nell'area di pertinenza dell'edificio.

Si ritiene quindi corretto modificare la perimetrazione del comparto edificabile ed inserire la striscia di 1,40 m in art.20s, in quanto trattasi di presa d'atto della situazione esistente; il mancato inserimento in fase di adozione è dovuto alle carenze della base cartografica.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **263** protocollo n° **38144** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Del Debbio Massimo, Interventi territoriali lucchesi, Cardella Cristina, centro assistenza cantieri srl**

SINTESI: Trattasi di complesso edilizio classificato art.19; richiedono il passaggio a art.20s per poter effettuare demolizione e ricostruzione

ISTRUTTORIA: Il complesso è confinante con aree produttive saturate a sud e scheda norma per aree produttive di saturazione a nord.

I fabbricati sono abbandonati ed in stato di degrado, ma presentano caratteristiche architettoniche tali da farle classificare tra gli ambiti di interesse tipologico. Anche nella tavola F sono classificati tra gli insediamenti di origine rurale.

L'art.19 già nel regolamento adottato consente la ristrutturazione (comprensiva di demolizione e ricostruzione in sito) degli immobili a destinazione di servizio, residenziale e degli immobili "altre volumetrie" non autorizzati né come pertinenza né come volume accessorio, quindi gli immobili possono già effettuare demolizione + ricostruzione + eventuale cambio d'uso (in ogni caso senza aumenti di volume).

CONTRODEDUZIONE: In base all'analisi dello stato dei luoghi l'edificio, pur non appartenendo strettamente ad un insediamento "a corte", presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico: l'art.19 "Ambiti di interesse tipologico" comprende gli "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario".

La classificazione in art. 19 consente la tutela delle caratteristiche morfologiche e architettoniche principali dell'edificato di origine storica, pur consentendo la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

Si conferma quindi la destinazione adottata.

Per un eventuale recupero delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva dismessa, si rimanda alla NTA come modificata in fase di controdeduzione alle osservazioni, in analogia ai casi analoghi previsti in art.48.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **264** protocollo n° **38145** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Cardella Mario**

SINTESI: Si richiede il passaggio dell'area oggetto di osservazione da articolo 33 ad ACQUA in analogia al corso d'acqua esistente "Pubblico Condotta" posto sul lato est.

Nell'area indicata, già realizzata e utilizzata come canale di carico di un preesistente impianto elettrico, è in corso di autorizzazione un impianto mini-idroelettrico da parte della Provincia di Lucca.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta è presente all'interno dell'ambito A0 - Alveo fluviale ordinario in modellamento attivo e relativa area di tutela art. 1 LR21/2012. La provincia di Lucca ha dato in concessione alla ditta per derivazione acqua da condotto pubblico ad uso idroelettrico.

E' stata presentata al Comune di Capannori una richiesta di autorizzazione paesaggistica per la realizzazione dell'impianto. Nel RU adottato e nel RU vigente l'area oggetto dell'osservazione è classificata come art 33 Verde privato.

CONTRODEDUZIONE: In seguito alla verifica degli atti presentati sia alla Provincia di Lucca che al Comune di Capannori, si riscontra che l'area oggetto di osservazione risulta in ambito A0, la LR 21/2012 permette comunque la realizzazioni di interventi come da richiesta. Si ritiene quindi accoglibile la richiesta di passaggio da art 33 ad art.47 in cui è possibile effettuare gli interventi in progetto, limitatamente all'estensione del progetto.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **265** protocollo n° **38248** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Bianchi Pier Luigi**

SINTESI: fabbricato e area di pertinenza in art.20s

chiede l'allargamento della resede sul lato est per poter ampliare il fabbricato residenziale

ISTRUTTORIA: L'area di cui si richiede l'inserimento in art.20s, è esclusa dalle aree di margine nella tavola F di analisi degli insediamenti.

Dall'esame delle foto aeree, l'area di proprietà ricadente in art.46 "aree a prevalente destinazione agricola" mantiene la vocazione agricola, ed è separata dall'area di pertinenza del fabbricato classificata come "area a prevalente destinazione residenziale di saturazione" da una recinzione, riportata anche sulla CTR, su cui si è attestata la perimetrazione di zona.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

L'area oggetto di osservazione ricadente in art.46 mantiene le caratteristiche del territorio agricolo, quindi si ritiene corretta la classificazione attuale.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **266** protocollo n° **38247** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Bianchi Marco**

SINTESI: fabbricato di proprietà in art.19, con la presente variante il confine del centro abitato è stato ridotto fino al lato est del fabbricato.

Chiede l'ampliamento dell'area residenziale

ISTRUTTORIA: Nella tavola F l'area oggetto di richiesta è compresa tra le aree di margine agli insediamenti, fino al confine precedente del centro abitato.

Il confine del centro abitato è stato ridotto in quanto dalla foto aerea disponibile al momento della redazione della variante non emergono segni grafici o fisici su cui attestare univocamente il confine del centro abitato.

Tuttavia, considerato che le possibilità di ampliamento dei fabbricati in art.19 sono limitate dalla normativa che prescrive la realizzazione di ampliamenti e pertinenze sui lati o sul retro dei fabbricati, e che quindi la limitazione dell'area edificabile potrebbe essere penalizzante, si ritiene che possa essere concessa una fascia su cui realizzare gli ampliamenti in zona edificabile senza comportare uno stravolgimento dell'assetto della corte o del territorio rurale circostante.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.) attestandosi sugli elementi cartografici presenti.

Tuttavia, considerato che le possibilità edificatorie dei fabbricati in art.19 sono limitate dalla normativa che prescrive la realizzazione di ampliamenti e pertinenze sui lati o sul retro dei fabbricati, e che quindi la limitazione dell'area edificabile potrebbe essere penalizzante, si ritiene che possa essere concesso un ampliamento della zona edificabile senza comportare uno stravolgimento dell'assetto della corte o del territorio rurale circostante.

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione spostando il limite dell'area edificabile e del centro abitato di 6ml parallelamente al confine attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **267** protocollo n° **38249** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Baldassarri Rossana, Immobiliare GBL srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in art. 33 area a verde urbano privato, in zona a prevalente destinazione residenziale di saturazione, di cui all' Art. 20s.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona art.33 del R.U. area a verde urbano privato .

L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come "edificato di formazione recente".

Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione è un lotto edificabile originatosi con il primo Regolamento Urbanistico del 2004; allora il compendio soggetto a progetto unitario comprendeva una racchetta di parcheggio pubblico frontistante la via S. Cristoforo. Con la variante generale al R.U. del 2009 è stato confermato il lotto edificabile per 4 unità immobiliari, ma è stato cancellato il parcheggio pubblico perché ritenuto non più strategico per la zona ed è stata prevista un'area a verde privato con funzioni di filtro verso la viabilità pubblica. Sono stati quindi approvati i Progetti Unitari per la realizzazione di 4 villette unifamiliari con PU07/0005 e successivo PU 12/0002 con il quale è stata anche monetizzata la previsione di standard pubblico a parcheggio.

Con la presente variante generale al R.U. il compendio è passato da Art. 20c (completamento) a Art. 20s (saturazione) in quanto sono stati ottenuti i permessi a costruire ed iniziati i lavori in data antecedente al 22/11/2013 (data del monitoraggio) e contestualmente si è cancellato l'ambito normativo in quanto la procedura di progetto unitario ha avuto completamento con la monetizzazione del parcheggio pubblico. In sede di variante generale abbiamo inoltre preso atto dello stato dei luoghi adeguando la perimetrazione del lotto oggetto di consumo di suolo sullo stato dei luoghi.

Visto pertanto il ruolo assegnato alla fascia di verde privato originatosi dalla cancellazione del parcheggio pubblico di progetto unitario, ritenuta condivisibile tale individuazione, si ritiene di confermare la previsione come adottata con delibera di C.C. n° 11/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **268** protocollo n° **38109** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

SINTESI: L'osservazione scaturisce dalle seguenti necessità dell'azienda per l'attività di trasformazione cerealicola ad uso zootecnico:

- a) aumentare la capacità di stoccaggio (silos più capienti).
- b) adeguarsi ai nuovi regolamenti europei sulla tracciabilità (per cui sono necessari laboratori per il controllo di qualità e magazzini separati per tipi di prodotto).
- c) avere a disposizione spazi coperti per i prodotti finiti, e uffici e servizi per gli operai corredati da ampi piazzali per la circolazione interna di autoarticolati e per la sosta.

Vengono richieste le seguenti modifiche cartografiche e normative alla Variante al R.U. adottato:

1. spostare la strada introdotta dalla variante al R.U. a Sud dell'area S.N. 2a in altra sede, in quanto penalizzante per la realizzazione di un ampliamento dell'edificio produttivo esistente;
2. attribuire forma e ubicazione indicativa riguardo al disegno del verde privato posto a Nord dell'area;
3. riguardo alla nuova viabilità di collegamento con Viale Europa:
 - A) rendere più chiare le modalità di realizzazione della strada di piano di collegamento della S.N. 2 con il viale Europa quando si parla, nelle prescrizioni, di rapporto di proporzionalità con l'intervento previsto (molto costoso in quanto sono presenti cavi elettrici di alta tensione).
 - B) Giustificare la reale necessità di tale nuova viabilità. Più in particolare chiarire che la viabilità di nuova realizzazione costituisce un miglioramento per la viabilità esistente e di accesso alle aree produttive della zona;
 - C) Scrivere nelle "prescrizioni particolari" che la viabilità di nuova realizzazione potrà essere realizzata in rapporto proporzionale alle superfici coperte da realizzare.
4. eliminare o modificare nelle "prescrizioni particolari" l'ultimo paragrafo a chiarimento del punto 3 (così come richiesto nel punto 3 C)).

Nell'osservazione di integrazione prot. n°38398 classificata al numero 431 lo scrivente precisa che intende l'eliminazione o modifica dell'ultimo paragrafo soltanto in riferimento alla seguente prescrizione:

"Tale nuova viabilità, da destinare all'uso pubblico, deve contribuire al sostanziale miglioramento del sistema di accesso alla zona produttiva nel suo complesso, e non soltanto alle aziende direttamente interessate".

5. poter realizzare pertinenze con intervento diretto.
6. poter realizzare silos con altezza di 15 metri (di fatto già presenti nell'area). La Variante Generale del R.U. non permette la realizzazione di sili con altezza maggiore di 10 ml.
7. inibire eventuali allargamenti della via Ceppo di Melo ad Est dello stabilimento produttivo che possano interferire con le aree con attrezzature, pertinenze, volumi tecnici necessari allo stabilimento e inficiare gli spazi di pertinenza dell'edificio.

ISTRUTTORIA: La S.N. 7 del Regolamento Urbanistico Vigente è stata scissa nell'attuale variante in S.N.2a e S.N.b a seguito della richiesta di delocalizzazione del frantoio esistente sito nella stessa frazione in via di Cortinella (osservazione n° 268).

La parte sud dell'area, ove è richiesto l'ampliamento, è servita dalle reti tecnologiche acquedotto, fognaria e metano (tav. G1 del Quadro Conoscitivo).

Sull'area gravano il vincolo tecnico (Tav. C) dell'elettrodotto 0,2 e 3 MicroTesla nella parte più a nord della S.N., in corrispondenza del progetto della nuova viabilità di collegamento con il Viale Europa, e il vincolo del metanodotto a nord dell'edificio produttivo esistente.

CONTRODEDUZIONE: 1. L'ufficio ritiene accoglibile la richiesta di spostamento della viabilità di previsione a sud dell'area, al fine di consentire l'eventuale ampliamento dell'edificio produttivo esistente, in quanto anche la soluzione modificata consente di servire sia la S.N. 2a che la S.N. 2b da nord.

2. La previsione del verde privato a nord dell'ambito normativo assolve al duplice scopo di creare un filtro verde tra la zona produttiva a sud e l'area a servizio affacciata su viale Europa, e occupare un'area soggetta a fasce di rispetto elettrodotto riferite a 3 microtesla. Tale individuazione non è descrittiva ma prescrittiva sia per forma che per ubicazione; tuttavia la previsione dell'adiacente area a parcheggio Art. 34 è invece descrittiva per forma ed ubicazione e pertanto si ritiene di accogliere parzialmente questo punto ampliando l'area a parcheggio e diminuendo la profondità dell'area a verde privato pur mantenendole il valore di filtro visivo della barriera di verde privato.

3.
 - A) Quando si parla di "rapporto di proporzionalità" per la realizzazione della nuova viabilità e l'intervento previsto, in sede di pianificazione urbanistica generale non ci possiamo spingere a determinare più nel dettaglio, se non rimandare ad una specifica convenzione da stipularsi tra privato e Comune all'interno della quale dettagliare forme e modi e tempi di realizzazione della viabilità di previsione.
 - B) La previsione della nuova viabilità di collegamento (per l'accesso alle attività produttive) con il Viale Europa è necessaria al fine dell'eliminazione del traffico pesante lungo la storica via Ceppo di Melo, la cui limitata carreggiata non è ampliabile, in quanto costeggia, per tratto piuttosto lungo, da vari fabbricati (per lo più di origine storica). Questo ha dato origine alla scelta pianificatoria di prevedere la nuova viabilità da nord per servire le aziende esistenti e potenzialmente amplabili per scaricare traffico da via Ceppo di Melo. Pertanto quando in Scheda norma si dice "Tale nuova viabilità, da destinare all'uso pubblico, deve contribuire al sostanziale miglioramento del sistema di accesso alla zona produttiva nel suo complesso, e non soltanto alle aziende direttamente interessate" è da intendersi che anche l'eliminazione del traffico indotto da una sola azienda, quale quella che ci osserva, di per se contribuisce al miglioramento del sistema di accesso alla zona produttiva nel suo complesso. Si ritiene quindi di stralciare dall'ultimo capoverso delle prescrizioni particolari il periodo "e non soltanto alle aziende direttamente interessate".
 - C) Si rimanda a quanto detto al precedente punto A)
4. Si rimanda a quanto detto al precedente punto 3 B)

5. Quanto alla realizzazione di opere pertinenziali senza dover accedere alla procedura di Progetto Unitario, essa è già espressa al paragrafo 2 ove si dice che "Gli interventi di ampliamento sono soggetti a Progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo." Ad ogni buon conto al fine di consentire la realizzazione di modesti interventi pertinenziali senza progetto unitario si accoglie l'osservazione e si aggiunge alla categoria di intervento questo capoverso: "Gli interventi pertinenziali come definiti all'Art. 11.5 delle presenti N.T.A. non sono soggetti all'approvazione del progetto unitario."

6. Riguardo al parametro di altezza massima la normativa prevede la possibilità di incrementare l'altezza massima per particolari esigenze di lavorazione legate al ciclo produttivo, fino a 15 ml; resta in capo al richiedente quindi dimostrare di poter accedere a tale possibilità.

7. La previsione di allargamento di via Ceppo di Melo è di per se una previsione di natura urbanistica che dovrà essere dettagliatamente declinata in un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo; sarà in tale sede opportunamente valutata la possibilità di allargamento da un lato o dall'altro del tracciato viario in quanto in quella sede saranno valutati tutti i limiti fisici di tale previsione.

OSSERVAZIONE n° **269** protocollo n° **38119** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Bessi Renzo**

SINTESI: Si richiede di apporre l'Art. 49 aree per interventi di regimazione idraulica, ad una serie di terreni interessati da progetto della cassa di espansione del Rio Leccio 1° lotto effettuato dal Comune di Porcari.

ISTRUTTORIA: In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Rio Leccio ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene il progetto preliminare di una cassa di espansione in linea lungo il Rio Leccio il cui Ente Attuatore è il Comune di Porcari. La realizzazione della cassa è essenziale ai fini della mitigazione del rischio idraulico determinato dal Rio Leccio lungo lo sviluppo dell'asta a valle del tratto oggetto d'intervento.

Parere in linea tecnica: l'osservazione è accoglibile

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione non è stata fatta dal Comune di Porcari, Ente attuatore della Cassa di espansione sul Rio Leccio, ma dal tecnico da questa incaricato; l'osservazione tende a inserire un Art. 49 "Aree per interventi di regimazione idraulica" con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio; l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non da modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione, ma necessiterebbe di una successiva pubblicazione. Si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **270** protocollo n° **38118** FRAZIONE INTERESSATA **Tassinano**

RICHIEDENTE: **Antongiovanni Fosca, Antongiovanni Francesco, Banducci Margherita, Banducci Raffaella, Pellegrini Giuseppe**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Detta area ricade all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **271** protocollo n° **38136** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Brugioni Luana, Di Giulio Luigi, Di Giulio Moreno**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede: la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

- le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto
- non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto
- lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **272** protocollo n° **38135** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Fabbi Loriano, Fabbi Luciano, oleificio Fabbi spa**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede:

- 1) la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.
- 2) L'area è classificata in parte Art. 21a ed in parte Art. 46, si richiede che l'intero lotto sia classificato Art. 21b.

ISTRUTTORIA: Trattasi di area adiacente ad un esistente capannone artigianale, ma esterna al perimetro recintato dello stesso. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi l'area appartiene al territorio non edificato. Il lotto è interessato da un grado di pericolosità idraulica I4. Le aree edificabili di saturazione mantenute o aggiunte con la presente Variante sono quelle già edificate, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o in ampliamento a aree industriali già individuate. Sull'area oggetto del primo punto dell'osservazione non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera

CONTRODEDUZIONE: 1) In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante. Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

-non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto

-lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

2) Il criterio seguito dall'ufficio è stato quello di inserire/mantenere le aree edificabili di saturazione solo laddove costituiscono la presa d'atto della situazione già esistente, quindi lotti già edificati o relative pertinenze, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati. Dall'esame della foto aerea sull'area oggetto di osservazione non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera, pertanto non è possibile classificare il lotto oggetto di osservazione tra le aree edificabili. Inoltre dall'esame dello stato dei luoghi l'area classificata come Art. 21a Industriale saturo è già comprensiva di una porzione di terreno che attualmente non è occupato dall'attività industriale esistente; ampliare ulteriormente tale ambito ci sembra in contrasto con lo stato dei luoghi che consente già ai richiedenti un certo margine di ampliamento. Si conferma pertanto la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **273** protocollo n° **38133** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Lorenzoni Fosco, Masini Liana, SILA di Lorenzoni e C. sas, Lorenzoni Angela, Lorenzoni Pietro, Lorenzoni monica**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

-non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto

-lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **274** protocollo n° **38058** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Proprietà ricadente all'interno della porzione est del comparto 9b della scheda normativa 9; chiede di essere svincolato dalla scheda normativa e cambiare destinazione urbanistica per realizzare destinazioni di servizio e piccoli esercizi di vicinato.

ISTRUTTORIA: La scheda normativa n.9 è finalizzata alla riqualificazione dell'area con recupero di volumetrie esistenti e realizzazione di strutture per lo sport ed il tempo libero.

Nel comparto in esame è consentita la realizzazione di strutture sportive e ricreative sia attraverso il recupero delle volumetrie esistenti che mediante la costruzione di una nuova superficie coperta non superiore a mq 250, in unico fabbricato, oltre ad aree a parcheggio e a verde pubblico complessivamente non inferiori al 20% dell'ambito.

Gli interventi sono soggetti alla redazione di Progetti Unitari estesi ai comparti organici di intervento, ed il comparto 9b è suddiviso nella porzione est, oggetto dell'osservazione in esame, e un'ampia porzione ovest di proprietà di terzi.

Per realizzare gli interventi auspicati all'esterno della scheda norma sarebbe necessario classificare l'area come 22c, ma l'area ricade in zona contermina ai laghi tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. B, per queste zone la disciplina dei beni paesaggistici di cui al PIT adottato stabilisce "Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo" (e l'area in oggetto è esterna al perimetro del territorio urbanizzato)

CONTRODEDUZIONE: La previsione della Scheda Norma n.9 è scaturita dalla volontà di consentire la riqualificazione dell'area comprendente alcuni laghetti generati dall'attività estrattiva, oggi interessati da attività di pesca sportiva, ed allo stesso tempo tutelare l'area, posta in prossimità del paleo alveo del fiume Serchio e quindi particolarmente delicata sotto il profilo ambientale.

Le attività consentite, le possibilità edificatorie, le particolari prescrizioni sono state previste proprio al fine di effettuare una maggiore tutela ambientale possibile, quindi l'esclusione dell'area in oggetto dalla disciplina della scheda norma e la modifica di classificazione richiesta consentirebbe la realizzazione di interventi che potrebbero danneggiare l'equilibrio ambientale dell'area.

Visto quanto sopra, e considerato anche che l'area in oggetto non ricade all'interno del territorio urbanizzato e quindi la modifica della classificazione urbanistica comportante nuovi carichi insediativi non risponderebbe alle condizioni richieste dalla direttiva 7.2 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT, si ritiene di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **275** protocollo n° **38057** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME srl**

SINTESI: Si richiede la possibilità di edificare nell'area un centro commerciale "naturale" rendendosi disponibile alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio di essa.

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade all'interno delle "aree agricole periurbane" ai sensi dell'Art. 47 sia del R.U. vigente che del R.U. adottato. L'area è interessata in parte da fasce di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla e fasce di rispetto elettrodotti riferite a 3 microtesla ai sensi della Tavola C Vincoli Tecnici di Quadro conoscitivo. Ai sensi della Tav. F di Quadro Conoscitivo l'area è classificata come area agricola interna facente parte del sistema dei vuoti urbani.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere receduta di altre destinazioni a servizi o produttive, e pertanto risulta non essere completamento o ampliamento di attività esistenti.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si conferma la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **276** protocollo n° **38255** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Baldassari Mario**

SINTESI: fabbricato e recede inserito in parte in art.20s in parte in art.33 in parte in art.44

chiede di ampliare l'area 20s, che attualmente è a ridosso del lato nord del fabbricato di abitazione, verso nord (attualmente art.44) ed est (attualmente art.33)

ISTRUTTORIA: Per quanto riguarda l'ampliamento verso il lato nord: l'area è esclusa dal perimetro dell'area di margine nella tavola F di analisi degli insediamenti.

Inoltre dall'esame della foto aerea e dei PC si rileva la presenza di un muro di contenimento che separa il giardino della villa dall'area posta a un livello superiore rispetto all'area di pertinenza, e che mantiene una vocazione agricola grazie alla sistemazione a uliveto

Per quanto riguarda l'ampliamento verso il lato est:

si ritiene che la volontà pianificatoria nel 2009 fosse quella di limitare l'edificazione all'area individuata con l'ambito del Progetto Unitario PU05/0021.

Con la presente variante l'area in oggetto è passata da art.47 a art.33 in quanto a seguito di vari interventi di sistemazione esterna e realizzazione pertinenze, l'area presenta la sistemazione a giardino e quindi corrispondente alla definizione di art.33 "verde privato sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

CONTRODEDUZIONE: Durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

Nel caso in esame, la zona a nord del fabbricato mantiene sistemazioni tali da riscontrare il mantenimento della vocazione agricola, quindi il suo inserimento tra le aree edificate non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Per quanto riguarda la richiesta di ampliamento dell'area edificabile verso est: l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione, quindi coerente con la definizione di art.33 "verde urbano privato".

Ritenuto che l'ampliamento dell'area edificabile andrebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa tramite l'individuazione della specifica area su cui edificare, durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione

eccedenti il perimetro dell'ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato".

Quindi si confermano le destinazioni adottate

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 277

protocollo n° 38038

FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Molono f.lli fontana di fontana alberto e maria an

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.22s

Richiede di:
1) cancellare il criterio dell'ampliamento finalizzato al mantenimento dell'attività esistente e che non ammette il frazionamento immobiliare;
2) aumentare la superficie utile lorda in ampliamento rispetto a quella prevista, in ragione delle esigenze commerciali /artigianali (da 2000 mq)

1) Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere definite secondo i criteri dell'art. 85 del Piano Strutturale vigente; le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102.
Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti.
Per quanto sopra il Regolamento Urbanistico, che nella gerarchia degli atti di pianificazione deve conformarsi al P.S., nelle aree di saturazione non può prevedere ampliamenti di superficie che non siano funzionali alle attività esistenti.
2) Altrettanto dicasi per la superficie concessa in ampliamento, che nella riconosciuta esigenza di crescita e consolidamento delle attività esistenti, il R.U. prevede ampliamenti inversamente proporzionale alla dimensione dell'azienda, favorendo la crescita di piccole dimensioni.
Pertanto si conferma l'impostazione degli ampliamenti progressivi previsti dall'art. 22 di saturazione, in quanto ritenuta congrua in ragione delle dimensioni aziendali.
Per la rilocalizzazione delle attività produttive dismesse o da dismettere il R.U. prevede specifiche modalità in conformità al P.I.T. regionale

OSSERVAZIONE n° 278

protocollo n° 38257

FRAZIONE INTERESSATA

Marlia

RICHIEDENTE: Baldassari Mario, Immobiliare Vittoria srl

SINTESI: fabbricato di nuova costruzione in art.46 "Aree a prevalente uso agricolo"

chiede l'inserimento in art.20s "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione"

ISTRUTTORIA: Il fabbricato residenziale è stato realizzato in seguito a P06/0209, con inizio lavori del 18/02/2008, e ricade parzialmente nella fascia di 40 ml dall'area di margine 2009 posta a ovest del lotto in esame.

Per evitare di includere nei centri abitati aree e lotti che non costituiscono espansione dell'insediamento abitato preesistente, tra i requisiti per l'inclusione nei centri abitati è stato inserito il collegamento funzionale all'area di margine 2009: il lotto in esame non è collegato funzionalmente all'area di margine 2009 posta ad est e da cui genera la fascia di 40m che la ricomprende, perché l'accesso avviene da nord (dove la distanza dal centro abitato è maggiore di 40m), quindi non risponde ai requisiti necessari per l'inserimento nei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto, pur essendo parzialmente ricompreso nella fascia di 40 m dall'area di margine 2009 posta a est del lotto, non è connessa funzionalmente con essa in quanto l'accesso avviene da nord, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 279

protocollo n° 38032

FRAZIONE INTERESSATA

Camigliano

RICHIEDENTE: Lencioni Roberto, G.S. cicli carube A.S. dilettantistica

SINTESI: Il richiedente è in trattativa (preliminare di contratto) per acquistare un compendio immobiliare di mq 57400 circa ove richiede di poter realizzare un centro sportivo per attività sociali (pista ciclabile, campi da tennis, piscina/e, circolo ricreativo, e servizi) con l'interno adeguata area a verde, parcheggi, strutture edilizie e di servizio per l'attività sportiva, con classificazione Art. 30 di R.U.

ISTRUTTORIA: La presente osservazione è stata fatta non dal proprietario ma da chi è in trattativa per l'acquisto e questo rappresenta una mancanza del titolo di proprietà per la presentazione delle osservazioni.
L'area in esame è classificata parte Art. 46 "aree a prevalente uso agricolo", parte Art. 43 "Aree boschive e ripariali", parte Art. 34 "Parcheggi pubblici", parte Art. 37 "aree per impianti tecnologici" e parte Art. 31 "verde pubblico per impianti sportivi" nel R.U. adottato. Nel R.U. vigente l'area è interessata dagli stessi articoli ma distribuiti diversamente sul territorio. L'area è parzialmente interessata da vincoli tecnici di cui alla Tav. C di Quadro Conoscitivo consistenti della fascia di rispetto dell'elettrodotto che la interessa a sud. L'area è stata oggetto anche di un apposito contributo pervenuto però con estremo ritardo in un periodo in cui non poteva essere più preso in esame (prot. 9431 del 06/02/2014).

CONTRODEDUZIONE: L'Art. 3 della L.R. 1/2005 dispone che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti", mentre all'Art. 68 della 65/2014 si disciplina che "gli atti di governo del territorio [...] perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli".
Riguardo alle aree boscate il P.I.T. con valenza di P.P.R. di recente adozione, prescrive all'Art. 12 della disciplina normativa di cui all'all. 8b che "Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio)".
Inoltre sempre il P.I.T. dispone che "Non sono ammessi: nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle pianiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile".
Stante quanto sopra, per mantenere la coerenza con il quadro legislativo sovra ordinato si confermano le destinazioni urbanistiche adottate con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 280 protocollo n° 38254 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Baldassari Mario

SINTESI: area ricadente in art.46, su cui sono stati approvati il Progetto Unitario PU06/0026 ed il PC P13/0027 con inizio lavori del 11/03/2014.

Chiede che venga classificato come art.20s

ISTRUTTORIA: Sono stati inseriti in 20s i lotti con PC rilasciati e Inizio Lavori entro il 22/11/2013 (data di riferimento per il monitoraggio)

Il PC P13/0027 è stato rilasciato in data 11/03/2013 ma l'inizio lavori è stato comunicato in data 11/03/2014, quindi oltre il termine stabilito.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., nella redazione della Variante è stato effettuato un aggiornamento delle aree edificate con riferimento alla data considerata per il monitoraggio degli alloggi esistenti (22/11/2013): in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il lotto oggetto di osservazione è rimasto classificato come "aree a prevalente destinazione agricola" perché per il P13/0027 è stato dato l'Inizio Lavori in data 11/03/2014, quindi dopo la data di riferimento del 22/11/2013.

Considerato che le NTA adottate stabiliscono che per la definizione degli edifici esistenti la data di riferimento è la data di adozione della Variante Generale (20/03/2014), il fabbricato è da considerarsi esistente.

Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 281 protocollo n° 38174 FRAZIONE INTERESSATA Colle

RICHIEDENTE: Marcheschi Giovanna

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 282 protocollo n° 38262 FRAZIONE INTERESSATA S. Gennaro

RICHIEDENTE: Calamari danilo, Achten Elisabeth

SINTESI: stralcio area edificabile da 20c a art.47

ISTRUTTORIA: Dall'esame della foto aerea si rileva che l'area oggetto di osservazione è situata in un'area di discontinuità edificativa compresa in un'area edificata a prevalente destinazione residenziale.
Il lotto 20c è costituito anche da altre particelle, libera da fabbricati e da sistemazioni a giardino (sembra adibita a orto) di proprietà di terzi che non hanno presentato osservazione (o che la hanno presentata fuori dai termini, e quindi inammissibili).
A tutti i proprietari delle aree oggetto di osservazione con richiesta di stralcio edificabile, è stato richiesto di integrare la documentazione presentata con una copia del documento di identità, per poter verificare l'identità dei richiedenti. I richiedenti hanno ricevuto la richiesta ma non hanno effettuato l'integrazione nei termini indicati, per cui non è possibile accertare la veridicità della richiesta e quindi ammettere lo stralcio.

CONTRODEDUZIONE: In considerazione del fatto che lo stralcio di porzione dell'area edificabile influenzerebbe le possibilità edificatorie anche dei terzi, rendendo difficoltosa l'attuazione delle previsioni edificatorie che residuerebbero, e visto che non è stato dato corso alla richiesta di integrazioni che abbiamo avanzato, si confermano le destinazioni urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **283** protocollo n° **38194** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Ghilardi francesco, Colori nutini srl**

SINTESI: Trattasi di area di proprietà classificata in parte 21 saturo, in parte passata con la presente variante da 21 saturo a 46. Chiedono il ripristino della classificazione precedente per poter ampliare l'azienda.

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade in area classificata come pericolosità idraulica I4 dal PAI Arno e nell'area sottoposta al vincolo di salvaguardia delle Aree di pertinenza fluviale "B" destinate ad interventi di regimazione idraulica ed individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Il lotto è stato stralciato in quanto ricadente in area a pericolosità idraulica I4, ma in base alla nuova interpretazione normativa dell'art.2 della L.R. 21/2012 comunicata con prot. 36656 del 29/05/2015 non può essere esclusa l'edificabilità di saturazione a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste all'art.2 c.2 della stessa legge.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto è stato stralciato in fase di redazione della variante al RU in quanto ricadente in area a pericolosità idraulica I4, ma in base alla nuova interpretazione normativa dell'art.2 della L.R. 21/2012 comunicata con prot. 36656 del 29/05/2015 non può essere esclusa l'edificabilità di saturazione a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica previste all'art.2 c.2 della stessa legge.

Pertanto si ripristina la destinazione vigente "area a prevalente destinazione produttiva - saturata"

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **284** protocollo n° **38296** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Marraccini Enio, Lommori Daniela**

SINTESI: Si richiede di escludere la previsione di Art. 37 fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S. da una porzione di lotto pertinenziale ad un fabbricato esistente attualmente classificato in zona agricola, in analogia a quanto fatto per le previsioni del contorno superiore alla fascia medesima.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 46 aree a prevalente uso agricolo, con la sovrastante fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S. per una modesta porzione del lotto. L'area è esterna al perimetro dei centri abitati e quindi la fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S. non si interrompe come invece accade all'interno dei perimetri dei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: La classificazione Art. 37 assolve il ruolo di salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale; il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso.

Dato atto che il R.U. deve essere coerente con le previsioni di P.S., vista l'esigua porzione del lotto interessata dalla fascia di salvaguardia, dato ulteriore atto che il lotto ricade in zona agricola Art. 46 e quindi esterna al perimetro del centro abitato di cui all'Art. 4 del R.U., si conferma la previsione adottata come coerente con la pianificazione sovraordinata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **285** protocollo n° **38053** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Berrettini Gianluca, Bianchini Valentina**

SINTESI: la porzione sud dell'area di pertinenza del fabbricato di abitazione (posto in 20s) è passata con la presente variante da art.46 a art.33 verde privato.
Il confine del comparto edificabile coincide col lato sud del fabbricato

chiedono l'inserimento dell'area passata a 33 in 20s per consentire l'ampliamento del fabbricato

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è stato realizzato con P08/0433 e successive varianti (abitabilità data il 19/11/2010)

Nella tavola F di analisi degli insediamenti, tutto il lotto è stato erroneamente classificato come "edificato di origine rurale" in quanto ritenuto margine dell'edificio a nord.

L'area art.33 è stata aggiunta al lotto edificabile con la presente variante dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione posta a nord, quindi per prendere atto dello stato effettivo dei luoghi come derivante dai titoli autorizzativi rilasciati senza ampliare l'area edificabile esistente, dato che l'assetto delle aree edificabili era preesistente alla realizzazione degli interventi edificatori.

L'area oggetto di osservazione rispecchia la definizione di art.33 verde urbano privato, ma considerato che anche la parte a giardino posta a nord dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 verde urbano privato, e che l'individuazione di una fascia inedificabile di verde privato lungo strada può rispondere anche all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile invertire il posizionamento del comparto verde privato (senza così andare ad aumentare l'area edificabile).

Non si ritiene invece ammissibile l'ampliamento dell'area edificabile fino al limite sud del lotto di proprietà come oggetto di richiesta.

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi si eccedesse dal perimetro delle aree edificabili individuate in fase di redazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti. Durante la redazione della variante generale è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi per individuare le aree effettivamente oggetto di consumo di suolo, e le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico. Tuttavia, considerato che anche la parte a giardino posta a nord dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 "verde urbano privato", e che l'individuazione di una fascia inedificabile lungo strada può rispondere all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile accogliere in parte l'osservazione e disporre di modificare la classificazione dell'area attualmente art.33 in art.20s "residenziale di saturazione", e contestualmente di prevedere una fascia di 16 ml dal bordo stradale a sud dell'abitazione da classificare art.33 "verde privato", in modo da mantenere la presenza di verde urbano privato, utile per la qualità degli insediamenti. Inoltre, al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "edificato di formazione recente" a "edificato di origine rurale"

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 286 protocollo n° 38146 FRAZIONE INTERESSATA Carraia

RICHIEDENTE: Fantozzi Gino, Trevi srl

SINTESI: Trattasi di area di proprietà a sud di una attività produttiva esistente; chiedono l'assoggettamento a Piano Attuativo delle particelle di proprietà e di una particella di proprietà di terzi, per effettuare l'ampliamento del fabbricato.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia nel R.U. vigente che nell'adottato come Art. 21b area a prevalente destinazione produttiva - saturazione. L'area è in continuità con una porzione inserita all'interno dell'ambito normativo del P.I.P. di Carraia.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che la richiesta di previsione di ambito normativo interessa anche proprietà altrui che non sono coinvolte nella presente osservazione ed è volta alla previsione di Piano Urbanistico Attuativo attraverso il quale adire alle procedure di cui all'Art. 108 della L.R. 65/2014 (Consorzi per la realizzazione dei Piani Attuativi), dato ulteriore atto che il lotto è in adiacenza alla perimetrazione dell'ambito normativo del P.I.P. di Carraia, che ha posto sulle aree in esso ricomprese in vincolo preordinato all'eproprio, atteso che l'accoglimento della presente necessiterebbe di nuova pubblicazione per dare modo ai controinteressati di fare le proprie osservazioni, si conferma la classificazione dell'area come adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 287 protocollo n° 38163 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Serafini Attilio

SINTESI: Trattasi di un proprietario di una porzione di ambito normativo con capacità edificatoria 4 alloggi, adiacente alla attività commerciale (sempre dello stesso proprietario) che chiede di trasformare la destinazione da residenziale a servizi per poter ampliare la propria attività.

ISTRUTTORIA: Il contesto in cui si trova il lotto in esame è prevalentemente residenziale. Nella tavola F degli insediamenti è classificata tra i centri urbani.

Nel caso in esame, il lotto è adiacente alla attività commerciale all'ingrosso e dalla foto aerea appare già utilizzata come piazzale e parcheggio auto e in parte come esposizione. La DIA D00/287 autorizzava l'installazione di manufatti per deposito bombole gas, ma l'atto d'obbligo a essa collegato stabilisce che il proprietario si impegna a togliere i box a semplice richiesta del Comune. Considerato quindi la precarietà delle sistemazioni e la possibilità di togliere questi volumi, si ritiene di non considerare l'area come permanentemente destinata a pertinenza dell'attività (come del resto è stato valutato nella redazione del RU 2004, dato che è stata inserita in ambito normativo residenziale)

Sia il contributo che l'osservazione 2009 sono state respinte perchè la destinazione a servizio non risulta essere pertinente con il contesto generale d'intorno, che ha una prevalenza di destinazione residenziale, quindi il passaggio a destinazione servizio di un'area che consente l'inserimento di nuove attività, non sarebbe ammissibile dal punto di vista del carico urbanistico.

Inoltre l'ambito normativo con una potenzialità edificatoria di n° 4 alloggi non risulta essere totalmente di proprietà dello scrivente, quindi lo stralcio dello stesso andrebbe a ledere diritti edificatori di terzi, mentre la modifica parziale solo per la proprietà del richiedente comprometterebbe in maniera sostanziale la realizzazione della capacità edificatoria residua.

CONTRODEDUZIONE: Dall'analisi degli insediamenti è emersa una forte diffusione tra edifici destinati ad attività produttive o servizio all'interno del tessuto edificato residenziale, pertanto nella redazione della variante al RU è stato evitato di individuare nuove aree 22s nei contesti edificati a prevalente destinazione residenziale, al fine di limitare le criticità che emergono dalla coesistenza di tali funzioni. Nel caso in esame si può ritenere ammissibile la modifica di classificazione parziale dell'area richiesta, in modo da limitare lo sviluppo dell'area a servizi all'ampliamento dell'attività già esistente senza aumentare considerevolmente il carico urbanistico.

Per le motivazioni esposte, si ritiene di accogliere l'osservazione limitatamente alla striscia di terreno di 10m sul margine ovest dell'area 20c, e di escludere tale porzione dall'ambito normativo, e di ridurre la capacità edificatoria dell'ambito stesso da 4 a 3 alloggi.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 288 protocollo n° 38125 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Bertolli Mauro Antonio

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 Viene richiesto di aggiungere nella definizione di edificio esistente anche quella di edificio già autorizzato, anche con titolo decaduto.

La norma relativa alla definizione di edificio esistente è stata modificata eliminando la dizione "autorizzato", perché sulla base della giurisprudenza prevalente, per fabbricato deve intendersi un manufatto già consolidato sul territorio che possa essere individuato

art.19 Viene richiesto il cambio di destinazione di volumetrie esistenti anche il cambio di destinazione per volumetrie con superficie superiore a 54 mq. e con ampliamento a 130 mq.

come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura
l'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilità in 60 mq. di S.U.L. deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006. Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per trasformabilità degli immobili in civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **289** protocollo n° **38122** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Ghitturi Aldo, MAMO**

SINTESI: Trattasi di area classificata art.47, adiacente ad area di proprietà classificata art.21 di saturazione e facente parte di Piano Attuativo approvato; parte del lotto oggetto di osservazione è occupato dal parcheggio auto dipendenti. Sulla parte restante vorrebbero realizzare il piazzale a corredo del nuovo ampliamento in corso.
Chiede il passaggio ad art.21 di saturazione

ISTRUTTORIA: Sull'area a sud del lotto in oggetto, è stato approvato con Delibera C.C.9 dell'11/03/2014 il Piano Attuativo per la realizzazione di un centro polifunzionale produttivo e di servizio nella Scheda Normativa 22, che per l'area adiacente al lotto, di proprietà dell'osservante, prevede l'ampliamento del fabbricato produttivo esistente a est.
L'area necessaria per soddisfare i requisiti di legge è stata quindi individuata all'interno dell'ambito normativo del Piano.
Visto che è stata individuata una scheda normativa e che è stato approvato un Piano Attuativo per consentire gli interventi di ampliamento dell'attività esistente, si ritiene evidente la volontà pianificatoria di limitare l'espansione edilizia sull'area dell'ambito normativo.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", pertanto, esaminati anche i contributi dei cittadini fatti in sede di partecipazione preventiva alla stesura di R.U., sono state individuate aree edificabili destinate all'ampliamento delle attività produttive esistenti e quindi classificate come art.21 di saturazione.

Considerato che sulle aree di proprietà dell'osservante adiacenti al lotto in esame è stata individuata una scheda normativa, ed è stato approvato un Piano Attuativo che prevede anche gli interventi di ampliamento dell'attività esistente, si ritiene evidente la volontà pianificatoria di limitare l'espansione edilizia sull'area dell'ambito normativo.
Si confermano pertanto le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **290** protocollo n° **38187** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Mariani Samanta**

SINTESI: L'area di pertinenza del fabbricato di abitazione di proprietà dei richiedenti (posto in 20s), con la presente variante è passata in parte da art.19 e 47 a art.33 verde privato, mentre la porzione sud dell'area di proprietà ricade in art.47, e in parte in artt.19 e 20s

chiedono l'inserimento dell'area di proprietà in art.20s

ISTRUTTORIA: Per quanto riguarda la porzione di area oggetto di richiesta contraddistinta catastalmente alla particella 1174: Nella tavola F è classificata come "edificato di formazione recente".
L'area è stata portata da art.19 e 47 a art.33 in quanto nello stato dei luoghi attuale come ricavato dalla foto aerea aggiornata è diventata area pertinenziale del fabbricato a ovest (quindi non pertinenza del fabbricato a sud classificato art.19).
Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea la porzione di area in oggetto risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione, e vista la limitata dimensione della porzione di lotto in oggetto e la prossimità all'edificio residenziale, e tenuto conto che il lotto di proprietà comprende anche una porzione di verde agricolo periurbano che garantirebbe comunque il mantenimento degli standard di qualità abitativa tramite la presenza di verde, si può ritenere accettabile modificare la destinazione urbanistica come "art.20s area a prevalente destinazione residenziale – saturazione".

La porzione di proprietà oggetto di osservazione corrispondente con la particella 696 è classificata come "area agricola interna" nella tavola F, quindi per questa porzione si conferma la classificazione come art.47, in quanto mantiene effettivamente vocazione agricola urbana.

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U."

Durante la redazione della variante quindi è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea la porzione di area oggetto di osservazione contraddistinta catastalmente alla particella 1174 risulta aver perso la sua vocazione agricola a seguito di interventi edilizi, quindi si ritiene accettabile modificare la destinazione urbanistica come "art.20s area a prevalente destinazione residenziale – saturazione".

La porzione di proprietà oggetto di osservazione corrispondente con la particella 696 mantiene la vocazione agricola periurbana, quindi per questa porzione si conferma la classificazione come art.47 "verde agricolo periurbano".

Si ritiene di accogliere l'osservazione limitatamente alla porzione dell'area oggetto di osservazione individuata dalla particella 1197, disponendo la modifica della destinazione urbanistica della porzione con classificazione adottata "art.33 verde privato" a "art.20s area a prevalente destinazione residenziale – saturazione".

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **291** protocollo n° **38184** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Sansone Vincenzo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto , attualmente in parte in zona agricola periurbana art. 47, in parte in zona di valore paesaggistico art. 44 e in piccola parte in zona art. 19 ambiti edificati di interesse storico

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 47, area agricola periurbana e in piccola parte in art. 19 , per la porzione ricadente nel perimetro del centro abitato, mentre la restante parte fuori dal centro abitato è classificata in art. 44 Aree di valore paesaggistico. Parte dell'area posta all'interno del centro abitato è stata classificata nella tav. F del Quadro Conoscitivo come "Varco di continuità ecologica" L'area ricade per la grande maggioranza all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Inoltre dato atto che le aree classificate come Varco di continuità ecologica e quindi la trasformazione della destinazione urbanistica adottata risulterebbe in contrasto con l'azione di pianificazione A44 di cui all'avvio del procedimento: "Tutelare le aree agricole interne al margine insediativo e i varchi di connettività ecologica e di visuali paesaggistiche, quali elementi funzionali al miglioramento della qualità e vivibilità degli insediamenti e quale interfaccia del tessuto urbanizzato verso il territorio aperto", si conferma pertanto la classificazione del lotto come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **292** protocollo n° **38181** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Caturelli Franco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola periurbana art. 47, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 47, area agricola periurbana ricadente nella perimetrazione del centro abitato ed è stata classificata nella tav. F del Quadro Conoscitivo come area di "Discontinuità insediativa". L'area ricade per la quasi totalità all'interno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. e pertanto si confermano le destinazioni urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **293** protocollo n° **37935** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Pasquinelli Giulio, G.I.G.A.G.I.F.A. Srl**

SINTESI: 1) Si richiede l'eliminazione dell'articolo 15.

Si precisa che il fabbricato è stato oggetto di condono edilizio per opere edilizie realizzate in assenza di autorizzazioni che ne hanno compromesso le caratteristiche storiche-architettoniche che lo caratterizzavano.

2) Si richiede l'inserimento in articolo 20s, come complesso confinante di nuova realizzazione. Per recupero a fini residenziali lasciando inalterata volumetria e sagoma.

ISTRUTTORIA: L'immobile, in articolo 19, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°182 "Corte Tani" frazione di Pieve San Paolo). L'immobile è riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato. E' stato oggetto di condono edilizio (n°54217/85-rilasciato). Si chiede il recupero a fini residenziali lasciando inalterate volumetria e sagoma.

CONTRODEDUZIONE: 1) Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA.

L'osservazione non riporta elementi descrittivi e/o fotografici che forniscono elementi che contrastano con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. L'immobile oggetto di osservazione non presenta alterazioni o superfetazioni dell'impianto originario. Si conferma per tanto la classificazione adottata con Delibera di C.C: n° 11 del 20/03/2014.

2) L'immobile presenta le caratteristiche architettoniche riconducibili alla classificazione come ambiti di interesse tipologico e pertanto risulta coerente l'individuazione dell'area come Art. 19, confermando quanto adottato con Delibera di C.C: n° 11 del 20/03/2014. Si precisa che la normativa adottata dell'art. 15 prevede soluzioni progettuali diverse da quelle di cui alle normali prescrizioni previo parere obbligatorio del dirigente sentita la commissione per il paesaggio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **294** protocollo n° **38236** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Nottoli Iara, Nottoli Maria Paola**

SINTESI: fabbricati risalenti agli anni 70 in zona agricola

chiede di essere inserita in una zona residenziale

ISTRUTTORIA: I fabbricati ricadono al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, pertanto non può essere ricompreso nel perimetro aggiornato dei centri abitati (e quindi nella classificazione art.20s - aree residenziali di saturazione)

Il nucleo è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione, in quanto non rispondente ai criteri stabiliti.

In base alle NTA del RU gli interventi sugli edifici esistenti in art.46 sono disciplinati dall'art.48.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

L'edificio in esame non risponde a tali criteri, quindi non può essere classificato tra le "aree residenziali di saturazione".

In base all'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 - A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale". L'edificio in esame non risponde a tali criteri, quindi è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione.

Visto che il nucleo edificato in esame non risponde ai criteri stabiliti né per l'inserimento nei Centri Abitati, né per l'inserimento nei "nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale", l'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **295** protocollo n° **38235** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: Dal Poggetto Antonella, Dal poggetto Marisa

SINTESI: La presente osservazione si compone di due parti: una a firma diretta dei richiedenti che chiede:

- 1- il ripristino della zona edificabile Art. 21c così come relazionata nel parere legale;
- 2- la modifica della destinazione del lotto da Art. 21c in Art. 22c e la residua parte ad uso agricolo Art. 46 in Servizi di saturazione Art. 22s, o in alternativa area agricola periurbana Art. 47.

La seconda richiesta è insita nel parere legale che osserva:

- 3- conferma del lotto Area a prevalente destinazione industriale - completamento Art. 21c

- 4- vedi NTA

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in parte come parte Art. 34 Parcheggio pubblico, parte Art. 21c Aree a prevalente destinazione produttiva - completamento e parte Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo ai sensi del R.U. vigente; è classificata parte Art. 47 Aree agricole periurbane e parte Art. 46 Aree a prevalente uso agricolo ai sensi del R.U. adottato. Ai sensi della Tav. B4 l'intera area è interessata da una classe di pericolosità idraulica I4 "Molto elevata" ed ai sensi della Tav. C Vincoli tecnici l'area è parzialmente interessata da fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati).

Sull'area è stato presentato un Progetto Unitario PU11/0002 approvato con determina dirigenziale n° 1741 del 20/12/2012 e domanda di Permesso di Costruire n° P13/0069 del 09/04/2013, per la quale: in data 30/04/2013 è stata richiesta la documentazione integrativa tra cui anche copia dell'atto d'obbligo sottoscritto; in data 01/04/2014 prot. n° 23004 sono stati integrati i documenti richiesti comprensivi dell'atto d'obbligo sottoscritto in pari data.

CONTRODEDUZIONE: 1-2-3 La pianificazione urbanistica di per se disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sia per la gestione degli insediamenti edilizi esistenti, ma anche per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e quindi, in questa seconda accezione, disciplina le trasformazioni delle risorse territoriali per uno sviluppo futuro sostenibile. L'area in oggetto ricade in pericolosità idraulica molto elevata I4 del Regolamento urbanistico vigente e adottato. Ai sensi della Legge Regionale 21/05/2012 n. 21 nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata I4 non è consentita la nuova edificazione. Pertanto non ha legittimità una classificazione urbanistica che preveda possibilità edificatorie in contrasto con il quadro legislativo sovraordinato.

4 Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

Rimane peraltro da evidenziare che la richiesta di integrazione della domanda di Permesso a Costruire n° P13/0069 prot. n° 28151 con la quale si chiedeva tra l'altro di integrare la pratica con la stipula dell'atto unilaterale d'obbligo, è del 30/04/2013; la stessa è stata integrata solo in data 01/04/2014 con prot. n° 23004 e pertanto solo ad adozione della variante generale al R.U. avvenuta (Delib. C.C. n. 11 del 20/03/2014). Era ben noto ai richiedenti l'Avvio del Procedimento di adozione della variante generale al Regolamento Urbanistico, come dimostrato dal prot. n° 15827 del 05/03/2013 con il quale i richiedenti formulavano un "contributo" nell'ambito della fase di partecipazione preliminare alla redazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico, denominata "Urbanistica partecipata".

L'Amministrazione comunale nelle sue funzioni di pianificazione urbanistica e di salvaguardia del territorio dal rischio idrogeologico non può assecondare l'inerzia protrattasi da parte dei richiedenti per il perfezionamento della domanda di Permesso a Costruire P13/0069.

Alla luce di quanto sopra si conferma la destinazione urbanistica adottata con Delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.68

4- In subordine dare atto nell'Art. 68 delle N.T.A. che la salvaguardia non opera nei confronti dei progetti unitari i cui atti d'obbligo siano stati sottoscritti prima della pubblicazione sul BURT della variante generale al R.U.

Le N.T.A. del R.U. adottato stabiliscono nelle norme di salvaguardia di cui all'Art. 68, che "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 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..." pertanto fanno esplicito riferimento alla data di adozione della variante generale al R.U. In ossequio a quanto disposto dall'Art. 103 della L.R. 65/2014 "Misure di salvaguardia" che dispone la sospensione di ogni determinazione se in contrasto con lo strumento di pianificazione adottato, si conferma la dizione di cui all'Art. 68 come adottata.

OSSERVAZIONE n° **296** protocollo n° **38232** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: Dal Porto Emilio

SINTESI: Si chiede di modificare la categoria di intervento di un fabbricato facente parte della scheda n. 11nrH2 lettera "c" al fine di consentirvi il cambio di destinazione d'uso a residenziale, per unità immobiliari indipendenti.

ISTRUTTORIA: All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva". Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, da sopralluogo effettuato in data 03/07/2013, abbiamo verificato che tale fabbricato risulta incongruo sia per epoca di costruzione che per tipologia edilizia, nonché per utilizzo di materiali rispetto alla tipologia di fabbricati facenti parte del nucleo consolidato del territorio rurale. L'edificio infatti risulta edificato nel 1968 e interessato da Condono Edilizio. Per questo è stata effettuata la scelta di assegnare a questa tipologia di edifici l'intervento di demolizione e ricostruzione in sito senza cambio di destinazione d'uso, o in alternativa la demolizione e l'accorpamento con altri edifici esistenti, senza incremento di unità immobiliari. Nel caso di realizzazione di questi interventi, sono da applicarsi le tipologie costruttive congruenti con la zona come dettate dall'Art. 48 delle N.T.A. del R.U., al fine di ottenere una omogeneità tipologica dell'intero nucleo. Gli interventi consentiti comprendono sia lo spostamento sul lotto ("demolizione e ricostruzione in sito intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%" Art. 11 N.T.A.) sia il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali ma senza incremento di unità immobiliari ("Per tutti gli edifici non residenziali esistenti, sono ammessi gli interventi di [...] ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione delle volumetrie accessorie e secondarie, purchè non autorizzate come pertinenze o locali accessori, e il loro accorpamento con l'edificio principale; in quest'ultimo caso e quando l'edificio o le altre volumetrie sono o verranno poste in aderenza ad una abitazione, è ammesso il mutamento della destinazione d'uso, purchè non si costituiscano nuove unità immobiliari" Art. 48 N.T.A.). Dato atto dell'ampia possibilità di interventi già prevista in schedatura, si conferma quanto previsto nella scheda 11nrH2 fabbr. "c" come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **297** protocollo n° **37957** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: Mori Emilio

SINTESI: L'osservazione riguarda:

1. una correzione cartografica nella rappresentazione grafica di due edifici (un vecchio mulino e un fabbricato pertinenziale) sulla tavola di quadro propositivo n° 10 come da estratto di mappa allegato all'osservazione stessa;

2. trattasi di un'area produttiva dismessa, e viene proposta, ai fini di un miglioramento ambientale, la demolizione del volume in lamiera (attività officina meccanica dismessa) addossato ad un fabbricato (ex mulino) per favorirne il recupero e per permettere la costruzione, a parità di volume, di un nuovo edificio all'interno del lotto ad uso abitativo assieme all'edificio ex mulino. Per questo viene richiesta una diversa destinazione urbanistica che consenta il riutilizzo delle volumetrie condonate o dismesse anche mediante recupero a fini abitativi e spostamento dei volumi, anche attraverso Piano Attuativo o l'inserimento dei fabbricati in un insediamento consolidato del territorio rurale di nuova individuazione.

ISTRUTTORIA: Al fabbricato (ex mulino), risulta addossata su più lati una struttura in lamiera che è stata oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, n° 5491 Prot. 36490/86 non ancora rilasciato. Il Parere della Commissione Edilizia Integrata in data 11.02.2000 ha richiesto un progetto di miglioramento ambientale. Il fabbricato è posto in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo"; la norma cita: "Per gli edifici esistenti, per il cambio di destinazione in residenziale, le loro pertinenze, le aree connesse e per la realizzazione di nuovi edifici rurali si applicano le disposizioni dell'art. 48. L'area ricade nella tav. D2 e D3 del Q.C. (vincoli paesaggistici per decreto e per legge) e l'ambito a0 "a0 alveo fluviale ordinario in modellamento attivo" è prossimo al fabbricato.

In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione edificabile fuori dal centro abitato se non per l'aggiornamento dei perimetri dei centri abitati secondo i criteri esplicitati nella relazione generale e nel documento di avvio del procedimento, o a incremento di aree a destinazione produttiva/di servizio già individuate nel RU vigente.

In area agricola, coerentemente con le direttive della L.R.65/14, le NTA consentono il cambio di destinazione in abitazione solo all'interno dei nuclei consolidati nel territorio. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione". Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. L'ufficio procede alla rappresentazione grafica del costruito così come visibile dalla CTR e dalle fotografie aeree del 2013, precisando che tale rappresentazione ha valenza non prescrittiva. Tale osservazione è accoglibile in parte rispetto a quanto rappresentato nell'estratto di mappa allegato all'osservazione.

2) Il lotto non possiede le caratteristiche per l'inserimento nei centri abitati, e quindi nemmeno per la classificazione in area edificabile di saturazione.

Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.

Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

RICHIEDENTE: **Bessi Renzo**

SINTESI: Viene segnalata una difformità tra l'area indicata nella variante adottata con articolo 49 "aree per interventi di regimazione idraulica" e l'area adibita allo stesso uso prevista nel PRI (Piano Stralcio Rischio Idraulico) dell'Autorità di Bacino dell'Arno

ISTRUTTORIA: Le aree previste dal PRI (Piano Stralcio Rischio Idraulico) sono riportate nel Quadro conoscitivo nella tavola B2 come "aree sottoposte a vincolo di salvaguardia B"

Estratto art 50 delle NTA della variante generale al R.U.:

"...Le aree sottoposte al vincolo di salvaguardia - aree B in riferimento alla Norma 3 – Norme di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (DPCM 5/11/99) – essendo aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità da parte dell'Autorità di Bacino dell'Arno prima della realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano stesso, fatti salvi i casi di esclusione previsti al punto 2 della suddetta norma.

A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, potranno prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree B. Ogni modifica e variazione necessaria sarà approvata dal Comitato Istituzionale del Bacino dell'Arno."

L'articolo 49 nell'RU adottato è stato uniformato all'Ambito B1 della tavola B2 del Quadro Conoscitivo.

Estratto relazione:

"...Gli ambiti denominati B1 dei corsi d'acqua, non oggetto di aggiornamento per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1, così come definiti e mappati a seguito degli studi idrologico-idraulici, effettuati a supporto degli strumenti urbanistici nel periodo 2005/2009, nel rispetto dei criteri fissati dagli

strumenti di pianificazione sovraordinati, rappresentano le aree riconosciute necessarie per gli interventi di regimazione idraulica, come l'ubicazione di casse di espansione e canali scolmatori, l'adeguamento plano-altimetrico delle sezioni d'alveo. Tali ambiti, riservati esclusivamente alle opere di regimazione dei corsi d'acqua medesimi, interessano: Rio Arpino, Rio Battistone, Rio Caprio, Rio Visona di Castelvecchio, Rio Castruccio, Rio di Coselli, T. Fraga, Rio Frizzone, Rio Leccio, Rio di Massa Macinaia, Fossa Nuova e Rio Casale, Canale Ozzeri e Canale Rogio, Rio Ralla, Rio Sana di Segromigno, Rio Dezza, Rio di Vorno, Rio Visona di Colle o Liggeri, Rio Visona di Compito. A tale ambito si applicano le disposizioni di cui all'art.50 delle N.T.A."

CONTRODEDUZIONE: Vista la corretta corrispondenza tra articolo 49 nel R.U. adottato e Ambito B1 della tavola B2 del Quadro Conoscitivo e la corrispondenza tra Vincolo di salvaguardia aree B e il Piano per la riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di bacino del fiume Arno.

Si conferma l'individuazione adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: **Mennucci Giovanni Battista, TOSCO TEC spa**

SINTESI: Trattasi di terreno adiacente ad un'area industriale di saturazione; si chiede l'inserimento in art.21s di una porzione di proprietà ricompresa all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento industriale

ISTRUTTORIA: La modifica cartografica adottata era scaturita dall'accoglimento del contributo num.159 presentato nell'ambito dell'urbanistica partecipata.

Nello spostare il confine del lotto destinato a attività produttiva, si è tenuto conto del segno grafico della ctr utilizzata come base cartografica e della foto aerea 2010 disponibile per la stesura del piano.

In sede di adozione si sono accolti i contributi che risultavano coerenti con gli indirizzi ed obiettivi di pianificazione dettati in sede di Avvio del Procedimento della variante generale al R.U. Difatti è stata ampliata la zona urbanistica area a prevalente destinazione produttiva - saturazione Art. 21-b.

CONTRODEDUZIONE: L'inserimento dell'lotto nell'area di pertinenza del complesso industriale era già stata oggetto di contributo da parte dei proprietari.

Durante la stesura del piano, il contributo è stato accolto portando la zonizzazione art.21s fino al segno grafico presente sulla carta tecnica regionale, ed in relazione alle foto aeree a disposizione.

La base catastale non può essere presa come base cartografica per il disegno dei limiti di zona territoriale omogenea; viceversa la Carta Tecnica Regionale costituisce la base di riferimento per la redazione degli strumenti urbanistici comunali, per i Piani di Coordinamento Provinciali, per i vari piani di settore della pianificazione e della programmazione regionale, e pertanto abbiamo appoggiato il limite di zona territoriale omogenea sul segno grafico riportato in Carta tecnica Regionale.

Si conferma pertanto la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: **Mennucci Giovanni Battista, TOSCO TEC spa**

SINTESI: Si richiede di passare il lotto di terreno classificato verde pubblico di connettività urbana Art. 29 a verde privato Art. 33, per poter realizzare l'area di ristoro attrezzata per la adiacente attività produttiva

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana, sia nel R.U. vigente che in quello adottato. Verde pubblico di connettività urbana

Il verde pubblico di connettività urbana è assimilato alle Zone F del D.M.1444/68 ed ha le caratteristiche definite all'art. 13 del Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della L.R. 1/05.

CONTRODEDUZIONE: Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, fanno parte del verde di connettività ecologica in particolare gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio promuovono il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica.

L'area in oggetto corre al margine del corso d'acqua conosciuto come pubblico Condotto, ed assolve alle caratteristiche di connettività

ecologica proprie dell'Art. 29. Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **301** protocollo n° **38213** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Palandri Carlo**

SINTESI: 1) Viene contestata l'aumento del grado di pericolosità idraulica dal I.3 a I.4 dell'area oggetto di osservazione e viene richiesto di ripristinare la classificazione della pericolosità inferiore I.3 attribuita con il vigente Regolamento ed in linea con quanto previsto dall'Autorità di bacino del fiume Arno, che classifica l'area in P.I.3.
2) Vedi N.T.A.

ISTRUTTORIA: La classificazione I4 dell'area di interesse consegue l'applicazione del Regolamento regionale 53/R, la cui classificazione non sempre coincide con quella del PAI (una pericolosità P.I.3. del PAI può trasformarsi, come accade nel caso in esame, in una pericolosità I.4 del regolamento 53/R). In questi casi vige l'applicazione della regola più restrittiva dettata dalla Regione Toscana.

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

2) Vedi N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.52 2) In subordine che venga concessa la possibilità edificatoria prevista dalla norme del PAI Arno, che prevede la possibilità di realizzare volumi tecnici, accessori e/o pertinenze in genere

Riguardo alla possibilità edificatorie di volumi tecnici, accessori, pertinenze etc., alla luce della diversa applicazione della L.R. 21/2012 significata con prot. n° 36656 del 29/05/2015, è stato significativamente riscritto l'abaco delle fattibilità idrauliche di cui all'Art. 52.3 delle N.T.A. del R.U. a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE n° **302** protocollo n° **38215** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **toti vincenzo**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.44 Richiede di inserire in art. 44 e 48 la possibilità di prevedere cambi di destinazione per nuove attività per strutture turistico-ricettive, pubblici esercizi e ristorazione

l'art. 64 della L.R. 65/14 prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale disciplinano il patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti nel territorio rurale, nonché le attività e i servizi in esso insediati, ancorché a carattere non agricolo, attraverso obiettivi di qualità che riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzano l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. Non rientrano negli obiettivi di qualità perseguite dalla Legge regionale e non si rilevano connessioni finalizzate al ruolo primario agricolo, nuove attività per strutture turistico-ricettive, pubblici esercizi e ristorazione, ancorché attuate mediante mutamenti di destinazione agricola. Disperdere funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato nel territorio rurale non rientra tra le finalità perseguite dalla presente variante, che al contrario con l'obiettivo O-19 prevede di incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti, e come tali le destinazioni richieste nell'osservazione sono previste all'interno delle aree urbanizzate dei centri urbani. Le destinazioni d'uso turistico-ricettive, pubblici esercizi e ristorazione, ai sensi dell'art. 5 del R.U. adottato rientrano nella definizione delle attività di servizio. Tali attività, nelle aree agricole di valore paesaggistico, possono essere mantenute qualora esistenti e non è possibile inserirne di nuove; per le suddette attività è necessario che gli immobili siano collocati all'interno dei centri abitati, come delimitati dal R.U., nelle zone omogenee compatibili con tali destinazioni come le aree disciplinate dall'art. 22 per destinazioni a servizio o art. 20 a prevalente destinazione residenziale qualora non incompatibili con la residenza.

OSSERVAZIONE n° **303** protocollo n° **37952** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Conti Gianluca, Conti Umberto**

SINTESI: terreno inserito dalla presente variante in art.19 come terreni a pertinenza di corte.

I richiedenti sono proprietari di un fabbricato a sud dell'area oggetto di richiesta, inserito in art.20s, che vorrebbero ampliare.

Richiedono di riportare l'area da art.19 a 20s come precedentemente alla variante, per poter realizzare l'ampliamento e frazionamento del fabbricato di abitazione in 20s.

ISTRUTTORIA: Il terreno è stato inserito in art.19 con la presente variante in base all'analisi della tavF che classifica l'area come "edificato di origine rurale".

L'area non fa strettamente parte della corte posta a nord, ma è stata classificata art.19 per creare una salvaguardia all'insediamento rurale in quanto dalla foto aerea 2010 a disposizione dell'Ufficio appare adibita a orto/giardino di pertinenza della corte.

Dall'esame dell'osservazione pervenuta, emerge che l'area è di pertinenza al fabbricato residenziale posto a sud.

Si può riportare parzialmente l'area alla classificazione di art.20 riducendo l'area classificata art.19, limitatamente ad una porzione dell'area stessa di profondità tale da consentire un ampliamento dell'abitazione a sud ma mantenendo comunque una fascia di rispetto per salvaguardare l'identità della corte a nord

CONTRODEDUZIONE: Tra gli obiettivi della Variante stabiliti dal consiglio Comunale, c'è anche quello di preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese.

La tavola F individua l'"Edificato di origine rurale" come le aree edificate poste negli intorno dei nuclei rurali ricadenti all'interno del perimetro delle aree urbanizzate, comunque riconoscibili come derivate e/o influenzate dalla presenza dei nuclei rurali e delle infrastrutture che li servono.

L'area oggetto di richiesta è stata individuata come area di pertinenza della corte di origine rurale sulla base dell'esame delle foto aeree, e seppure dalla documentazione allegata sia emerso che appartiene alla proprietà dell'abitazione a sud, si ritiene che costituisca comunque una fascia di salvaguardia dell'identità della corte a nord, quindi si mantiene per essa la destinazione adottata.

Il comparto classificato art.20s di saturazione è stato fatto coincidere con la recinzione esistente, ma dall'esame della documentazione allegata all'osservazione si è rilevato che l'area di pertinenza dei fabbricati a sud si estende più a nord sul retro dei fabbricati di pertinenza, dove non è stato possibile verificare la presenza di un elemento fisico di delimitazione fra le zone.

Si ritiene quindi ammissibile la classificazione come art.20s della porzione di proprietà identificata dalla particella catastale 518, che i richiedenti ritenevano già essere completamente inclusa in art.20s, in modo da rappresentare più correttamente lo stato dei luoghi e mantenere comunque una fascia di rispetto per salvaguardare l'identità della corte a nord.

Si precisa che l'art.69 delle NTA come modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni consente di effettuare l'ampliamento e la realizzazione di pertinenze nelle aree di proprietà a cavallo tra aree a destinazione urbanistica diversa laddove entrambe le discipline consentano gli interventi (come nel caso in esame).

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **304** protocollo n° **38143** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Marchi Anna Maria**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede:

- 1) la declassificazione della pericolosità idraulica da I3 a I2. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.
- 2) La destinazione urbanistica Art. 20c residenziale per le aree oggetto di osservazione

E' stata letta e valutata anche l'integrazione all'osservazione pervenuta con prot. 38393 e classificata al numero 430

ISTRUTTORIA: Il lotto in oggetto è inserito in art. 46 sia nel R.U. vigente che adottato. Ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi, l'area non appartiene al tessuto insediativo del quadro conoscitivo
Una porzione nord ricade in fascia rispetto stradale

CONTRODEDUZIONE: 1)In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

-non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto

-lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

2) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione."

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 305 protocollo n° 38128 FRAZIONE INTERESSATA Castelvechio

RICHIEDENTE: Massoni Paolo

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede:

- 1) la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I2. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.
- 2) Si richiede che l'intero lotto venga classificato come Art. 20 c residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata come art. 20s ed in parte Art 33 verde privato sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato; l'area è interessata da pericolosità idraulica I4.

CONTRODEDUZIONE: 1) In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Torrente Visona di Castelvechio ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

In particolare lo studio costituisce un aggiornamento allo stato attuale del reticolo idraulico determinante il rischio nella porzione di territorio all'interno della quale è presente l'area oggetto d'osservazione. La modellistica idraulica utilizzata per i calcoli, derivante da quella già utilizzata per il 1° R.U. del 2002, è stata infatti integrata (per il Rio Battistone) con le nuove opere idrauliche realizzate dal Comune di Capannori nel recente periodo lungo lo stesso Rio e con i dati pluviometrici pubblicati dal Centro Funzionale Regionale.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-I dati idrologici di calcolo utilizzati per il Rio Battistone dovrebbero essere estesi anche al Torrente Visona di Castelvechio, al fine di uniformare i parametri di input dei calcoli

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

Ai fini dell'eventuale accoglimento favorevole, sarebbe pertanto necessaria un'integrazione in cui fossero aggiornati sia i dati idrologici che di scabrezza utilizzati nei calcoli

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

2) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Il terreno in oggetto presenta caratteri tipici della classificazione urbanistica come edificabile di saturazione corredata da area pertinenziale esclusiva ad uso giardino. Si ritiene quindi coerente la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 306 protocollo n° 38124 FRAZIONE INTERESSATA Vorno

RICHIEDENTE: Iacomini Fausto, tenuta dello scompiglio

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede la ripermutazione delle aree a diversa pericolosità idraulica in virtù dello studio idraulico eseguito ed allegato alla presente osservazione

ISTRUTTORIA: In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto).

Per la porzione di territorio ricadente nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno il sistema idraulico del Rio di Vorno ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto.

L'osservazione in oggetto contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i. oltre che dalle Norme del PAI delle Autorità di Bacino del Fiume Serchio e del Fiume Arno

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-i dati idrologici alla base dei calcoli mancano degli ultimi anni d'osservazione pubblicati dal Centro Funzionale Regionale, non sono pertanto attuali ai fini in oggetto

-le sezioni geometriche di calcolo idraulico sulla campagna mancano dei tratti di raccordo con i tratti d'uscita dal corso d'acqua

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

Parere in linea tecnica: l'osservazione, integrata secondo quanto indicato ai punti precedenti, può essere inviata alle Autorità di Bacino del Fiume Serchio e Arno ai fini della modifica dei rispettivi PAI ed eventuale successiva modifica della carta della pericolosità del R.U. comunale

CONTRODEDUZIONE: Dato atto pertanto che l'osservazione per essere inviata alla competente Autorità di Bacino, necessita di integrazioni sotto il profilo tecnico, si ritiene la stessa non ammissibile, così come formulata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 307 protocollo n° 38140 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Mennucci Giovanni Battista, Toscotec spa

SINTESI: Si richiede modifica del perimetro dell'art 15 come da RU vigente.

Si fa presente che, parte dell'immobile vincolato dall'art 15 nell'RU adottato è un immobile industriale in stato di avanzato deperimento.

ISTRUTTORIA: L'immobile è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°376 "Palazzetto" frazione di Marlia). Non è presente la scheda ma è riconoscibile sulle carte.

Riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato con perimetro leggermente diverso.
Nel RU vigente era stato ridotto come richiesto da osservazione del 2008.

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA.

In seguito a un'analisi delle foto in nostro possesso si rileva un possibile errore di identificazione dell'immobile schedato, si rettifica per tanto la classificazione nella tavola D1 e la declassificazione di art. 15 nella tavola degli elaborati di piano. Si assegna quindi la classificazione ad art. 15 all'immobile ad uso residenziale come riportato nel testo dell'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **308** protocollo n° **38047** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in parte in zona a prevalente uso agricolo art. 46 e in parte in zona " insediamento nel territorio rurale art. 48 , in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento per più unità abitative

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in zona art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e una parte di essa ricade nella perimetrazione degli " insediamenti nel territorio rurale" di cui all'art. 48, derivanti da Piano Strutturale;

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Una porzione del lotto a nord è interessato dall'ambito A0 di assoluta protezione dei corsi d'acqua ai sensi della L.R. 21/2012.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **309** protocollo n° **37988** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Gini Marina**

SINTESI: fabbricato posto in 20s, mentre l'area di pertinenza e un fabbricato a uso ripostiglio/garage sono in art.46

chiede l'inserimento dell'area di pertinenza in art.20s

ISTRUTTORIA: Il manufatto oggetto di richiesta risulta esclusa dal perimetro dell'area di margine nella tavola F di analisi degli insediamenti, in quanto ritenuto un fabbricato legato all'attività agricola.

Tuttavia dall'esame dell'osservazione il lotto oggetto di richiesta pare essere di fatto pertinenza del fabbricato di abitazione posto in art.20s.

Il fabbricato pertinenziale inoltre ricade nella fascia di 40 ml dall'area di margine.

Tra i criteri per l'aggiornamento del perimetro delle aree di margine e del centro abitato, c'è anche quello di inserire le aree di pertinenza a fabbricati posti ai limiti dell'area di margine 2009 (in quanto costituiscono area già oggetto di consumo di suolo).

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." Durante la redazione della variante quindi è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinentziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.), e l'ampliamento dell'area edificabile ricomprendendo la pertinenza è stata effettuata solo laddove costituisce la presa d'atto di una situazione ormai esistente.

Nel caso in esame, la sistemazione dell'area oggetto di osservazione non corrisponde con la definizione delle aree agricole, ma risulta effettivamente come area di pertinenza del fabbricato residenziale, quindi si ritiene ammissibile la classificazione come art.20s "aree a prevalente destinazione residenziale di saturazione"

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **310** protocollo n° **38198** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Ghilardi Francesco, colori nutini srl**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.52 Viene richiesta la revisione dell'art. 52.3

La richiesta è da ritenersi parzialmente accolta dalla revisione

ammettendo la fattibilità degli interventi minori, anche condizionata, dei punti 7, 15, 20.

dell'abaco 2, il quale rimanda la fattibilità degli interventi in classe di pericolosità idraulica IV all'applicazione della L.R. 21/2012.

OSSERVAZIONE n° **311** protocollo n° **38178** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Marcheschi giovanna**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo ed è esterna alla perimetrazione del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade per una fascia lungo il perimetro nord ovest all'interno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **312** protocollo n° **38054** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo ed posta all'esterno del perimetro del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ad eccezione di una piccola porzione nord. L'area è totalmente interessata da un grado di pericolosità idraulica I4.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.-

Inoltre l'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile, pertanto non si accoglie la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **313** protocollo n° **38051** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Si richiede la possibilità di edificare nell'area un centro commerciale "naturale" rendendosi disponibile alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio di essa, a motivo che su parte di essa è stato rilasciato un Progetto Unitario per la realizzazione di un fabbricato ad uso servizi ed il terreno è confinante con una zona industriale di recente edificazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata in parte come "area a prevalente uso agricolo" Art. 46 ed in parte come "parcheggio pubblico" Art. 34 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. L'area è in parte maggioritaria esterna al limite del centro abitato ai sensi dell'Art. 4 del R.U.

Parte del lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Quadro Conoscitivo. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere receduta di altre destinazioni a servizi o produttive.

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto all'obiettivo di pianificazione O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree" e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, si confermano le previsioni urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **314** protocollo n° **38059** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Catelli Pietro, società MOENA di catelli paolino &co sas**

SINTESI: 1) Si chiede che i terreni attualmente ricadenti in area a prevalente uso agricolo vengano classificati come area a prevalente destinazione industriale di saturazione art.21b
2) vedi NTA

ISTRUTTORIA: Trattasi di area classificata come Art. 46 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato, adiacente ad un esistente capannone artigianale. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi l'area appartiene al territorio non edificato. Il lotto è interessato per la maggior porzione da un grado di pericolosità idraulica I4 e per la restante porzione da I3, dovuto alla pericolosità P2g del PAI f. Serchio. Le aree edificabili di saturazione mantenute o aggiunte con la presente Variante sono quelle già edificate, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o in ampliamento a aree industriali già individuate.
Sull'area oggetto dell'osservazione non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera

CONTRODEDUZIONE: 1) Il criterio seguito dall'ufficio è stato quello di inserire/mantenere le aree edificabili di saturazione solo laddove costituiscono la presa d'atto della situazione già esistente, quindi lotti già edificati o relative pertinenze, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati. Sull'area non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera, pertanto non è possibile classificare il lotto oggetto di osservazione tra le aree edificabili.
Inoltre L'area oggetto di osservazione ricade nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142. c.1, lett. c, del Codice del Paesaggio. In base alle prescrizioni individuate dalla Disciplina del Piano PIT adottato, le nuove edificazioni devono rispettare i criteri di cui all'art.8.3. Considerato che l'edificazione di fabbricati produttivi interferirebbe con le visuali panoramiche e con gli equilibri ecosistemici del corso d'acqua, e dato atto che l'area in oggetto non è ad oggi pertinenziale all'attività industriale adiacente, per cui la saturazione produttiva rappresenta un ulteriore consumo di nuovo suolo, si ritiene di non accogliere la presente richiesta.
Inoltre nel caso in esame, data la presenza del nucleo consolidato nel territorio rurale di nuova edificazione 1nrG2, si ritiene di non consentire l'edificazione produttiva a ridosso dell'edificato residenziale.
Pertanto non si accoglie l'osservazione.
2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.21b Si chiede di eliminare la limitazione della presenza di una attività in essere per poter ampliare i fabbricati industriali

Non accolta. : Tale limite proviene dal Piano Strutturale vigente; dove le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all'ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti.

OSSERVAZIONE n° **315** protocollo n° **38089** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Bernacchi Riccardo, LCB di Bernacchi taccarso sas**

SINTESI: Viene richiesto che i terreni in oggetto attualmente inseriti in zona art 20 saturazione e già oggetto di P.A. approvato con delibera C.C. 22/2006 mantengano la potenzialità edificatoria residua per completare l'edificazione dei lotti eventualmente non ancora realizzati.

ISTRUTTORIA: L'area risulta inserita in zona residenziale art. 20 saturazione ed è interna alla perimetrazione del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata per una porzione sud in "edificato di formazione recente" e per una porzione nord nel "sistema dei vuoti".
L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: L'area è stata oggetto di un piano attuativo per la realizzazione in n. 7 villette unifamiliari, oltre ad opere di urbanizzazione approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n° 52 del 14/09/2006. Successivamente sono stati richiesti i permessi a costruire sia delle opere di urbanizzazione che di n° 2 unità unifamiliari e le successive varianti in corso d'opera e permessi a costruire di completamento delle opere. Difatto questo ha portato alla edificazione in forza del P.U.A. di n° 2 unità delle 7 previste. Le opere di urbanizzazione sono state completate ai sensi del P.C. P07/0184 e successiva variante P10/0207V, e sono state anche collaudate.
La Variante generale al R.U. del 2008/2009 aveva classificato questo lotto già come Art. 20s proprio perché le N.T.A. vigenti ponevano in "salvaguardia" ai sensi dell'Art. 68 per il periodo della loro vigenza i Piani Attuativi approvati e per i quali erano state sottoscritte le relative convenzioni; con la normativa tecnica adottata ai sensi del medesimo articolo si ribadisce la validità dei P.U.A. approvati e per i quali sono state siglate le relative convenzioni per la realizzazione delle opere pubbliche. Pertanto, visto che il Piano Attuativo è stato approvato definitivamente in data 14/09/2006 e la convenzione è stata siglata esso è tuttora efficace e le quantità edificabili ivi previste sono tuttora attuabili, si intendono confermare le previsioni urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **316** protocollo n° **38092** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Bernacchi Fabrizio, 2F costruzioni srl**

SINTESI: Viene richiesto che i terreni in oggetto attualmente inseriti in zona art 22 saturazione e già oggetto di P.A. approvato con delibera C.C. 4 del 6/04/2009 mantengano la destinazione urbanistica Art. 22 completamento per completare l'edificazione dei lotti non ancora realizzati.

ISTRUTTORIA: L'area risulta inserita in zona a servizi art. 22 saturazione ed è interna alla perimetrazione del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area appartiene al centro urbano della frazione di Segromigno in monte.
L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: L'area è stata oggetto di un piano attuativo per la realizzazione di n. 3 villette unifamiliari e 18 unità immobiliari in condominio, oltre ad opere di urbanizzazione approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n° 4 del 6/04/2009, ed è stata sottoscritta la convenzione in data 8/09/2008. Successivamente sono stati richiesti i permessi a costruire sia delle opere di urbanizzazione che di n° 7 unità unifamiliari. Di fatto questo ha portato alla edificazione in forza del P.U.A. di n° 7 unità delle 11 previste. La Variante generale al R.U. del 2008/2009 aveva classificato questo lotto già come Art. 22s proprio perché le N.T.A. vigenti ponevano in "salvaguardia" ai sensi dell'Art. 68 per il periodo della loro vigenza i Piani Attuativi approvati e per i quali erano state sottoscritte le relative convenzioni; con la normativa tecnica adottata ai sensi del medesimo articolo si ribadisce la validità dei P.U.A. approvati e per i quali siano state siglate le relative convenzioni per la realizzazione delle opere pubbliche. Pertanto, visto che il Piano Attuativo è stato approvato definitivamente in data 25/06/2008 e la convenzione è stata siglata esso è tuttora efficace e le quantità edificabili ivi previste sono tuttora attuabili, si intendono confermare le previsioni urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **317** protocollo n° **38100** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Giovacchini Monica**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato L'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area è parzialmente interessata da fascia di rispetto stradale staccata dalla via comunale.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **318** protocollo n° **38098** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Lencioni Santino**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, adiacente al perimetro del centro abitato, attualmente in zona agricola art. 46, in zona di cui all'Art. 19 "edifici di interesse tipologico" ampliando di conseguenza la perimetrazione del centro abitato

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. (tale perimetro delimita il lato nord est del terreno in oggetto, come margine di centro urbano). Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade per la quasi totalità all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame della foto aerea aggiornata e della documentazione allegata all'osservazione il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all'uso agricolo, e collocato in un'area che mantiene un'evidente vocazione agricola, dato che non si rilevano sistemazioni quali giardino, recinzioni ecc. e che quindi non può essere considerata come già urbanizzata, per cui risulta coerente la classificazione dell'area come territorio a prevalente vocazione agricola.

La trasformazione della destinazione urbanistica di tali aree quindi coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto, e non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e di salvaguardare il mantenimento delle attività agricole già presenti sul territorio.

Si mantiene quindi la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **319** protocollo n° **38096** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **De Luca Guido**

SINTESI: Si chiede che sia rivista la dimensione della rotonda tra via di Piaggiori e Via Nuova e che il terreno a corredo della proprietà rimanga altresì di sua esclusiva pertinenza.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata Art. 40 corridoio infrastrutturale in parte ed in parte Art. 19 del R.U. adottato, mentre nel R.U. vigente è classificata come Art. 19 parte e strada in parte. A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotonde (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotonda tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.
La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.
Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotonda può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **320** protocollo n° **38091** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **D'Olivo Pierangelo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riutilizzo delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **321** protocollo n° **38090** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Giovacchini Giuseppe**

SINTESI: Si richiede di cambiare la classificazione dal Art. 30 verde pubblico attrezzato a Art. 20 s in quanto il verde pubblico ha una forma irregolare e poteva essere regolarizzato in corrispondenza dell'ampia fascia di Art. 19 riferita alla corte esistente a sud.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata Art. 30 verde pubblico attrezzato parte ed in parte Art. 20s residenziale di saturazione del R.U. adottato e del R.U. vigente. L'area appare come un lotto di terreno libero non pertinenziale rispetto a destinazioni urbanistiche limitrofe.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", a seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

L'individuazione di questa area a verde pubblico attrezzato è nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.Regionale n. 2/R, inoltre l'osservazione non evidenzia nuovi elementi che inducano aspetti non coerenti con gli indirizzi e obiettivi di pianificazione.

Per quanto sopra esposto si conferma la previsione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **322** protocollo n° **38188** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **La fertile snc di Salvatori Tullio & C**

SINTESI: La presente osservazione richiede:

- 1- l'inserimento dell'area in zona edificabile Art. 22c "Area a prevalente destinazione di servizi - completamento", o in alternativa in Art. 20c "area a prevalente destinazione residenziale - completamento".
- 2- la cancellazione della previsione di parcheggio pubblico visto che il suo inserimento non è giustificato da una attenta analisi della situazione urbanistica della zona considerato che non sono previste nuove zone edificabili.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata parte come "Area agricola periurbana" Art. 47 e parte come "Area a prevalente uso agricolo" Art. 46 del R.U. vigente e come parte "Parcheggio pubblico" Art. 34 e parte "Area agricola periurbana" Art. 47 e parte come "Area a prevalente uso agricolo" Art. 46 del R.U. adottato. L'area è classificata come "discontinuità insediativa" appartenente al sistema dei vuoti ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Quadro Conoscitivo. L'area ricade anche in Aree allagabili TR200 - altezza d'acqua 0-20 cm ai sensi della Tav. A9 Carta delle aree allagabili TR200 anni di Q.C. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: 1- Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere resede di altre destinazioni a servizi o produttive.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si conferma la classificazione urbanistica adottata.

2- A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e

obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Nel caso in esame abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico valutando di incrementarne la dotazione in quanto siamo in presenza di alcune centralità che determinano incrementi di traffico soprattutto in determinate fasce orarie, quali: la scuola ad est, l'associazione di volontariato ed il comitato di Zone nei pressi dell'edificio scolastico, i servizi commerciali ad ovest e frontisti la via Pesciatina. Pertanto si conferma la classificazione a parcheggio pubblico adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **323** protocollo n° **38196** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Ragghianti Umberto, Immobiliare A.R. srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come Art. 46 aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro del centro abitato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta per la maggior parte, mentre una piccola fascia sui lati nord e ovest ricade in edificato di formazione recente del sistema del tessuto insediativo. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade per la maggior parte all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **324** protocollo n° **37923** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Bacelli Franco, F.P.M. spa**

SINTESI: Si chiede:

- 1- che le racchette di parcheggio previste intorno a lotto in oggetto non interessino l'area di proprietà dei richiedenti e che quindi vengano realizzate al di fuori di essa.
- 2- che l'area a parcheggio lungo via di Coselli preveda il mantenimento degli accessi al lotto.
- 3- NTA

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata come Art. 22s aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione, ai sensi del R.U. vigente e del R.U. adottato. A margine del lotto oggetto di osservazione la carreggiata stradale è segnata più stretta rispetto alla larghezza totale del nastro di asfalto, in quanto è istituito un senso unico antiorario intorno all'isolato del fabbricato in oggetto, lasciando l'individuazione di possibili stalli di parcheggio pubblico a margine della carreggiata stradale stessa, che comunque non interessano il lotto dei richiedenti. Peraltro esse sono già segnate attraverso segnaletica orizzontale. Ai sensi della tavola G2-Analisi della qualità urbana - mobilità tale parcheggio è classificato come esistente e di pertinenza di attività produttiva o servizi.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

- 1- Le racchette di parcheggio individuate dal R.U. adottato non interessano la proprietà dei richiedenti in quanto ricadono su carreggiata stradale e sono individuate attraverso apposita segnaletica orizzontale;
- 2- Lungo la via di Coselli la carreggiata stradale è a senso unico e lungo il margine est è segnato il restringimento della carreggiata con possibile individuazione di parcheggio pubblico; nell'ottica di tale individuazione con disegno degli stalli si dovrà tenere ovviamente conto degli accessi esistenti.
- 3- Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.22s 3- Si richiede che gli ampliamenti di cui all'art. 22 vengano ammessi indipendentemente dall'esistenza dell'attività.

3- Non accolta: Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere definite secondo i criteri dell'art. 85 del Piano Strutturale vigente; le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all'ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti. Per quanto sopra il Regolamento Urbanistico, che nella gerarchia degli atti di pianificazione deve conformarsi al P.S.,

nelle aree di saturazione non può prevedere ampliamenti di superficie che non siano funzionali alle attività esistenti.

OSSERVAZIONE n° **325** protocollo n° **38164** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Acciari Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **326** protocollo n° **38167** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Salom Marcello, Fattoria masini bernardini di marcello salomon & c**

SINTESI: Viene richiesto l'inclusione di alcuni edifici pertinenziali e della piscina all'interno dell'art. 17 "aree di pertinenza delle ville storiche" ove risulta ubicato il complesso immobiliare "Fattoria Mansi Bernardini sas", ritenuti ad esso strettamente correlati.

ISTRUTTORIA: Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi, i manufatti pertinenziali di cui trattasi risultano essere esterni alla classificazione di ville storiche extraurbane; inoltre una delle pertinenze ricade in area boscata Art. 43 del R.U. adottato, mentre le altre ricadono in Area agricola di interesse paesaggistico Art. 44.

CONTRODEDUZIONE: Effettuato un excursus dei vari piani (dal Programma di Fabbricazione al Piano Strutturale e alla presente variante) i fabbricati pertinenziali e la piscina non risultano mai essere stati ricompresi nelle aree di pertinenza delle ville storiche e di conseguenza non cartografati in art. 17 o in qualsivoglia articolo ad esso correlabile. Dato atto che non è quindi dimostrabile la stretta correlazione tra villa storica e podere ove sono state realizzati gli edifici pertinenziali e la piscina l'ufficio non possiede elementi tali da giustificare l'inclusione in art. 17.

L'osservazione non può essere accolta e si conferma la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **327** protocollo n° **38170** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Sorelli Lara**

SINTESI: L'osservazione riguarda due lotti distinti.

- 1) Il primo costituito dal mappale 880 del foglio 42, attualmente in zona agricola art. 46 viene richiesto di inserirlo in zona edificabile art. 20 completamento;
- 2) l'altro, costituito dai mappali 1818 e 1820 attualmente in zona agricola periurbana art. 47 viene chiesto che sia inserito in art. 22 di completamento

ISTRUTTORIA: 1) Il lotto costituito dal mappale 880 è classificato come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Il compendio immobiliare è quasi totalmente interessato da fasce di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla e 3 microtesla.

2) Il lotto costituito dai mappali 1818 e 1820 ricade in zona agricola periurbana di cui all'art. 47 e risulta posto internamente alla perimetrazione del centro abitato in fregio alla strada comunale.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "Area agricola interna"

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Il compendio immobiliare è parzialmente interessato da fasce di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla.

CONTRODEDUZIONE: 1) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

2) Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di

insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere resede di altre destinazioni a servizi o produttive.

Il terreno presenta caratteri di ruralità e non può essere considerato area residuale del territorio prevalentemente urbanizzato contiguo.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione in quanto l'accoglimento della stessa individuerebbe un nuovo insediamento in contrasto con le condizioni per le trasformazioni del territorio non urbanizzato dettate dall'Art. 4 della L.R. 65/2014.

Valutato infine che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, si conferma la classificazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **328** protocollo n° **37926** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Bacelli Franco, F.P.M.spa**

SINTESI: Si chiede:

1- che la racchetta di parcheggio prevista lungo la via di Sottopoggio a confine del lotto in oggetto non interessi l'area di proprietà dei richiedenti e che quindi vengano realizzate al di fuori di essa.

2- che l'area a parcheggio lungo via di Sottopoggio preveda il mantenimento degli accessi al lotto.

3- NTA

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata come Art. 22s aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione, ai sensi del R.U. vigente e del R.U. adottato. A margine del lotto oggetto di osservazione la carreggiata stradale è segnata più stretta rispetto alla larghezza totale del nastro di asfalto, prevedendo alcuni stalli di parcheggio pubblico a margine della carreggiata stradale stessa, che comunque non interessano il lotto dei richiedenti. Peraltro esse sono già segnate attraverso segnaletica orizzontale. Ai sensi della tavola G2-Analisi della qualità urbana - mobilità tale parcheggio è classificato come esistente e di pertinenza di attività produttiva o servizi.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

1- La racchetta di parcheggio individuata dal R.U. adottato non interessa la proprietà dei richiedenti in quanto ricade su carreggiata stradale e è individuata attraverso apposita segnaletica orizzontale;

2- Lungo la via di Sottopoggio la carreggiata stradale è più stretta rispetto all'intera sezione stradale proprio per la individuazione di parcheggio pubblico; nell'ottica di tale individuazione con disegno degli stalli si dovrà tenere ovviamente conto dei passi carrai esistenti.

3- Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.22s 3- Si richiede che gli ampliamenti di cui all'art. 22 vengano ammessi indipendentemente dall'esistenza dell'attività.

3- Non accolta: Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere definite secondo i criteri dell'art. 85 del Piano Strutturale vigente; le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all'ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti. Per quanto sopra il Regolamento Urbanistico, che nella gerarchia degli atti di pianificazione deve conformarsi al P.S., nelle aree di saturazione non può prevedere ampliamenti di superficie che non siano funzionali alle attività esistenti.

OSSERVAZIONE n° **329** protocollo n° **37927** FRAZIONE INTERESSATA **Valgiano**

RICHIEDENTE: **Bacelli Franco, Tecno service srl, torre srl**

SINTESI: complesso immobiliare classificato art.16 (il richiedente ritiene di essere in art.19) chiede l'ampliamento della classificazione art.16 a sud

ISTRUTTORIA: La zona classificata art.16 con la precedente variante è costituita da un complesso immobiliare che presenta caratteristiche architettoniche di pregio.

Il comparto classificato art.16 si estende a est già oltre l'area di pertinenza, che è piuttosto ridotta a causa della conformazione orografica dei luoghi.

La parte sud di cui si chiede l'inserimento è inserita tra le aree boscate di cui alla tavola D4 del Q.C. e dall'esame delle foto aeree 2010 e 2013 appare effettivamente ricoperta da vegetazione.

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione è inserita tra le aree boscate di cui alla tavola D4 del Q.C., dall'esame dello stato dei luoghi appare effettivamente ricoperta da vegetazione, e dalla documentazione allegata all'osservazione né dalle foto aeree non si evidenzia la presenza di fabbricati esistenti di valore storico o architettonico che giustifichino l'inclusione delle aree in art.16, quindi si conferma la classificazione art.43 adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **330** protocollo n° **38172** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Pardini Clotilde, Di martella orsi bernardo**

SINTESI: area ricadente in ambito normativo a destinazione residenziale.
I richiedenti chiedono il passaggio da art.20c e art.33 a art.46

ISTRUTTORIA: I richiedenti dichiarano di essere comproprietari per una quota del 5,03% ciascuno.
(Da una verifica catastale, non risultano tra gli intestatari elencati in visura.)

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dell'osservazione, considerato che i richiedenti dichiarano di non avere l'intera proprietà delle aree oggetto di osservazione, e che quindi lo stralcio dell'area edificabile andrebbe a ledere i diritti edificatori dei comproprietari che non hanno fatto richiesta di stralcio né presentato osservazioni, si ritiene di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **331** protocollo n° **38168** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Marcheschi Gianpaolo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola periurbana- art. 47, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 47 Area agricola periurbana e risulta interna al perimetro dei centri abitati.
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata nel sistema dei vuoti come area agricola interna.
Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. ; l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Dato inoltre atto che le aree classificate come Area agricola interna contrastano la tendenza alla saldatura di insediamenti e rappresentano elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti, si confermano le individuazioni delle zone urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **332** protocollo n° **38165** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Mazzoni Paolo**

SINTESI: Area classificata con pericolosità idraulica I4 molto elevata per la quale si chiede una declassificazione ad I3 in quanto nella zona non si sono verificati fenomeni di inondazione o ristagno da molti anni.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Rio di Massa ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata non contiene peraltro elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **333** protocollo n° **38159** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Giusti Maria**

SINTESI: Il lotto oggetto di osservazione è attualmente inserito parte in zona art. 22 di completamento e parte in Art. 34 parcheggio pubblico.

Viene richiesta:

- 1) la trasformazione in zona art. 20 di completamento;
- 2) in subordine la ripermimetrazione del comparto in modo da svincolare il mappale 328 e porlo a corredo della villetta adiacente.

ISTRUTTORIA: Il mappale oggetto di richiesta è posto in ambito normativo di cui all'art.22 completamento del R.U. su cui è stata richiesta una domanda di Piano attuativo e risulta interno al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata nel sistema dei vuoti come area agricola interna.

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'area individuata al mappale 328 occupa l'area a giardino privato dei richiedenti;

CONTRODEDUZIONE: 1) L'area oggetto di osservazione è compresa in ambito normativo soggetta a Piano Urbanistico Attuativo identificato con n° domanda 13171/2013.

Con la presente variante in accordo con quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, non sono stati individuati nuovi lotti edificabili a destinazione residenziale, come esplicitato nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e declinato con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo", ma si sono confermati i residui compendi edificabili residenziali. Pertanto non si accoglie la richiesta di edificabilità residenziale in luogo della edificabilità a servizi.

2) La richiesta di stralcio dell'edificabilità nuova a servizi può essere accolta solo parzialmente in quanto in adeguamento allo stato dei luoghi abbiamo verificato che parte della previsione di ambito normativo occupa l'area a giardino privato dei richiedenti; pertanto si adegua l'ambito normativo allo stato dei luoghi allineandolo con la recinzione esistente, e si conferma la previsione per la restante

porzione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 334 protocollo n° 38056 FRAZIONE INTERESSATA Tofori

RICHIEDENTE: Meschi Paola

SINTESI: Viene richiesta:

1. la perimetrazione di un insediamento consolidato nel territorio rurale di nuova classificazione riguardante alcuni fabbricati di proprietà, onde permettere la trasformazione di un edificio in abitativo
2. NTA

ISTRUTTORIA: I fabbricati di cui all'osservazione ricadono in art. 44 "aree di valore paesaggistico" esternamente al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del RU, purché costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. L'ufficio, a seguito di sopralluogo, ha verificato che sono soddisfatti i seguenti criteri per l'appartenenza dei fabbricati e delle aree scoperte ad un nucleo di nuova individuazione:

- a) I fabbricati hanno una consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta e struttura in muratura.
- b) Sussiste un'aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti con almeno uno di essi già abitativo.
- c) I fabbricati hanno una organizzazione morfologica disposta attorno a un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazio di relazione comune) e/o la caratteristica di accessibilità comune.
- d) L'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non è attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, né risulta interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure.

L'ufficio pertanto ritiene pertanto di poter accogliere la richiesta.

Si procede alla schedatura del nucleo, identificato con il codice 13nrC1 e alla schedatura dei fabbricati ivi insistenti.

2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 2 - Si richiede la possibilità di ampliamento di almeno 110/130 mq netti abitativi (mentre la norma adottata prevede unicamente, anche per i piccoli fabbricati, addizioni funzionali nel limite del 20% del volume esistente)

2 - L'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g).Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi :1. Edifici a destinazione residenziale In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:-di manutenzione ordinaria e straordinaria;-di restauro e risanamento conservativo;-di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
-in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata:
SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70%
- SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55%
- SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40%
- SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30%
- SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%

SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq = Ampl. Fino a 30%
SUL superiore a 120 mq. = Ampl. Fino a 20%

OSSERVAZIONE n° 335 protocollo n° 38446 FRAZIONE INTERESSATA Colle

RICHIEDENTE: Nannini Giuseppe

SINTESI: fabbricato ex agricolo in art.14, con la variante il confine del centro abitato è stato ridotto e fatto coincidere col fabbricato.

Chiede il ripristino del vecchio perimetro o lo spostamento di 5 ml del limite di centro abitato per poter recuperare il volume di una tettoia nell'ambito della ristrutturazione e cambio d'uso a residenziale (per motivi di distanza dai fabbricati deve essere spostata sul lato rimasto fuori dal c.a.)

ISTRUTTORIA: Secondo la base fotografica e cartografica usate per il RU il fabbricato in esame era stato valutato come pertinenziale dell'edificio abitativo posto a nord dello stesso, e non essendo presenti segni territoriali che supportassero la zonizzazione del C.A. nel RU vigente, il confine era stato ridotto fino a comprendere strettamente l'area ritenuta pertinenziale alla suddetta abitazione, e quindi fino a comprendere solo il fabbricato in esame.

Dalla documentazione allegata risulta che il fabbricato in esame non è pertinenziale al fabbricato di abitazione (come ritenuto in fase di elaborazione del piano), quindi sarebbe contraddittorio escludere la pertinenza del fabbricato in esame.

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., ed in base ai criteri di cui al punto 5.2 e 2.5 della relazione Generale, sono state ricomprese nel perimetro dei Centri abitati le aree di pertinenza dei fabbricati e dei lotti posti ai limiti delle aree di margine 2009. Dato atto che dall'esame della documentazione allegata all'osservazione emerge che il fabbricato in esame non è pertinenziale, e che quindi sarebbe contraddittorio escludere dalle aree edificabili l'area di pertinenza dello stesso, si ritiene corretto ricomprendere entro il perimetro del centro abitato l'area di pertinenza del fabbricato, come individuabile dalla ctr.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone l'inserimento dei lotti edificati oggetto delle osservazioni di cui sopra tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **336** protocollo n° **38448** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Nicoletta**

SINTESI: Si chiede che:

1- il lotto in oggetto sia individuato come verde privato o area agricola periurbana a motivo del protrarsi nel tempo della previsione di standard verde pubblico attrezzato che non ha avuto attuazione e a motivo ulteriore della recente realizzazione del parco attrezzato in sostituzione del campo sportivo nel centro di Capannori.

2- l'area di nuova previsione di Art. 20c venga ampliata per 2 ml per consentire una migliore movimentazione.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata ai sensi del R.U. vigente come Art. 20c in parte ed Art. 30 in parte, come nel R.U. adottato all'interno del quale però trova applicazione in parte quanto richiesto in sede di contributo di pianificazione, attraverso l'individuazione dell'accesso al lotto edificabile (Art. 20s). Il lotto a verde pubblico attrezzato è una vasta area aperta priva di vincoli di pertinenzialità esclusiva situata all'interno del centro urbano della frazione di Capannori.

CONTRODEDUZIONE: 1- Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento di valorizzazione del tessuto urbanizzato.

L'osservazione non evidenzia nuovi aspetti che contrastino con l'individuazione dell'area a verde pubblico e in questa ottica si sintende confermare la previsione adottata, che rappresenta una dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

2- Dato atto della volontà già espressa in sede di adozione di dare la possibilità di collegamento del lotto edificabile con la via dei Colombini, si accoglie il presente punto dell'osservazione allargando l'area di accesso al lotto edificabile

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **337** protocollo n° **38453** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marcacci Otello, Darkwood srl**

SINTESI: area di pertinenza di fabbricati passata da art.46 a art.33

chiedono di classificare l'area di pertinenza a art.20s o ripristinare l'art.46 per poter realizzare le pertinenze

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è stato realizzato in seguito a PU06/0007 e al P06/0148.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta aver perso la vocazione agricola (come rilevato anche nella tavola F, in cui tutta l'area è inserita all'interno del margine degli insediamenti ed è classificata come "edificato di formazione recente"), quindi è da escludere il ripristino della classificazione come zona agricola art.46.

L'area è caratterizzata da elementi tali (recinzioni, sistemazioni esterne) da configurarla come giardino dell'abitazione ricadente in 20s, quindi coerente con la definizione di art.33"verde urbano privato: Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

CONTRODEDUZIONE: La volontà pianificatoria nell'individuazione delle aree da destinare alla nuova edificazione si è manifestata nella redazione del R.U. e nelle successive varianti con la specifica perimetrazione delle aree edificabili e degli ambiti normativi, ma la normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili (attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti): nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, l'indirizzo della variante è quello di ricomprendere le aree di pertinenza dei fabbricati nei centri abitati, in quanto costituiscono area già oggetto di consumo di suolo.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione posta a nord e ricadente in 20s, quindi coerente con la definizione di art.33"verde urbano privato: sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

Ritenuto che l'ampliamento dell'area edificabile andrebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa tramite l'individuazione della specifica area su cui edificare, durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione eccedenti il perimetro dell'ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato".

Si esclude il ripristino dell'art.46 "aree a prevalente destinazione agricola" in quanto l'area ha definitivamente perso la vocazione agricola.

Quindi, per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **338** protocollo n° **38451** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Baisi Grazia, Baisi Fiorello**

SINTESI: Viene richiesta la modifica della previsione di R.U. adottato passando da Art. 47 "Aree agricole periurbane" a Art. 22c "Aree a prevalente destinazione di servizio - completamento" in quanto rappresenta il completamento e lo sviluppo delle realtà industriali già presenti nelle vicinanze.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata come Art. 47 sia nel R.U. adottato che nel vigente. L'area ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici è per la maggior parte interessata da fasce di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla e fasce di rispetto elettrodotti riferite a 3 microtesla. Ai sensi della Tav E - "Stato di utilizzo delle aree produttive" l'area non risulta essere interessata dalla attività produttive adiacenti o ad essa prossime. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi, l'area è classificata come area agricola interna, appartenente al Sistema dei vuoti. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione ed utilizzato a fini agricoli.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere recede di altre destinazioni a servizi o produttive.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si confermano gli obiettivi ed indirizzi di pianificazione adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **339** protocollo n° **38455** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

Il compendio immobiliare è per parte interessato dalla classificazione di pericolosità idraulica molto elevata I4.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

Inoltre l'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **340** protocollo n° **38452** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-MME srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente per la maggior parte in area a prevalente uso agricolo art. 46 e in minor parte in art. 43 e 49, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata per la maggior parte come art. 46 Area a prevalente uso agricolo e in piccola parte in zona art. 43 Aree boschive e ripariali e art. 43 aree per interventi idraulici e per la tutela dei caratteri ambientali.

L'area risulta esterna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade per una porzione sud all'interno e per la restante parte all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

Parte dell'area oggetto di osservazione è interessata dall'ambito A0 di assoluta protezione dei corsi d'acqua.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Inoltre il P.I.T. adottato con valore di piano paesaggistico vieta l'edificazione in presenza di asrea boscata, pertanto si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **341** protocollo n° **38454** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-MME srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Il compendio immobiliare è per parte interessato dalla classificazione di pericolosità idraulica molto elevata 14.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **342** protocollo n° **38457** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto stradale rispetto alla via comunale Traversa, individuata nella Tav. C di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **343** protocollo n° **38458** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME srl**

SINTESI: Si richiede l'inserimento in zona edificabile art. 20 completamento di un lotto in parte in art. 33 e in parte in art. 30.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in parte come art. 33 Verde urbano privato e in parte come art. 30 verde pubblico attrezzato. Il lotto si trova all'interno del perimetro del centro abitato.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "Edificato di formazione recente".

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'area è per la maggior parte interessata da fasce di rispetto elettrodotti riferite a 0,2 microtesla e 3 microtesla ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Quadro Conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali. La presenza di previsioni di verde pubblico attrezzato rappresenta una opportunità pianificatoria volta a migliorare la qualità di vita negli insediamenti esistenti ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014; nel caso delle previsioni di verde pubblico attrezzato segnalata in osservazione essa insista su aree caratterizzate da forte pressione insediativa prevalentemente residenziale e quindi trova coerenza con la finalità di cui sopra.

In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si ritiene quindi di confermare la previsione come da R.U, adottato Delibera di C.C. n. 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **344** protocollo n° **38480** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Carmignani Pellegrino**

SINTESI: Viene richiesto di reinserire la perimetrazione art. 48 di una corte presente nel R.U. vigente e erroneamente tolta nel R.U. adottato.

ISTRUTTORIA: Nel R.U. vigente l'intera corte di cui all'osservazione risulta art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" e art. 48 "Insediamenti consolidati nel territorio rurale".

Con la stesura dell'attuale Variante al Regolamento Urbanistico, sono stati schedati e disciplinati nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio agricolo e i fabbricati ivi contenuti, in aggiunta ai già esistenti nuclei art. 48 discendenti dal Piano Strutturale.

Nella tav. F del Quadro Conoscitivo della Variante al R.U. il nucleo è regolarmente presente mentre non compare più, per mero errore, nel Quadro Propositivo tav. 3.

CONTRODEDUZIONE: I nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di cui all'art. 48 del R.U. vigente, provengono dal Piano Strutturale e pertanto il nucleo di cui all'osservazione, deve essere reinserito nella tav. 3 del Quadro Propositivo. L'osservazione è accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **345** **protocollo n°** **38437** **FRAZIONE INTERESSATA** **Marlia**

RICHIEDENTE: **Lombardi Renzo, Barsanti Doriana**

SINTESI: L'osservazione riguarda due lotti:

1) il primo a nord della Fossa Nuova costituito dal mappale 77 attualmente per una piccola parte sud in zona art. 20 saturazione e per la parte nord in art. 16 viene richiesto di inserirlo in art. 20 saturazione ampliando la zona omogenea verso nord per la profondità necessaria per realizzare un garage tenendo conto della distanza minima da osservare dal canale irrigatorio.

2) Il lotto a sud della Fossa Nuova è costituito dal mappale 1656, attualmente inserito per la maggior parte a nord in area agricola periurbana e per la restante parte sud in zona art. 35 aree per l'istruzione, viene richiesto l'inserimento della porzione nord in art. 20 di completamento

ISTRUTTORIA: I lotti oggetto di osservazione sono inseriti internamente al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. le due aree sono classificate come "centro Urbano."

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato le due aree ricadono all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. La maggiore porzione del compendio immobiliare sito a nord della Fossa Nuova è interessata dall'Ambito A0 di assoluta protezione dei corsi d'acqua, così come la porzione nord del terreno a sud della Fossa Nuova.

CONTRODEDUZIONE: 1) L'area in esame dalle foto aeree anni 2010 e 2013 appare essere pertinenziale all'immobile classificato in Art. 16 e pertanto ne assume la medesima classificazione. In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 è stato stabilito l'obiettivo O-28, "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari".

Il fabbricato in esame presenta elementi architettonici di pregio, quindi ha le caratteristiche per essere classificato tra gli "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16, comprendente le "case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche". Di conseguenza anche la sua area pertinenziale è classificata coerentemente in Art. 16.

2) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si ritiene quindi di confermare le previsioni come da R.U. adottato Delibera di C.C. n. 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **346** **protocollo n°** **38478** **FRAZIONE INTERESSATA** **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Carmignani Francesca**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.20s, con parte dell'area di pertinenza in art.33

segnala una non corretta rappresentazione cartografica del fabbricato

chiede che tutta l'area di pertinenza venga classificata art.20s, per poter realizzare le pertinenze, e potere eventualmente chiudere il porticato (che ritiene ricadere in art.33)

ISTRUTTORIA: Con la presente variante, un'ampia porzione dell'area di pertinenza del fabbricato, posta a nord dello stesso, è passata da art.47 a art.20s dato che sull'area in esame sono state realizzate le pertinenze ammesse dal R.E.

La parte ricadente in art.33 è derivata dall'assetto dell'ambito normativo individuato nel RU2004, che manteneva una fascia di rispetto dalla viabilità su cui è stato approvato il PU05/0002.

Su tale assetto sono stati progettati e rilasciati i permessi edilizi, che quindi devono aver tenuto conto della fascia di inedificabilità.

Si ritiene quindi opportuno mantenere la fascia di rispetto di inedificabilità data dalla classificazione in art.33 e quindi di mantenere le destinazioni adottate.

Per quanto riguarda la segnalazione di non corretta rappresentazione del fabbricato (perché non rappresentato il porticato) si prende atto della imprecisione nella rappresentazione cartografica, e si valuta opportuno correggere la rappresentazione cartografica del fabbricato. Si sottolinea che, preso atto di quanto sopra, il porticato sul lato ovest del fabbricato, che secondo i richiedenti ricade in art.33, in realtà ricade in art.20s: il confine del comparto edificabile coincide proprio col limite del porticato.

CONTRODEDUZIONE: La previsione di una fascia inedificabile nell'ambito normativo di nuova edificazione manifesta la volontà, espressa in fase di pianificazione dell'ambito normativo, di evitare l'eccessivo avvicinamento delle eventuali nuove pertinenze volumetriche a ridosso dei confini con gli insediamenti già esistenti o con le strade.
I progetti unitari ed i lotti sono stati orientati verso tale assetto in sede di pianificazione, e la loro progettazione edilizia è stata effettuata conoscendo già le aree su cui non sarebbe stato possibile effettuare ulteriori aggiunte volumetriche.
Ritenendo che la modifica dell'assetto degli ex ambiti normativi andrebbe a vanificare questo processo di progettazione "a monte", nella redazione della variante al RU non sono state modificate le ripartizioni tra aree edificabili ed aree di verde privato già previste negli ambiti normativi realizzati.
Per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **347** protocollo n° **38479** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Cecchetti Sandra**

SINTESI: fabbricato residenziale ricadente in area art.46;
chiede l'inserimento del fabbricato all'interno del centro abitato

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, ed è separato dal centro abitato a ovest e dal nucleo consolidato a sud dalla viabilità pubblica.
Il fabbricato è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 - A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **348** protocollo n° **38402** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Marini Luca, IBOX srl**

SINTESI: La presente osservazione è molto articolata e richiama i concetti di perequazione urbanistica, premialità e compensazione, attraverso l'applicazione dei quali si chiede di:

- 1) NTA
- 2) Si richiede in attuazione del punto precedente di poter classificare Art. 22c una porzione di area attualmente classificata Art. 29 a compensazione della progettazione e realizzazione del verde di connettività urbana.
- 3) Si richiede la modifica della destinazione urbanistica di una parte del R.U. adottato come Art. 22s Servizi di saturazione che dovrebbero passare in parte ad Art. 22s Servizi di saturazione ed in parte ad Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana.

ISTRUTTORIA: L'area in esame appartiene ad un originario progetto unitario PU09/0004 per la "Realizzazione di due fabbricati produttivi oltre a spazi di uso pubblico" approvato con Determina Dirigenziale n. 683 del 2010. Ad esso si sono succeduti i permessi a costruire n° P07/0241 rilasciato il 27/06/2011 per la "Realizzazione di 2 fabbricati adibiti ad attività produttiva", il P.C. n° P10/0143 rilasciato in data 13/09/2010 per la "Realizzazione parcheggio privato ad uso pubblico".
L'area, ai sensi della Tav E - Stato di utilizzo delle aree produttive è classificata parte come area a prevalente destinazione produttiva - Completamento, e parte come area a prevalente destinazione produttiva - di Saturazione, area non impegnata. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediati l'area appartiene all'attività produttiva interna a margine.

CONTRODEDUZIONE: 1) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

2) A seguito del non accoglimento del punto 1) non si accoglie neanche il presente punto.

3) Dato atto che sull'area è stato approvato un Progetto unitario n. 4/2009 approvato con Determina Dirigenziale n. 683 del 2010 ed un successivo permesso a costruire per la realizzazione di 2 fabbricati adibiti ad attività produttiva, di cui il residuo da edificare ricade sulla porzione di area classificata Art. 21 c, dato atto che l'area è dimensionalmente sufficiente a sostenere l'edificazione di un secondo fabbricato, si ritiene di confermare quanto previsto in sede di adozione con delibera di CC n. 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.29 1) Variazione delle N.T.A. dell'Art. 29 (verde di connettività urbana) prevedendo la possibilità di attribuire una volumetria fabbricabile in favore dei soggetti che portano in attuazione e/o cedono volontariamente l'area di proprietà così classificata;

1) Si ritiene di non accogliere il presente punto di osservazione in quanto la disciplina dell'Art. 29 Verde di Connettività urbana non prevede la possibilità di attribuire una volumetria fabbricabile in favore dei soggetti che portano in attuazione e/o cedono volontariamente l'area di proprietà interessata dalla previsione di standard pubblico. Inoltre tale possibilità non è contemplata né disciplinata all'interno del Piano Strutturale che ne dovrebbe regolare l'applicazione.
L'applicazione episodica di procedure di compensazione urbanistica senza una adeguata disciplina a monte e senza un metodo equo per tutto il territorio, può causare delle incongruenze che ne rendono nulla l'efficacia con cui sono stati pensati, Si ritiene quindi di dover disciplinare la perequazione e compensazione urbanistica all'interno del P.S. prima di applicarli episodicamente all'interno del R.U. e peraltro in fase di controdeduzione.

OSSERVAZIONE n° **349** protocollo n° **38405** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Santori Narciso, santi Carla Eugenia**

SINTESI: fabbricato in art.19

richiede il passaggio da art.19 a art.20s

ISTRUTTORIA: I fabbricati in oggetto ricadono in area "edificato di origine rurale" nella tavola F.

L'edificato presenta le caratteristiche dell'edificato storico rurale, per caratteristiche architettoniche e utilizzo dei materiali.

L'area su cui affacciano non è a comune, ma recintata e suddivisa in due parti distinte.

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento presenta le caratteristiche dell'edificato storico rurale, per caratteristiche architettoniche e utilizzo dei materiali, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati, pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **350** protocollo n° **38476** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Marsalli Pier Giuseppe**

SINTESI: Fabbricato di nuova costruzione passato con la presente variante da art.20s a art.19

chiede il ripristino dell'art.20s

ISTRUTTORIA: Dall'analisi dello stato dei luoghi attraverso la foto aerea e le foto allegate alla scheda edifici, era stato ritenuto che il fabbricato avesse origine di natura rurale storica, ed infatti era stato classificato come "edificato di origine rurale" nella tavola F degli insediamenti.

Da quanto riportato nell'Osservazione, è emerso che l'edificio è di recente costruzione (seppure con modalità e aspetto richiamanti l'edilizia storica) in quanto è stato edificato con PC P05/0046 e successivo completamento P09/0238, quindi incoerente con la definizione dell'art.19, ma corrispondente alla definizione dell'art.20s.

La mancata individuazione del PC in fase di redazione del RU è dovuta al fatto che per i PC rilasciati ante 1.12.2006 non era presente la scheda SIV, e per il PC di completamento non vengono inseriti gli alloggi in realizzazione: durante la redazione del RU sono stati considerati solo i PC con inizio lavori e con almeno un alloggio di nuova realizzazione.

CONTRODEDUZIONE: In base all'analisi svolta con la Tavola F, l'insediamento è stato classificato come "Edificato di origine rurale" in quanto dall'esame delle foto allegate alla "scheda edificio" presenta le caratteristiche architettoniche dell'edilizia storica. Dall'esame dell'osservazione, è emerso che l'edificio è di recente costruzione, e visto che gli ambiti di interesse tipologico sono definiti come "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario", si ritiene incongrua la classificazione del lotto in esame in art.19 "Ambiti di interesse tipologico" e si ammette il cambio d'uso in art.20s - "area a prevalente destinazione residenziale di saturazione".

In accoglimento della presente, si modifica pertanto anche la tavola F del QC del RU modificando la classificazione dell'area da "edificato di origine rurale" a "edificato di formazione recente"

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **351** protocollo n° **38459** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Benedetti Grazia, Benedetti Paola**

SINTESI: 1)Si richiede l'eliminazione dell'articolo 15.

Si precisa che il fabbricato oggetto di osservazione era nel vigente RU art. 19 adiacente a fabbricato art. 15. Nel RU adottato anche il fabbricato oggetto di osservazione è stato inserito in art. 15 anche se privo di caratteristiche morfologiche e costruttive per ritenerlo di "rilevante interesse storico architettonico".

2)da articolo 46 ad articolo 47

ISTRUTTORIA: 1) l'immobile, articolo 19, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°285 "Edificio rurale annesso a Villa Tessandori" frazione di Colle di Compito)

Riportato nelle tavole D1 del QC vigente ma una parte non è art 15 in seguito ad osservazione 2006.

Riportato nella tavola D1 del QC e art 15 adottato in quanto presente nella schedatura.

E' presente nella mappa e nell'elenco mappali anche se indicato erroneamente con mappale 1010 in realtà è il mappale 1019 oggi mappale 1421

2)Nel RU vigente classificato come art.47

CONTRODEDUZIONE: 1) Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata forniscono elementi che evidenziano la non conformità dell'immobile con l'intero compendio oggetto di schedatura, come anche riportato nella parte descrittiva della scheda 258 relativa. Si fa presente inoltre che un'organica revisione degli immobili di interesse storico o artistico, anche con un adeguato censimento, si rende necessaria in una prossima fase di pianificazione.

Si accoglie pertanto il primo punto di declassificazione della parte di immobile in oggetto di art. 15.

2) Sono comprese nelle aree agricole periurbane (art. 47) le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione. Da l'interpretazione delle foto aeree si ritiene che l'area in oggetto non risponda alle caratteristiche di cui sopra. Si conferma pertanto la classificazione adottata con Delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **352** protocollo n° **38472** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Capocchi Michela, impresa individuale Capocchi Michela**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **353** protocollo n° **38473** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Capocchi Michela, impresa individuale Capocchi Michela**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **354** protocollo n° **38442** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Orsi Lori**

SINTESI: Si chiede che l'area classificata come parcheggio pubblico sia classificata come area agricola periurbana in quanto la zona è già dotata di parcheggi pubblici.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 34 ai sensi del R.U. vigente ed adottato. Ai sensi della Tav. F di Quadro Conoscitivo l'area appartiene al centro urbano della frazione di S. Leonardo, che è interessata dalla presenza di numerose centralità urbane quali: scuola materna, distretto socio sanitario, scuole medie, supermercato.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard urbanistici. L'area intorno alla previsione di parcheggio e verde pubblico attrezzato è gravata dalla presenza di molte centralità in ambito urbano che comportano un notevole afflusso di traffico in determinate fasce orarie. La previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di numerose centralità, oltre che dalla contestuale individuazione di un verde pubblico attrezzato il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità degli insediamenti, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante

generale al R.U. e pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 355 protocollo n° 38474 FRAZIONE INTERESSATA Gragnano

RICHIEDENTE: Dal poggetto giuliana

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 356 protocollo n° 38477 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Cardella Simonetta, Immobiliare Marlia srl

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente ricadente in parte in zona agricola art. 46 e in parte in art. 47 in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata per la maggior parte come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e per la restante parte situata all'interno del perimetro del centro abitato art. 47 area agricola periurbana. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, ma con la classificazione originaria di "area ad agricoltura latente".

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 357 protocollo n° 38475 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Cardella Simonetta, Immobiliare Marlia srl

SINTESI: Trattasi di fabbricato ad uso magazzino/attività di logistica e rimessaggio, posto in area agricola

chiede la modifica della destinazione urbanistica per poter recuperare la volumetria a destinazione artigianale o residenziale

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, per questo non è stato compreso nell'aggiornamento dei centri abitati: quindi non è possibile la classificazione in art.20s residenziale di saturazione.

Per evitare il nuovo consumo di suolo agricolo nella redazione del RU non sono state previste nuove aree 22s, ma sono state accolte le richieste di 21 di saturazione o 22 di saturazione fuori dai centri abitati solo per aree libere classificate agricole ma adiacenti a lotti già classificati a destinazione produttive art.21, e adiacenti al centro abitato.

Le NTA prevedono la possibilità di mantenimento delle attività produttive esistenti, anche con interventi di ristrutturazione edilizia comprensivi delle addizioni funzionali così come definite dalle NTA, e/o di demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie. Al di fuori degli insediamenti consolidati non è invece possibile il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione edificabile in area agricola, se non nell'aggiornamento dei perimetri dei centri abitati secondo i criteri esplicitati nella relazione generale e nel documento di avvio del procedimento, o a incremento di aree a destinazione produttiva/di servizio già individuate nel RU vigente.

Il lotto in esame non possiede i requisiti suddetti, pertanto la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" o come "Aree a prevalente destinazione produttiva" o "Aree a prevalente destinazione di servizio" non è ammissibile, e quindi si conferma la destinazione adottata.

Si sottolinea che le NTA consentono la ripresa delle attività produttive in edifici industriali già esistenti o il subentro di nuove attività, a seguito di verifica della compatibilità con il contesto urbano e ambientale esistente attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale, mentre per le attività industriali e artigianali incompatibili con la residenza si cerca di incentivare la rilocalizzazione nel comparto appositamente individuato del PIP di Carraia.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **358** protocollo n° **38445** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Colombini Maria Angela**

SINTESI: Lotto classificato parzialmente come art.19 ambiti di interesse tipologico, mentre il giardino è classificato come verde privato. Chiede:

1) classificazione dell'intero lotto come art.19

2) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Il lotto oggetto di osservazione in parte è classificato art.19 in quanto il fabbricato di abitazione presenta caratteristiche tali da ricomprendere tra l'edificato di interesse tipologico: in base alla disciplina dell'art.19 sarebbe da escludere quindi anche la possibilità di demolizione con ricostruzione.

La porzione del lotto oggetto di osservazione classificata come art.33 "verde privato" era ricompresa nell'ambito del Piano Attuativo approvato con Delibera di c.c. 6 del 13.02.2006, ed era indicato proprio come "verde privato di salvaguardia", quindi fino alla validità del Piano Attuativo è da escludere una variazione di zona urbanistica.

2) vedi nta

CONTRODEDUZIONE: 1) La porzione del lotto oggetto di osservazione su cui è richiesto il passaggio ad art.19 era individuato come "verde privato di salvaguardia" nell'ambito normativo del Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n.6 del 13.02.2006: quindi fino alla validità del Piano Attuativo è da escludere una variazione di zona urbanistica, in quanto andrebbe in contrasto con la disciplina del Piano Attuativo.

Si ritiene inoltre che sia comunque opportuno mantenere una fascia di salvaguardia fra l'edificato storico di interesse tipologico e la nuova edificazione effettuata in seguito al Piano Attuativo.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO **SINTESI**

CONTRODEDUZIONE

art.11 Per l'intervento di demolizione e ricostruzione in sito, richiesta di ammettere la possibilità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dalle strade, così come previsto per le distanze dai fabbricati e dai confini.

Si accoglie con la deroga anche per la distanza dalle strade: c) La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, e intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente.

OSSERVAZIONE n° **359** protocollo n° **38467** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Romano Daniela**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'insediamento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **360** protocollo n° **38468** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: Romano daniela

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento è assurdo su area privata;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34. Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 361 protocollo n° 38469 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Crupi Fiorenza, Snoopy bar

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34. Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 362 protocollo n° 38471 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Monte

RICHIEDENTE: Cupi Fiorenza, Snoopy bar snc

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

OSSERVAZIONE n° **363** protocollo n° **38461** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**RICHIEDENTE: **Marchi Michela**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **364** protocollo n° **38463** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**RICHIEDENTE: **Nannini Oliviero**

SINTESI: Si chiede l'eliminazione della destinazione di parcheggio pubblico Art. 34 e assegnazione dell'Art. 19 Ambiti di interesse tipologico dell'area adiacente l'abitazione in quanto rappresenta la pertinenza esclusiva della propria abitazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade in parte in Art. 34, in parte in Art. 35 nel R.U. adottato e in parte in Art. 34, in parte in Art. 30 ed in parte in Art. 35 nel R.U. vigente. Ai sensi della Tavola F di Quadro Conoscitivo l'area è classificata come parte del centro urbano della frazione di Lammari e nelle sue vicinanze vi è la presenza di più centralità in ambito urbano rappresentate dall'edificio scolastico, dagli impianti sportivi e dall'edificio di culto sull'angolo di via Lombarda.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard urbanistici. L'area intorno alla previsione di parcheggio e verde pubblico attrezzato è gravata dalla presenza di molte centralità in ambito urbano che comportano un notevole afflusso di traffico in diverse fasce orarie della giornata. La previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di numerose centralità, oltre che dalla contestuale previsione di ampliamento del polo scolastico esistente a sud del lotto oggetto di osservazione, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità degli insediamenti, ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

Tuttavia, pur mantenendo sostanzialmente inalterata la previsione del parcheggio pubblico si accoglie parzialmente la richiesta ridisegnando la previsione in modo da interporre una fascia di verde privato Art. 33, con funzioni di filtro acustico e visivo, tra la destinazione residenziale Art. 19 e la previsione di parcheggio pubblico Art. 34 ad est.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **365** protocollo n° **38460** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE-GI-EMME**

SINTESI: Si richiede per una porzione del lotto in oggetto il cambio di destinazione urbanistica da "area a prevalente destinazione di servizi - saturazione" Art 22s ad "Area a prevalente destinazione di servizi - completamento" Art. 22c a motivo che non essendo presenti sul terreno fabbricati non è possibile operare la saturazione.

ISTRUTTORIA: L'area è in parte classificata come Art. 22s ed in parte come Art. 20s sia nel R.U. adottato che nel R.U. vigente. L'area è inserita in fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Quadro conoscitivo. Ai sensi della Tav. B4 l'area risulta essere classificata in classe di pericolosità idraulica I4. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area è classificata come attività produttiva interna a margine facente parte degli insediamenti urbani.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/2012, le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U. Tuttavia è ammessa la realizzazione di piazzali espositivi o di stoccaggio dei materiali relativi alle attività esistenti.

Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano nuove previsioni edificatorie.

Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22c della parte attualmente ricadente in area art.22s, confermando la previsione approvata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **366** protocollo n° **38462** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**RICHIEDENTE: **Masini Maurizio**

SINTESI: fabbricato produttivo dismesso in contesto di corte, in art.20s area di proprietà in parte anche in art.47 e 46

chiede di estendere l'art.20s su tutta l'area di proprietà per poter effettuare la demolizione e ricostruzione del volume con spostamento, nel rispetto delle distanze dai confini

ISTRUTTORIA: L'area 20s individua il fabbricato produttivo e l'area di pertinenza (per quanto visibile dalla foto aerea).

Già nell'istruttoria del contributo n.551 era stato valutato che l'intervento fosse attuabile all'interno del lotto di pertinenza attuale, senza sconfinamento di zonizzazione urbanistica: il lotto, nella porzione classificata 20s, ha una larghezza di circa 30m, ed applicando la distanza dai confini di 5 ml e la distanza dai fabbricati di 10ml rimane a disposizione un'area larga circa 20m.

Si ritiene che il recupero della volumetria esistente sia fattibile anche sull'area attualmente classificata come art.20s, e non sia necessario individuare appositamente un ampliamento dell'area edificabile.

La porzione a sud ricadente in art.47 presenta le caratteristiche delle aree agricole periurbane (coltivate a orto), e la porzione ulteriormente a sud ricadente in art.46 mantiene la vocazione agricola, quindi è da escludere l'inclusione di tali aree nei centri abitati in quanto non costituirebbe la presa d'atto della situazione attuale.

La limitazione dell'area edificabile solo alla parte nord della proprietà, già affiancata da altra edificazione, risponde all'esigenza di compattare l'edificazione nelle aree effettivamente edificate (operando quindi un ulteriore restrizione anche all'interno dei centri abitati)

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inclusione nei centri abitati e nelle aree edificabili costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area oggetto di osservazione mantiene i caratteri delle aree agricole periurbane e delle aree agricole, quindi si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **367** protocollo n° **38464** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: Pollastrini Teresa, Mattioli Tonj, Mattioli Pio

SINTESI: Si chiede che, dato atto della dotazione di parcheggi privati posti a pettine lungo la via Nuova di Segromigno in M.te (di pertinenza dei fabbricati adiacenti), che per ulteriore mancanza di superfici a parcheggio si è resa necessaria l'edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio via Nuova via di Piaggiori, dato atto che l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopeditoni riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **368** protocollo n° **38465** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: pollastrini Teresa, Mattioli Tonj, Mattioli Pio

SINTESI: Si osserva che il complesso immobiliare che si affaccia sulla via Nuova di Segromigno in Monte è stato dotato di parcheggi privati a servizio delle diverse unità immobiliari; si è resa poi necessaria la realizzazione di una ulteriore area a parcheggi privati in corrispondenza dell'incrocio di via Nuova di Segromigno in Monte, corredato da isola ecologica e di un'altra area a nord della via Nuova di Segromigno in Monte. Visto che il centro commerciale ha comportato la realizzazione di parcheggi privati a corredo, vista la possibilità di reperire ulteriori aree a parcheggio, visto l'apposizione di vincolo ad esproprio, si chiede di confermare la natura privata dei parcheggi sopra citati, disciplinandoli con l'Art. 20 e l'Art. 22.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34. Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **369** protocollo n° **38378** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: Micheli Gianfranco

SINTESI: fabbricato residenziale in art.20
area di pertinenza (su cui è presente una piscina e accessori) ricade in art.46

chiede di inserire tutta l'area in art.20s

ISTRUTTORIA: nella tavola F tutta l'area di pertinenza è classificata come "margine a centro urbano"

la porzione di proprietà a nord di quella oggetto di richiesta, su cui era stata edificato un fabbricato per pertinenze, è stata passata da art.46 a 20s con la variante, a seguito di contributo.

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, la variazione della classificazione da art.46 a art.20s sarebbe ininfluente relativamente alla disciplina normativa ed alle capacità edificatorie.

Il mantenimento della classificazione dell'area in esame in art.46 "aree a prevalente uso agricolo" persegue l'obiettivo l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si ritiene quindi di respingere la richiesta dell'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **370** protocollo n° **38380** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: Colombini Amerigo

SINTESI: fabbricato residenziale in art.20s
area di proprietà di pertinenza in art.46

chiede l'inserimento della pertinenza in art.20s

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti, l'area è esclusa dal perimetro delle aree di margine

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea, e anche dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione, l'area non presenta le sistemazioni tali da configurarla come giardino dell'abitazione.

Anche il fabbricato presente sull'area oggetto di osservazione è stato ritenuto un fabbricato di servizio all'attività agricola (ed è accatastato come deposito, quindi non direttamente riconducibile alla pertinenza abitativa).

Si ritiene quindi che l'area mantenga la vocazione agricola (anche se non coltivata) e che comunque non abbia le caratteristiche per essere definita come area pertinenziale del fabbricato abitativo.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettificazione delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **371** protocollo n° **38379** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: Nofori Andrea

SINTESI: Viene chiesto l'inserimento cartografico della particella comprendente un fabbricato con il suo resede (attualmente diviso in due porzioni di cui una ricadente in art. 48 "insediamenti nel territorio rurale") ricomprendendolo nella sua interezza nell'art. 48.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato e il resede sono classificati nel R.U. adottato e vigente parte in art. 44 "area di valore paesaggistico" e parte in art. 48 "insediamenti nel territorio rurale", art. 44 "area di valore paesaggistico". Parte del fabbricato risulta inserito nella tav. F "Sistemi Insediativi".

Sono state presentate e accolte l'osservazione al R.U. 2009 n° 497 Prot. 56090 e n° 1105 Prot. 56364 per l'inserimento entro il limite degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" (art. 48).

L'art. 4 delle NTA considera inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale gli "edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 ml dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U. purché costruiti anteriormente al 1940".

CONTRODEDUZIONE: Come già specificato nell'istruttoria la norma art.4 delle N.T.A. stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro degli insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale (senza alcuna modifica del perimetro esistente), sono comunque da considerarsi inclusi

Verificata la cartografia, l'ufficio ritiene di poter accogliere lo spostamento della perimetrazione in modo da includere totalmente il fabbricato nel nucleo consolidato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **372** protocollo n° **38377** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Remafedi Fernando**

SINTESI: I terreni di proprietà del richiedente ricadono parte in art 46 parte in art 43. Si richiede che all'intera proprietà venga attribuito l'art 46. Si fa notare che l'area identificata nell'RU con art 43 è da tempo tenuta a verde e priva di vegetazione. Si allega ortofoto 2013.

ISTRUTTORIA: Da un'analisi delle foto aeree negli anni si verifica che attualmente la zona non presenta alberi o arbusti di alcun genere ma nel 2005 nei terreni oggetto di osservazione era presente vegetazione probabilmente assimilabile a bosco. Non sono presenti permessi georeferenziati per il taglio di bosco, né sono citati in osservazione. Non è presente documentazione fotografica dello stato dei luoghi. L'area è classificata bosco e art.43 anche nel RU 2009 ed è inserita nella aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare GU 190/1985. Nel PIT adottato non è classificato bosco.

CONTRODEDUZIONE: Le foto aeree storiche fino al 2005 testimoniano la presenza di vegetazione arborea sui terreni oggetto dell'osservazione, mentre nel 2007 è visibile un intervento di trasformazione dello stato dei luoghi in contrasto con le individuazioni contenute nella variante adottata e nel RU vigente. L'osservazione non fornisce estremi di atti autorizzativi per taglio di boschi o taglio colturale (non si fa riferimento né a atti né ad alcuna autorizzazione ambientale). Ai sensi dell'Art. 3 comma 3 della L.r. 39/2000, "sono considerate bosco le aree già boscate, nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio"; quindi anche la presente area sottoposta a taglio tra il 2005 ed il 2007 è da considerarsi boscata. Non si ritiene pertanto coerente con le scelte del R.U. adottato riclassificare tali terreni come aree agricole. Si confermano pertanto le scelte adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **373** protocollo n° **38376** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Nencini Maurizio, Soc. IMMOBILIARE FRANCA srl**

SINTESI: Si richiede il passaggio da articolo 36 ad articolo 19 dei subalterni oggetto di osservazione. Si evidenzia che il confine tra art 19 e art 36 in corrispondenza dell'immobile di proprietà comunale ARTE' non è corretto in quanto invade parte degli immobili di proprietà della società scrivente. Si chiede la correzione della delimitazione tra art 36 e art 19 in base alla proprietà degli immobili.

ISTRUTTORIA: Una verifica dei dati catastali dell'immobile conferma quanto indicato nella presente osservazione.

CONTRODEDUZIONE: Dopo un'analisi catastale per verificare le proprietà dei subalterni si accoglie l'osservazione effettuando il passaggio da art 36 ad art 19 dei subalterni oggetto dell'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **374** protocollo n° **38375** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Betti Giuseppe**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **375** protocollo n° **38374** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Bartoli Giorgio Giovanni**

SINTESI: Si chiede di eliminare le racchette a parcheggio previste nel terreno di proprietà in quanto detto terreno ha una notevole pendenza (fino a 4 ml sopra il livello stradale) e risulterebbe molto onerosa la sua realizzazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 34 ai sensi del R.U. adottato e aree di valore paesaggistico Art. 44 ai sensi del R.U. vigente. L'area ricade in pericolosità geomorfologica G3 - elevata ai sensi del R.U. adottato.

A seguito delle modifiche apportate al perimetro delle aree a pericolosità G4 con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino f. Arno n° 1 del 14/01/2015, alcune porzioni dell'area in oggetto ricadono in area a pericolosità geomorfologica G4 (tali porzioni sono state eliminate dalla previsione di parcheggio - vedi osservazione d'ufficio 752.2)

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta alle esigenze dei cittadini, richiamate all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", e all'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni di standard urbanistico" approvati in sede di avvio del procedimento, abbiamo svolto una verifica sia sui parcheggi già previsti che su quelli di nuovo inserimento.

Un ragionamento particolare è stato svolto in merito alla frazione di S. Gennaro, per la quale sono state recepite le proposte di realizzazione di aree a standard urbanistico pubblico contenute in apposito studio di dettaglio denominato "Programma di riqualificazione urbanistica e paesaggistica esteso al centro storico di San Gennaro" commissionato dall'Amministrazione Comunale ad un professionista esterno. Le individuazioni contenute in questo studio di dettaglio, sono state riportate laddove le stesse non risultavano in contrasto con il mutato assetto conoscitivo in materia geomorfologica e sismica, dato che la frazione di San Gennaro risulta interessata per ampie porzioni da pericolosità geomorfologiche molto elevate.

Pertanto, visto che il caso è stato oggetto di particolari e dettagliati studi commissionati dalla A.C. per la riqualificazione urbanistica del centro storico di S. Gennaro, si conferma tale previsione come presa d'atto della volontà specifica dell'Amministrazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **376** protocollo n° **38373** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Pacini Alessandra**

SINTESI: La proprietaria richiede che il complesso immobiliare di origine rurale con le immediate pertinenze venga inserito nei "nuclei rurali di nuova individuazione" di cui all'art. 48 delle NTA.

ISTRUTTORIA: Il complesso immobiliare di cui all'osservazione è ubicato in art. 46 (aree a prevalente uso agricolo) esternamente ai centri abitati.

Esso è già presente nella tavola F (Sistemi Insediativi) come complesso rurale di nuova individuazione 26nrC2.

L'area risulta priva di dotazione di servizi a rete quali acquedotto, fognatura e metano.

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento del fabbricato all'interno del nucleo rurale ad esso limitrofo al fine di consentire gli interventi prescritti dall'art. 48, si rileva che il complesso immobiliare in esame è già stato perimetrato nella tavola F del Quadro Conoscitivo della presente Variante al R.U. e già munito di schedatura del nucleo e dei singoli fabbricati (26nrC2). Pur tuttavia non è ammissibile la possibilità di cambio di destinazione d'uso residenziale in quanto allo stato attuale l'area risulta priva di qualsiasi dotazione di servizi a rete (presenti o raggiungibili fino a 100 ml senza impedimenti morfologici) quali acquedotto, fognatura e metano. Pertanto la richiesta di individuazione di un nuovo nucleo è già di fatto accolta ed inserita nell'attuale variante di piano (tav. F del Quadro Conoscitivo), ma non può essere accolta la richiesta del cambio di destinazione d'uso in residenziale in quanto il nucleo non sostiene interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale poiché privo di servizi tecnologici.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **377** protocollo n° **38365** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Dominik Schmidt**

SINTESI: Area inedita classificata art.17 come pertinenza di fabbricati classificati art.15 all'interno di un contesto classificato art.19 (nella parte confinante con l'area oggetto di osservazione, è occupata in parte da attività artigianale/produttiva).

viene richiesto il passaggio ad art.20s

ISTRUTTORIA: Nella tavola F3 del Piano Strutturale, il complesso non è inserito tra le Ville, e non è nel QC e nell'art.17 dei precedenti RU.(Nel RU Martinelli è verde privato, nel RU vigente è art.29).

Nella tavola D1 del QC solo i fabbricati della villa sono inseriti tra i beni schedati.

L'area art.17 nella tavola F del QC è classificata come "verde di discontinuità" in quanto si trova tra l'area edificata art.19 e l'area di pertinenza di attività produttiva art.21.

L'area è passata ad art.17 con la presente variante a seguito del contributo 587 in cui si era accolta la richiesta di correzione della individuazione dell'area di pertinenza, dato che nel 2008 sono stati eseguiti lavori di recinzione che hanno reso meglio individuabile la perimetrazione del lotto come pertinenza dei fabbricati schedati come "annessi agricoli alla villa bandoni".

Dall'esame dell'osservazione, si riscontra che Di fatto l'area non presenta caratteristiche di pregio, ed apparentemente è fisicamente separata dalla zona art.19 oggetto di tutela.

Non essendo area edificata, e non essendo pertinenza di area classificata già come art.20, si esclude la possibilità di classificare l'area come 20s.

CONTRODEDUZIONE: L'area non presenta caratteristiche di pregio, ed è fisicamente e funzionalmente separata dai fabbricati oggetto di tutela.

Tuttavia non essendo area edificata, e non essendo pertinenza di area classificata già come "area a prevalente destinazione residenziale di saturazione", si esclude la possibilità di classificare l'area come 20s.

Quindi non si accoglie l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **378** protocollo n° **38367** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Caudai Marisa**

SINTESI: area classificata art.47, su cui è presente un area per la sosta di automezzi.

Sull'area è presente un fabbricato sanato ad uso ripostiglio a corredo dell'attività.

Chiede il cambio di destinazione dell'area

ISTRUTTORIA: Premesso che sull'area in oggetto risulta presente un piccolo manufatto prefabbricato

L'area è individuata come "area produttiva interna a margine" nella tavola F di analisi sdegli insediamenti del QC

Dall'analisi dello stato dei luoghi il lotto risulta effettivamente occupato dal piazzale per la sosta dei camion, realizzato in seguito a A.E. 258/89 per la sistemazione di terreno da adibirsi a parcheggio privato.

Considerato il contesto urbanistico prevalentemente residenziale si ritiene opportuno, pur prendendo atto dell'attività svolta, evitare la possibilità di inserire nuove attività di servizio, per evitare le criticità derivanti dalla coesistenza di queste destinazioni.

Con le NTA come adottate e variate in sede di controdeduzione alle osservazioni, in art.47 è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti sugli edifici esistenti e sulle pertinenze. Quindi può essere mantenuta la attività esistente, senza possibilità di ampliamento fino a 200 mq e possibilità di inserire nuove attività di servizio (come sarebbe se fosse inserita in art.22s) che appaiono assolutamente incompatibili col contesto urbanico ed edilizio, e senza possibilità di inserire nuove attività di servizio alla mobilità dopo la cessazione dell'attività attuale (come sarebbe se fosse inserita in art. 42 m)

CONTRODEDUZIONE: Dall'analisi degli insediamenti è emersa una forte diffusione tra edifici destinati ad attività produttive o servizio all'interno del tessuto edificato residenziale: dalla tavola F di "analisi dei sistemi insediativi" del QC emerge come il lotto in oggetto rappresenti un episodio isolato di "attività produttiva interna a margine" in un contesto di edilizia storica di origine rurale. Visto il contesto urbanistico ed edilizio dell'area, pur prendendo atto dell'attività esistente, si ritiene opportuno evitare la possibilità di inserimento o subentro di nuove attività di servizio per evitare le criticità derivanti dalla coesistenza di queste destinazioni pertanto si ritiene opportuno confermare le destinazioni adottate.

Si precisa che le NTA (come modificate a seguito della controdeduzione alle osservazioni) all'art.47 consentono il mantenimento delle attività produttive esistenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **379** protocollo n° **38369** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: Giusti Angelo, Bechelli Patrizia, Giusti Laura, Pini Luciano, Bernardi Lina

SINTESI: L'area oggetto di osservazione occupa parte di un area edificabile 20c per 2 alloggi. L'area ricade in parte nel giardino di pertinenza di un abitazione classificata 20s, in parte nel giardino di pertinenza di una abitazione classificata 19.

Chiedono che la destinazione urbanistica sia assimilata alla destinazione del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

ISTRUTTORIA: Dall'esame della foto aerea si rileva che l'area oggetto di osservazione costituisce di fatto pertinenza delle abitazioni classificate in art.20s e in art.19.

Il lotto 20c è costituito anche da un'altra particella, libera da fabbricati e da sistemazioni a giardino (sembra adibita a orto) di proprietà di terzi che non hanno presentato osservazione.

Le dimensioni dell'area edificabile ricadente su questa particella, rendono difficoltosa l'attuazione di una previsione edificatoria: l'area nel punto medio è larga solo 11ml, e deve rispettare la fascia di 10m dalla strada comunale a est e la distanza di 5 ml dai confini di proprietà a ovest: l'eliminazione della previsione di 20c dalle aree oggetto di edificazione porterebbe di fatto all'impossibilità di edificare sulla particella residua.

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame dello stato dei luoghi si rileva che l'area oggetto di osservazione costituiscono la pertinenza delle abitazioni classificati art.19 e art.20s, quindi si ritiene accettabile, su richiesta dei proprietari, modificare l'area destinata alla nuova edificazione.

Per non ledere i diritti edificatori del proprietario dell'area ricadente nel lotto su cui non è stata presentata richiesta di stralcio la richiesta non può essere accolta per intero; si dispone di mantenere la previsione 20c su una porzione della particella 2041 e 2101, per una fascia di circa 5 ml parallelamente alla recinzione est.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **380** protocollo n° **38407** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: Radicchi Francesca

SINTESI: fabbricato in art.19 (forma una schiera con un'altra abitazione - oggetto di osservazione 382)

richiede il passaggio da art.19 a art.20s

ISTRUTTORIA: Il fabbricato in oggetto ricade in area "edificato di origine rurale" nella tavola F ed è presente nella cartografia del Catasto storico

L'edificato presenta le caratteristiche dell'edificato storico rurale, per caratteristiche morfologiche, architettoniche e utilizzo dei materiali, nonostante abbia subito ristrutturazioni incongrue: l'alterazione principale consiste nella recinzione e suddivisione dell'area a comune.

CONTRODEDUZIONE: L'obbiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento, nonostante le trasformazioni subite, mantiene le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati.

Pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **381** protocollo n° **38408** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Landucci Marino**

SINTESI: lotto composto da:
- capannone commerciale e resede
-abitazione con resede e giardino

nel RU vigente il lotto era classificato
- art.19 il capannone e il giardino dell'abitazione
- art.16 l'abitazione e la resede del capannone

col RU vigente sono stati classificati come
- art.19 capannone e resede
-art.16 abitazione e giardino

chiede che venga classificato:
- art.20 capannone e resede
-art.19 abitazione e giardino

ISTRUTTORIA: la richiesta era già stata effettuata con contributo 572, con esito "accolta in parte" in quanto è stata corretta geograficamente la situazione precedente.

Sono state mantenute la classificazione:

- art.16 della abitazione e del giardino, in quanto non emergevano elementi di degrado o compromissione ulteriore rispetto alla data di adozione del RU vigente (che classificava il fabbricato come "edificio di valore storico-architettonico")

-art.19 per il capannone e la resede, in quanto, pur non presentando le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edilizia storica, si trovano in continuità fra l'edificio di valore storico-architettonico (abitazione) e un "nucleo rurale di nuova individuazione", quindi il mantenimento dell'art. 19 consente di regolamentare gli interventi possibili sull'edificio e sugli spazi di pertinenza secondo un criterio di salvaguardia dei caratteri dell'insieme.

La perimetrazione del comparto sul lato ovest, dove una porzione di piazzale per esposizione merci ricade in area agricola art.46, non è stata modificata perché dalla foto aerea disponibile al momento della redazione della variante non era evidente la natura pertinenziale dell'area. Dalla foto aerea aggiornata l'area risulta parte del piazzale del capannone e area di esposizione merci, recintata e asfaltata, quindi è possibile effettuare la correzione della perimetrazione del comparto inserendo la porzione di pertinenza attualmente esclusa.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio" e l'obbiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese".

Il fabbricato di abitazione oggetto dell'osservazione presenta elementi architettonici di pregio, quindi ha le caratteristiche per essere classificato tra gli "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16, comprendente le "case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche".

Il capannone e la resede, pur non presentando le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edilizia storica, sono collocati fra l'edificio di valore storico-architettonico (abitazione) e un "nucleo rurale di nuova individuazione", quindi il mantenimento della classificazione adottata "Ambiti di interesse tipologico" consente di regolamentare gli interventi possibili sull'edificio e sugli spazi di pertinenza secondo un criterio di salvaguardia dei caratteri di pregio presenti nell'intero complesso.

Si confermano pertanto le classificazioni adottate.

In base all'esame dell'osservazione ed alla foto aerea aggiornata si è verificato che una piccola parte del piazzale adibito a parcheggio e deposito merci ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", mentre presenta gli elementi caratteristici che la classificano come area ormai urbanizzata e pertinenziale al fabbricato produttivo: si ritiene ammissibile ricomprendere tale porzione all'interno del comparto del fabbricato produttivo con la stessa classificazione "Ambiti di interesse tipologico".

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accogliibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **382** protocollo n° **38406** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Radicchi Francesco Felice**

SINTESI: fabbricato in art.19 (forma una schiera con un'altra abitazione - oggetto di osservazione 380)

richiede il passaggio da art.19 a art.20s

ISTRUTTORIA: Il fabbricato in oggetto ricade in area "edificato di origine rurale" nella tavola F ed è presente nella cartografia del Catasto storico

L'edificato presenta le caratteristiche dell'edificato storico rurale, per caratteristiche morfologiche e architettoniche, nonostante abbia subito ristrutturazioni incongrue: l'alterazione principale consiste nella recinzione e suddivisione dell'area.

CONTRODEDUZIONE: L'obbiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento, nonostante le trasformazioni subite, mantiene le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati.

Pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accogliibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **383** protocollo n° **38419** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Ilaria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, l'area risulta esterna a tale perimetrazione

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **384** protocollo n° **38417** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Cerri Mara**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato, l'area risulta esterna a tale perimetro.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **385** protocollo n° **38418** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Ciabattari Moreno**

SINTESI: L'osservazione riguarda il mappale 552 del foglio 47 il quale risulta inserito per la quasi totalità in zona art 20 saturazione anziché in art. 46 come citato nell'osservazione stessa. Viene richiesto il suo inserimento in art. 20c completamente.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è inserita per la quasi totalità in art. 20 saturazione e risulta per la maggior parte interna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "Edificato di formazione recente". Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: L'area in esame dalle foto aeree anni 2010 e 2013 appare essere utilizzata a fini agricoli ma in continuità con il giardino pertinenziale dell'immobile ubicato in Art. 20s saturazione. Pertanto ne ha assunto la medesima destinazione urbanistica. Quanto all'individuazione di nuovi lotti edificabili, negli indirizzi di pianificazione I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo" abbiamo scelto di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **386** protocollo n° **38411** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: **Bagneschi Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 e art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U. per una porzione adiacente la strada comunale e in art. 46 per la restante parte

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

Ai sensi della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'area appartiene ad esso per una porzione adiacente la strada comunale

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi; l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **387** protocollo n° **38420** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: **Del Ghingaro Maria Grazia**

SINTESI: Il lotto di terreno oggetto di osservazione è inserito attualmente per una porzione nord in zona agricola art. 46, per una porzione sud in zona art. 19 Edifici di interesse tipologico dove è situato un piccolo manufatto anteriore al 1940 e per la restante parte centrale in zona art. 47.

Viene richiesto:

- 1) l'inserimento in zona art. 20 completamento.
- 2) NTA

ISTRUTTORIA: L'area risulta per la maggior parte all'interno del centro abitato ad eccezione di una porzione nord.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata per una piccola porzione sud dove è situato il manufatto in muratura in zona "Centro Urbano" mentre la maggior parte è esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area rientra per la sua totalità nella pericolosità idraulica I4 molto elevata.

CONTRODEDUZIONE: 1) L'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 la nuova edificazione non è ammissibile.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19 2)chiede che venga data la possibilità di trasformare e ampliare il manufatto esistente in civile abitazione anche se inferiore a 60 mq.

2)Non accolta : l'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L. deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006.Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per trasformabilità degli immobili in civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **388** protocollo n° **38412** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Bacci Franco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola - art. 46, in zona edificabile di cui all'art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come art. 46 Aree a prevalente uso agricolo e risulta esterna al perimetro del centro abitato.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del territorio urbanizzato così come indicato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ad eccezione di una piccola porzione sud.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi; l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **389** protocollo n° **38360** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Aladino**

SINTESI: Si chiede che parte del terreno di proprietà inserito in Art. 29, Verde di connettività urbana, attualmente ad uso coltivazione privata non venga classificato come tale senza specificarne l'articolo di assegnazione

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è inserita in Art. 29, Verde di connettività urbana ai sensi del R.U. adottato ed aree agricole periurbane Art. 47 nel R.U. vigente.

E' opportuno ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, fanno parte della connettività ecologica gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

La variante generale al R.U. ha promosso il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Dalle foto aeree recenti il lotto oggetto di classificazione Art. 29 appare come area aperta privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo, esterna alla perimetrazione vegetazionale del giardino pertinenziale dell'immobile. Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **390** protocollo n° **38358** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Aladino**

SINTESI: Si chiede che parte del terreno di proprietà inserita in Art. 29, Verde di connettività urbana, attualmente ad uso coltivazione privata non venga classificato come tale senza specificarne l'articolo di assegnazione

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è inserita in Art. 29, Verde di connettività urbana ai sensi del R.U. adottato ed aree agricole periurbane Art. 47 nel R.U. vigente.

E' opportuno ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, fanno parte della connettività ecologica gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

La variante generale al R.U. ha promosso il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

Dalle foto aeree recenti il lotto oggetto di classificazione Art. 29 appare come area aperta privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo, esterna alla perimetrazione vegetazionale del giardino pertinenziale dell'immobile. Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico di connettività urbana in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **391** protocollo n° **38359** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Aladino**

SINTESI: Si richiede che il lotto classificato Area a parcheggio pubblico Art. 34 e verde pubblico attrezzato Art. 30 sia classificato Art. 45 Aree di valore ecologico ed ambientale in quanto tali aree sono state spesso allagate in occasione degli ultimi eventi di esondazione del Rio Casale.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Area a parcheggio pubblico Art. 34 e verde pubblico attrezzato Art. 30 nel R.U. adottato, e Area a parcheggio pubblico Art. 34 e verde di connettività urbana Art. 29 nel R.U. vigente. L'area è interessata da classe di pericolosità idraulica I3 nel Quadro Conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE: La realizzazione delle nuove opere pubbliche, ai sensi dell'Abaco 2 dell'Art. 52 del R.U., Adottato, è condizionata a che vengano realizzate le opere pubbliche - in relazione alla natura e vulnerabilità dell'intervento ed al contesto territoriale- in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno. Pertanto dovranno essere attuate misure di mitigazioni del rischio idraulico che salvaguardino proprio l'aggravio dei lotti confinanti.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a parcheggio pubblico e pertanto, si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità insediativa ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2R. L. Si confermano per tanto le indicazioni del RU adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **392** protocollo n° **38409** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Papera Annunziata**

SINTESI: Viene richiesto di:

- 1) ampliare il lotto già inserito in zona art. 20 completamento per una unità verso ovest;
- 2) NTA.

ISTRUTTORIA: Il lotto oggetto di osservazione è già edificabile in quanto inserito in zona art. 20 di completamento per una unità abitativa. Ad ovest di tale lotto è presente una zona inserita in art. 19.

Il lotto ha una edificabilità solo teorica in quanto dovendo rispettare la distanza di 10 metri dalla strada e di 5 metri dai confini rimane una superficie edificabile irrisoria.

A tale scopo viene pertanto richiesto di ampliare la zona art. 20 verso ovest trasformando in 20 di completamento una porzione di terreno inserita in art. 19 ed inoltre viene richiesta una deroga per la distanza dalla strada.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata "Centro Urbano". Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: 1) Trattasi di lotto edificabile confermato rispetto alla precedente Variante generale del 2009. Dall'esame dello stato dei luoghi emerge l'effettiva ristrettezza della previsione urbanistica che ne compromette la reale attuazione. Pertanto, pur mantenendo il dimensionamento del comparto edificabile per una singola unità immobiliare residenziale, si prende atto che il limite di zona urbanistica non si appoggia su nessuna indicazione cartografica della CTR e si propone di allargare l'area edificabile sino al limite del fabbricato della stessa proprietà posto ad ovest.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.20c 2)Viene richiesta una deroga per costruire a distanza inferiore di 10 mt. dalla strada.

2)Ai sensi dell'Art. 20c residenziale di completamento si prevede che la nuova edificazione debba rispettare la seguente distanza dalle strade: 10,00 ml riducibile fino a 5,00 ml per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura.
Ritenuto che la normativa tecnica ammetta già questa possibilità, condizionata al parere favorevole dell'ente gestore della strada, si ritiene già contenuta nel testo delle NTA la presente richiesta.

OSSERVAZIONE n° 393

protocollo n° 38396

FRAZIONE INTERESSATA

Pieve di C.to

RICHIEDENTE: Pardini Oriana

SINTESI: Il fabbricato di cui alla presente osservazione, originariamente adibito ad abitazione di tipo rurale su due piani e con copertura a capanna, attualmente appare parzialmente diruto.

Viene richiesto il suo inserimento:

1. nell'art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale " o "insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova individuazione" insieme ad altri fabbricati limitrofi;
2. o in alternativa nell'art. 47 "aree agricole periurbane"
3. o ancora in art. 19 con ampliamento del perimetro dei centri abitati, poiché il nucleo edilizio rientra nel perimetro dei centri abitati del Codice della Strada

ISTRUTTORIA: L'area in cui ricade il fabbricato diruto ricade in art. 44 "aree di valore paesaggistico" esternamente al centro abitato.

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

L'art. 47 delle NTA definisce le aree agricole periurbane:

"Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione."

CONTRODEDUZIONE: Esaminato il fabbricato di cui all'osservazione e i fabbricati limitrofi, dopo aver effettuato un sopralluogo, l'ufficio ritiene:

1. di non poter accogliere la richiesta di delimitazione di un nucleo di nuova individuazione, in quanto non sono verificati i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione.
2. di non poter accogliere la richiesta di inserimento dell'immobile e delle pertinenze in un'area ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 47 "aree agricole periurbane", in quanto il fabbricato e la sua area adiacente non presentano le caratteristiche tali da poterli classificare come area agricola periurbana in quanto risultano esterni alla classificazione dei sistemi insediativi di cui alla Tavola F del Q.C.
3. di non poter accogliere l'inserimento del manufatto in art. 19, poiché, pur ricadendo entro la fascia di 40 ml dall'area di margine del Q.C. 2009, non è possibile inserirlo nel centro abitato, in quanto dal rilievo dello stato attuale il manufatto risulta privo di consistenza volumetrica (vedi art. 4 delle N.T.A.), e il tessuto insediativo che origina la fascia di 40 ml risulta essere resecato dalla presenza della viabilità di accesso che pertanto rappresenta un limite fisico esistente.

Pertanto si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 394

protocollo n° 38392

FRAZIONE INTERESSATA

Lammari

RICHIEDENTE: Lunardi Andrea, Banducci Raffaella, Graziani Michela, Giotti Patrizia

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede:

- 1) la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I3. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.
- 2) La classificazione delle aree da Art. 46 agricolo ad art. 21c Industriale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come rt. 46 del R.U. adottato ed Art. 47 del R.U. vigente. Il lotto oggetto di osservazione ricade in area a pericolosità idraulica I4.

Le aree edificabili di saturazione mantenute o aggiunte con la presente Variante sono quelle già edificate, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o in ampliamento a aree industriali già individuate.

Sull'area oggetto del primo punto dell'osservazione non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera

CONTRODEDUZIONE: 1) In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

-non è chiaro se i parametri idrologici assunti alla base dei calcoli, siano estrapolati dagli studi di cui al punto precedente, in tal caso non sarebbero attuali ai fini in oggetto

-lo studio è un aggiornamento dei precedenti studi allegati al R.U. comunale, che non tiene conto della nuova geometria del sistema idraulico interferente, determinata da lavori in corso non ancora collaudati, in virtù dei quali non è stato possibile procedere ad un aggiornamento completo degli studi idraulici come già specificato al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni".

Parere in linea tecnica: per quanto sopra, l'osservazione rappresenta un aggiornamento del quadro della pericolosità idraulica in un contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi preesistenti a quelli attuali, ma non è accoglibile in riferimento al contesto tecnico/normativo e stato dei luoghi attuali

2) Il criterio seguito dall'ufficio è stato quello di inserire/mantenere le aree edificabili di saturazione solo laddove costituiscono la presa d'atto della situazione già esistente, quindi lotti già edificati o relative pertinenze, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati. Per le aree di completamento sono stati altresì studiati appositi ambiti normativi.

Dall'esame degli atti edilizi sull'area, non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera, pertanto non è possibile classificare il lotto oggetto di osservazione tra le aree edificabili.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **395** protocollo n° **38444** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Paroli Giovanni, condominio Il Centro**

SINTESI: edificio inserito dalla presente variante in art.19, mentre nel RU vigente era compreso in art.14

richiede il passaggio ad art.20s

ISTRUTTORIA: l'edificio in oggetto è di recente costruzione e presenta modalità costruttive e tipologiche recenti.

Nel RU vigente tutto l'isolato in cui è posto il fabbricato era inserito in art.14, in quanto posto in continuità con l'edificato del centro storico della frazione di Capannori.

Con la Variante è stato suddiviso in art.14 (lungo strada nord) art.20s (parte interna a sud) e 19 (lungo strada est)

Dall'analisi dello stato dei luoghi l'isolato in esame corrisponde ad art.19 solo nella parte nord (dove è presente una corte).

La parte in esame, fronte strada, in base alle caratteristiche tipologico architettoniche è art.20s (residenziale recente), in base al sistema insediativo poteva essere ricompreso in art.14 perché fa parte del centro urbano, ma non è classificabile come art.19.

CONTRODEDUZIONE: In base all'esame dello stato dei luoghi, il fabbricato oggetto di osservazione non presenta le caratteristiche architettoniche e/o tipologiche dell'edilizia di origine storica o rurale, quindi non rientra nella definizione di "edificio di interesse tipologico" bensì in "edificato di formazione recente".

Si ritiene accettabile modificare la destinazione urbanistica dell'immobile in esame da art.19 "ambiti di interesse tipologico" a art.20s "area a prevalente destinazione residenziale-saturazione".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **396** protocollo n° **38404** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Lucchesi Giuliana**

SINTESI: area passata con la presente variante da art.20s a art.46

chiede la classificazione in art.20s dell'area di pertinenza, per comprendere anche un fabbricato di pertinenza parzialmente interrato rimasto escluso dalla perimetrazione dell'area residenziale

ISTRUTTORIA: Nella tavola F l'area oggetto di osservazione è classificata come "aree a prevalente uso agricolo".

Dall'esame della foto aerea disponibile al momento della redazione della variante, il fabbricato di pertinenza interrato non era stato rilevato.

Inoltre il titolo edilizio con cui è stato edificato non era stato computato, in quanto non prevedeva la realizzazione di nuovi alloggi.

Si prende atto quindi della presenza del fabbricato interrato, e dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione si conferma che è in diretta relazione con lo spazio pertinenziale dell'abitazione, quindi si ritiene ammissibile includere il fabbricato nel lotto 20s.

La restante parte dell'area oggetto di osservazione ricadente in art.46, sembra mantenere la vocazione agricola e risulta priva delle sistemazioni caratteristiche dei giardini, quindi si conferma l'art.46.

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." In occasione della redazione della variante quindi è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, pertinenze, sistemazioni a giardino, ecc.).

Durante lo svolgimento di tale analisi, nel caso in oggetto, il fabbricato interrato di pertinenza all'abitazione non è stato individuato dall'esame della foto aerea, per cui l'area è stata valutata come area a prevalente uso agricolo, e coerentemente con l'azione A-27 è stata modificata la destinazione urbanistica.

Dall'esame dell'osservazione, è stato riscontrata la presenza del fabbricato interrato pertinenziale al fabbricato di abitazione, quindi si ritiene ammissibile includere il fabbricato nella perimetrazione del comparto classificato "art.20s aree a prevalente destinazione residenziale".

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento di questa porzione di area tra le "aree di margine degli

insediamenti" nella Tavola F del QC.

La restante parte dell'area oggetto di osservazione ricadente in art.46 "aree a prevalente uso agricolo" mantiene la vocazione agricola, e per esse quindi si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **397** protocollo n° **38439** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Nesti Doriana**

SINTESI: area passata con la presente variante da art.47 a art.20s, e la porzione nord dell'area di pertinenza ad art.33

chiede l'inserimento in art.20s della porzione di pertinenza classificata 33

ISTRUTTORIA: l'area è stata inserita nel perimetro dei centri abitati in quanto ricadente nella fascia di 40m dall'area di margine 2009.

Nella tavola F degli insediamenti, l'area è stata classificata come "area di margine a centro urbano" (per la parte successivamente inserita in art.20s e art.33)

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di C04/0358 rilasciata su area martinelli che prevedeva l'edificabilità solo sulla parte attualmente ricadente in art.20s.

Si esclude l'inserimento nel centro abitato della parte attualmente in zona agricola, in quanto mantiene la vocazione agricola.

Durante la redazione del RU le pertinenze sono state ricomprese nel passaggio a 20s solo per i fabbricati già esistenti, mentre per i fabbricati di nuova edificazione (post 2004) le pertinenze realizzate fuori dall'area edificabile originaria sono state assegnate solo come art.33.

CONTRODEDUZIONE: La volontà pianificatoria nell'individuazione delle aree da destinare alla nuova edificazione si è manifestata nella redazione del R.U. e nelle successive varianti con la specifica perimetrazione delle aree edificabili e degli ambiti normativi, ma la normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi si eccedesse dal perimetro delle aree edificabili individuate in fase di redazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti. Durante la redazione della variante generale è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi per individuare le aree effettivamente oggetto di consumo di suolo, e le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico.

Tuttavia, considerato che anche la parte a giardino posta a sud dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 "verde urbano privato", e che l'individuazione di una fascia inedificabile lungo strada può rispondere anch'essa all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile accogliere in parte l'osservazione e disporre di modificare la classificazione dell'area attualmente art.33 in art.20s "residenziale di saturazione", e contestualmente di prevedere una fascia di 10 ml dal bordo stradale a sud dell'abitazione e dal limite est del centro abitato da classificare art.33 "verde privato", in modo da mantenere la presenza di verde urbano privato, utile per la qualità degli insediamenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **398** protocollo n° **38441** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Di Gino Fabrizio 2, società LINEAPACKING DI FABRIZIO DI GINO & C.SAS**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO **SINTESI**

CONTRODEDUZIONE

art.22s
Chiede di concedere ampliamenti in rapporto alla superficie coperta e verificati nei limiti di superficie fondiaria a disposizione dell'attività come previsti dalla normativa (RC 60% - 5 mt distanza dai confini ecc...) concedendo la possibilità di ottenere una superficie utile lorda minima di circa 200/250 mq. indipendentemente dalla superficie attuale

si concede per le piccole attività aventi superficie inferiore a 200 mq., ampliamenti di 200 mq. , eliminando il rapporto percentuale con la superficie esistente.
Di conseguenza viene modificata la normativa come segue :
"Per adeguare e consolidare le attività esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita;
l'ampliamento della superficie utile lorda è consentito nella seguente misura:
- per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq.
- per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%;
- per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%.

OSSERVAZIONE n° **399** protocollo n° **38438** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Lencioni Simona, società L.S. SRL**

SINTESI: Si chiede:

- 1- Il parcheggio pubblico venga stralciato e ivi previsto l'Art. 22s;
- 2- venga ampliata l'area classificata art. 22s a nord sino all'esistente recinzione;
- 3- si segnala l'errato posizionamento in cartografia dell'acquedotto più ad ovest rispetto agli elaborati di variante.

ISTRUTTORIA: Il lotto in oggetto è classificato parte come Art. 22s Area a servizi saturazione e parte Art. 34, Parcheggio pubblico nel R.U. adottato, mentre nel R.U. vigente è interamente classificato come Art. 47 aree agricole periurbane. L'intera area è gravata da un grado di pericolosità molto elevato I4. A seguito della interpretazione normativa della L.21/2012 comunicata con prot. 36656 del 29/05/2015, la presenza della pericolosità idraulica I4 non preclude l'individuazione di zonizzazioni urbanistiche che consentano l'edificazione di saturazione.

CONTRODEDUZIONE: 1- In fase di adozione del R.U. è stato inserito l'Art. 22s quale presa d'atto di quanto già realizzato in forza di Permesso di Costruzione n° P.C. P05/0515 rilasciato il 12/04/2006 relativo a "Demolizione e ricostruzione con parziale cambio di destinazione d'uso in commerciale ed ampliamento dell'unità residenziale, con sistemazione esterna" e successiva variante n° P10/0060. La previsione di parcheggio pubblico è stata inserita avendo ritenuto lo spiazzo esistente come coerente rispetto alla previsione di parcheggio pubblico in quanto nella zona sono presenti diverse strutture a servizi. Tuttavia, valutato che l'area è interessata da un grado di pericolosità idraulica molto elevato I4, dato atto che la L.R. 21/2012 non disciplina la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici in tali aree, si ritiene di accogliere il presente punto;
Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone anche l'eliminazione dell'individuazione di "parcheggio pubblico esistente" dalla tavola G1 "Analisi della qualità urbana – opere di urbanizzazione" e " dalla tavola G2 "Analisi della qualità urbana - mobilità" di cui al QC 2- Si accoglie il presente punto dell'osservazione in quanto al momento del disegno della variante generale al R.U. non era facilmente rinvenibile il corretto posizionamento della recinzione e pertanto si corregge in base all'adeguamento dello stato dei luoghi;
3- Si prende atto della segnalazione come adeguamento del tracciato della rete acquedottistica allo stato dei luoghi, ma il dato inserito in cartografia ci è stato fornito dalla Soc. Acque e pertanto si conferma il dato ufficiale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 400 protocollo n° 38443 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Di Gino Fabrizio, società LINEA PACKING DI FABRIZIO DI GINO & C. SAS

SINTESI: Si chiede l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico in quanto la zona risulta già sufficientemente dotata di attrezzature a parcheggio al fine di classificare il lotto come Art. 22 concedendo la possibilità di utilizzo dello stesso quale spazio espositivo a cielo aperto.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come Art. 34 in parte ed in parte sede stradale nel R.U. vigente, mentre nel R.U. adottato è classificato in parte Art. 40 corridoio infrastrutturale, in parte parcheggio pubblico ed in parte Art. 47 area agricola periurbana. L'area in questione è interessata dalla presenza di diverse centralità urbane quali attività commerciali, attività industriali e prossimità con la scuola di via del Casalino.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità.
In questa ottica si è voluto disciplinare meglio la previsione di parcheggio pubblico vigente anche rispetto allo svincolo mediante rotatoria previsto sulla via Pesciatina, mantenendo intorno ad essa una fascia a agricola periurbana e limitando la previsione di parcheggio alla sola porzione su via del Pelo, in modo tale che l'accesso al parcheggio non interessi la rotatoria.
La previsione suggerita di Art. 22 con la sola possibilità di utilizzo dello stesso quale spazio espositivo a cielo aperto, non è prevista dalle N.T.A. del R.U. vigente né adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 401 protocollo n° 38414 FRAZIONE INTERESSATA Pieve di C.to

RICHIEDENTE: Baldocchi Armando

SINTESI: fabbricato originariamente ad uso agricolo, ricadente in art.46, di circa 55 mq di S.U.L.

Chiede

- 1) l'inserimento in un area a destinazione urbanistica che consenta la ristrutturazione con ampliamento e cambio d'uso in residenziale
- 2) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009
Il nucleo è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione

2) vedi NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" o come "ambiti di interesse tipologico" (che consentirebbero gli interventi richiesti) non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 – A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.48	Viene richiesto di diminuire il limite per il recupero delle volumetrie esistenti attualmente previsto in 60 mq.	il limite di 60 mq. di SUL permette di ottenere alloggi dimensionati su locali con superfici minime previste dal Regolamento Edilizio che garantiscono una sufficiente qualità abitativa.

OSSERVAZIONE n° **402** protocollo n° **38415** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Baldocchi Nello**

SINTESI: Si richiede di poter rendere edificabile a prevalente uso di servizio Art. 22 c un lotto di terreno situato in zona agricola e fronteggiante l'esistente attività commerciale del richiedente. In seconda ipotesi si richiede che detto lotto possa essere classificato come Art. 22 s per la saturazione dell'attività esistente.

ISTRUTTORIA: Il terreno è classificato ai sensi del R.U. vigente e del R.U. adottato come Area a prevalente uso agricolo di cui all'Art. 46. Ai sensi della Tav. C Vincoli tecnici di Quadro Conoscitivo, l'area è interessata per la gran parte da fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) relativa alla S.R. 439 Sarzanese Valdera. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere recede di altre destinazioni a servizi o produttive. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico e risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti". Analogamente a quanto detto per le attività produttive, abbiamo seguito gli stessi criteri anche per le attività di servizio.

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto agli indirizzi di pianificazione e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Ai sensi del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico regionale adottato con Delibera di C.r. n. n° 58 del 02.07.2014, l'area in esame è vincolata dal D.M. 190/1985 "Territorio delle colline e delle ville lucchesi, ..."; il P.I.T. impone alla nostra fase di pianificazione di adeguarsi alle prescrizioni di cui all'Allegato 3B - Sezione 4. Esso al paragrafo 3.c.8. dispone che "Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato". Essendo l'area attualmente ineditata, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/2014, possiamo assimilare la previsione di nuova edificazione ad una previsione che costituisce nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato, per la quale scatta il divieto di nuova edificazione imposto dal P.I.T. 2014.

Valutato che l'osservazione non contiene aggiornamenti utili alla definizione del quadro conoscitivo, con riferimento alla valutazione degli insediamenti, si confermano gli obiettivi ed indirizzi di pianificazione adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **403** protocollo n° **38421** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Giovannoni Fabrizio**

SINTESI: Si chiede che la previsione di parcheggio e verde pubblico del lotto sia modificata in area a destinazione residenziale di saturazione in quanto la previsione pubblica è discutibile, ha costi di realizzazione onerosi, è a distanza notevole dai locali a servizi e commerciali della frazione e la realizzazione delle previsioni pubbliche è incompatibile con il tessuto ambientale circostante.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia ai sensi di R.U. vigente che del R.U. adottato come parcheggio pubblico e verde pubblico. Ai sensi della Tavola F l'area è classificata come appartenente al sistema del tessuto insediativo - edificato di formazione recente.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

Dall'esame aggiornato dello stato dei luoghi, si evidenzia l'esistenza del giardino e dei terreni recintati.

Inoltre l'osservazione porta alla luce nuovi elementi di dettaglio che inducono a rivedere l'individuazione dell'area di verde pubblico e del parcheggio pubblico e pertanto, si accoglie la presente osservazione assegnando al lotto una zona di Art. 33 verde urbano privato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile **ESITO: ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **404** protocollo n° **38422** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Marianetti Silvia**

SINTESI: Si chiede che la previsione di parcheggio e verde pubblico del lotto sia modificata in area a destinazione residenziale di saturazione in quanto la previsione pubblica è discutibile, ha costi di realizzazione onerosi, è a distanza notevole dai locali a servizi e commerciali della frazione e la realizzazione delle previsioni pubbliche è incompatibile con il tessuto ambientale circostante.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia ai sensi di R.U. vigente che del R.U. adottato come parcheggio pubblico e verde pubblico. Ai sensi della Tavola F l'area è classificata come appartenente al sistema del tessuto insediativo - edificato di formazione recente.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

Dall'esame aggiornato dello stato dei luoghi, si evidenzia l'esistenza del giardino e dei terreni recintati.

Inoltre l'osservazione porta alla luce nuovi elementi di dettaglio che inducono a rivedere l'individuazione dell'area di verde pubblico e del parcheggio pubblico e pertanto, si accoglie la presente osservazione assegnando al lotto una zona di Art. 33 verde urbano privato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile **ESITO: ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **405** protocollo n° **38424** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Novelli Deanna**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.22s Chiede di eliminare il termine di 3 anni di dismissione dei fabbricati produttivi previsto dalla normativa per il cambio di destinazione d'uso residenziale.

L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.

OSSERVAZIONE n° **406**

protocollo n° **38423**

FRAZIONE INTERESSATA

Colle

RICHIEDENTE: **Martinucci Piervigovanni**

SINTESI: Con la presente osservazione viene richiesto:

1- di modificare la destinazione urbanistica del fabbricato, laddove sia consentito il cambio di destinazione ad uso residenziale.

2- NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato risulta inserito in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" al di fuori del centro abitato sia nel vigente R.U. che in quello adottato.

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1- La possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale, è acconsentita dagli artt. 47 e 48 delle NTA.

L'art. 47 delle NTA definisce le "aree agricole periurbane":

"Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione."

L'art. 48 disciplina gli interventi nel territorio rurale.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1- Vista la richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale del fabbricato, in un'area ove sia consentito il cambio di destinazione in residenziale, si è proceduto con la verifica di compatibilità dell'area con gli interventi prescritti dall'art. 47 "aree agricole periurbane": non è possibile assegnare al fabbricato questa destinazione in quanto non sussiste alcuna qualsiasi relazione con le zone urbanizzate.

Quindi è stata verificata la possibilità di inserimento dell'immobile all'interno del nucleo consolidato ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48: anche in questo caso si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA; inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.

Il fabbricato non risponde inoltre ai criteri stabiliti con l'attuale variante per la perimetrazione di un nucleo di nuova individuazione.

Pertanto si conferma la destinazione del RU adottato.

2 - Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.46 2 - Viene richiesto di modificare le NTA in modo da consentire il cambio di destinazione d'uso residenziale nell'articolo ove è ubicato il fabbricato (art. 46)

2 - Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti. A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale, è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei

edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **407** protocollo n° **38426** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Olivieri Gabriele Giuseppe**

SINTESI: Area passata con la presente variante da art.47 "aree agricole periurbane" a art.33 "verde privato".
L'area è posta tra aree classificate art.19 e il Rio maestro di vorno

chiede che l'area venga classificata art.19 "o altra area equivalente"

ISTRUTTORIA: L'area è posta tra un insediamento art.19 e il Rio Maestro di Vorno, e per la maggior parte ricade in area a pericolosità idraulica I4.

Dall'esame delle foto aeree, l'area appare coltivata a orto o uliveto, o incolta, ma non sembra avere le caratteristiche sistemazioni del verde privato inteso come "giardino" o "pertinenza" delle abitazioni.

Pertanto si ritiene non sia accoglibile la richiesta di trasformazione in art.19, ma che dato lo stato dei luoghi sia incongrua anche la classificazione come art.33 "verde urbano privato".

(è plausibile che la modifica fosse riferita solo alla parte a nord di quella in oggetto, che ha effettivamente le caratteristiche del verde privato, e che per errore grafico sia stato trasformato tutto il comparto precedentemente art.47)

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame delle foto aeree, l'area appare coltivata a orto o uliveto, o incolta, ma non sembra avere le caratteristiche sistemazioni del verde privato inteso come "giardino" o "pertinenza" delle abitazioni.

Pertanto si ritiene non sia accoglibile la richiesta di trasformazione in art.19, ma che dato lo stato dei luoghi sia incongrua anche la classificazione come art.33 "verde urbano privato", per tali motivi si predispone che tale area venga classificata come "aree agricole periurbane" (art 47).

Dal momento che in assenza di fabbricati abitativi esistenti, gli interventi consentiti sia in art.47 sia in art.19 sono pressochè i medesimi, si ritiene che la classificazione possa essere considerata "equivalente" e quindi l'osservazione possa ritenersi accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **408** protocollo n° **38427** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Orsi Carla Giuliana**

SINTESI: fabbricato di abitazione e pertinenza in art.44

chiede

- 1) l'inserimento il passaggio ad art19 o 20s, o la modifica dell'art.48, per poter effettuare la ristrutturazione con cambio d'uso residenziale dell'annesso.
- 2) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009
Il nucleo è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione

2) vedi NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

In base all'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione".

L'edificio in esame non risponde ai criteri stabiliti né per l'inserimento nei Centri Abitati, né per l'inserimento nei "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione" quindi l'osservazione non è accoglibile.

Si conferma la destinazione adottata.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48

Viene richiesta la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non residenziali indipendentemente dalla loro ubicazione

Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :

a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";

b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";

c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;

d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti.

A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale, è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **409** protocollo n° **38425** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Novelli Deanna**

SINTESI: Area passata con la presente variante da ambito 22c a art.33, a seguito di contributo della proprietaria che richiedeva fosse tolta l'edificabilità del terreno.

Con la presente osservazione chiede il passaggio della destinazione dell'area ad art.22s per consentire la possibilità di utilizzare l'area come pertinenza delle attività poste nel fabbricato adiacente ad uso servizi (sempre di proprietà della richiedente).

ISTRUTTORIA: L'area nel RU vigente era classificata come art.22c ed era presente un ambito normativo che legava la realizzazione di una nuovo fabbricato a destinazione di servizio, e quindi una nuova attività, alla realizzazione degli standard ad uso pubblico necessari per supportare l'aumento di carico urbanistico che ne sarebbe derivato.

L'eliminazione della classificazione è derivata dall'accoglimento del contributo della proprietaria, che chiedeva che venisse tolta l'edificabilità dal lotto.

Con la presente osservazione la medesima proprietaria richiede la classificazione come art.22s.

Nonostante l'apparente contraddizione tra quanto richiesto col contributo e con l'osservazione, si sottolinea che nel contributo la richiesta era fatta in quanto la realizzazione di un nuovo fabbricato per una nuova attività in una posizione defilata rispetto alla viabilità principale non era appetibile; mentre l'osservazione richiede un edificabilità di saturazione per poter effettuare l'ampliamento dell'attività già esistente nel fabbricato adiacente (sempre della stessa proprietaria), e la realizzazione di pertinenze volumetriche.

Si ritiene quindi che la proprietaria nel contributo intendesse richiedere l'eliminazione della edificabilità di completamento, e non della possibilità di poter edificare sul terreno di proprietà o utilizzarlo come pertinenza dell'attività esistente.

Il lotto ricade in una zona prevalentemente residenziale, ma dove sono presenti molte attività commerciali e di servizio. La classificazione come art.22s costituirebbe l'ampliamento dell'attività esistente, quindi non andrebbe significativamente a incrementare il carico urbanistico della zona. Inoltre risponderebbe all'indirizzo del Regolamento di incentivare il mantenimento delle attività produttive esistenti.

CONTRODEDUZIONE: L'area nel RU vigente era classificata come art.22c, l'eliminazione della classificazione è derivata dall'accoglimento del contributo della proprietaria che chiedeva che venisse tolta l'edificabilità dal lotto, mentre con la presente osservazione la medesima proprietaria richiede la classificazione come art.22s per poter utilizzare l'area come pertinenza dell'attività già esistente nel fabbricato adiacente.

Considerato che incentivare il mantenimento e l'ampliamento delle attività esistenti è uno degli obiettivi della Variante Generale al R.U., e visto che l'eliminazione dell'edificabilità di completamento è derivata solo dalla richiesta della proprietaria e che quest'ultima si è poi espressa diversamente in sede di osservazione andando a richiedere una destinazione meno "impattante" della precedente, e considerato il contesto urbano in cui è collocato il lotto, si ritiene di poter accogliere l'osservazione e di disporre di modificare la classificazione dell'area oggetto di osservazione da art.33 a art.22s

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accogliabile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **410** protocollo n° **38428** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Orsi Dina, Giuliana Frediani, Del Grande Lina, Dina Orsi, Simi Valeriano**

SINTESI

i proprietari chiedono che il complesso venga classificato art.19 invece che art.14 per poter effettuare interventi.

ISTRUTTORIA

Il complesso edificato oggetto di osservazione è inserito in "centri storici" dalla tavola F, ed è individuato tra i "complessi rurali area urbana", infatti è aggregato secondo la tipologia di corte, con schiera di fabbricati affacciati su un'area comune.

Dalle foto della scheda edifici i fabbricati presentano le caratteristiche dell'architettura di origine rurale.

Sul retro della schiera sono presenti alcuni manufatti, non ci sono foto né schede edificio, ma dalla foto aerea sembrano manufatti precari.

L'art.14 delle norme adottate consentono la ristrutturazione dei fabbricati a parità di volume.

CONTRODEDUZIONE: Il "centro storico" di cui all'art.14 delle NTA è definito come "le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistici edili che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68": si tratta quindi di un elemento areale che prescinde dalle eventuali caratteristiche architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti.

Per salvaguardare l'edificato storico nel suo complesso la disciplina dell'art.14 prevede che gli interventi debbano essere sottoposti al parere preventivo obbligatorio della Commissione del Paesaggio, che in base alle norme adottate può ammettere soluzioni progettuali non previste ma congruenti con le finalità di tutela dell'articolo stesso.

Quindi si confermano le destinazioni adottate

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 411 protocollo n° 38429 FRAZIONE INTERESSATA S. Ginese

RICHIEDENTE: Orsi Paolo

SINTESI: Il proprietario di un terreno di mq 360 chiede che venga eliminato l'art. 37 "fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S." (ex tracciato della dismessa ferrovia Lucca-Pontedera) gravante sul terreno stesso e ivi inserire l'art. 19 "ambiti di interesse tipologico".

ISTRUTTORIA: L'area della presente osservazione corrisponde al vecchio tracciato della dismessa ferrovia Lucca-Pontedera ed è in parte inserita all'interno delle "fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S." sia nel R.U. vigente che in quello adottato. Nel R.U. adottato l'area è stata inserita nel centro abitato di cui all'art. 4.
All'interno delle fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S. "il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso".

CONTRODEDUZIONE: Il P.S., nell'art. 70 c. 4 delle disposizioni normative, affida al R.U. il compito di definire la fascia di rispetto per il tracciato dell'ex ferrovia Lucca/Pontedera.

Sempre lo stesso art. 70 c. 7, dispone che "Le aree ferroviarie dismesse o che verranno dismesse devono essere destinate prioritariamente ad interventi connessi alle funzioni della mobilità, fatti salvi accordi di programma tra Comune, Provincia, Regione e FF.SS. volti a verificare la compatibilità degli assetti urbani e infrastrutturali".

Benché la prospettiva di riutilizzo a fini infrastrutturali della fascia ferroviaria, da tempo privatizzata e in qualche sua parte compromessa da trasformazioni difficilmente reversibili, appaia lontana, si è ritenuto opportuno in sede di variante generale al R.U. e coerente con le previsioni strategiche confermare la tutela già prevista nel 2009 di tale possibilità futura, almeno nelle parti esterne ai centri abitati, con l'individuazione, nella variante, di una fascia che escluda le possibilità di ulteriore compromissione.

Verificata la disciplina di piano del PIT all'art.30 c.9 che impone che "Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purchè prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex art. 21 della l.r. 1/05."

Verificato sul R.U. adottato il tracciato della vecchia ferrovia Lucca-Pontedera, effettivamente, per le aree inserite dentro il centro abitato, l'art. 37 "fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S." non compare, pertanto è accoglibile la richiesta di escludere l'area da tale articolo. Non è accoglibile la richiesta di far passare l'area da art. 37 ad art. 19. L'ufficio ritiene, i accordi a quanto sopra richiamato, di destinare l'area ad art. 33 "verde privato".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 412 protocollo n° 38416 FRAZIONE INTERESSATA S. Leonardo

RICHIEDENTE: Biancalana Rossana

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'esterno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ad eccezione di una porzione lungo il lato ovest.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità come evidenziato dalla analisi svolta nella Tav. F Sistemi Insediativi, e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 413 protocollo n° 38413 FRAZIONE INTERESSATA Pieve di C.to

RICHIEDENTE: Baldocchi Giovanni

SINTESI: Con l'osservazione viene richiesto:

1. l'ampliamento della perimetrazione dell'"insediamento nel territorio rurale di nuova individuazione" per la parte passante tangenzialmente all'edificio c).
2. NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è posto internamente ad un nucleo consolidato di nuova individuazione 6nrH3 ed è pertanto presente nella tavola F del Quadro Conoscitivo e nella tavola del Quadro Propositivo.

CONTRODEDUZIONE: 1. Accoglibile lo spostamento di 5 ml della perimetrazione per la parte passante tangenzialmente all'edificio c, dato atto che non esistono segni sulla cartografia di base sui quali appoggiare il disegno urbanistico della perimetrazione del nucleo rurale di nuova individuazione.

2 - Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 2. La revisione della normativa delle schede dei nuclei consolidati rurali, in modo da permettere il cambio di destinazione d'uso in residenziale e contestuale ampliamento a qualsiasi tipologia di

2. L'art. 79 della L.R. n. 65/14, ammette, per gli immobili a destinazione non agricola esistenti, nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica gli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo. La condizione prevista dall'art. 79 per consentire gli

fabbricato in misura maggiore rispetto alla cosiddetta "addizione funzionale".

interventi elencati è basata sul presupposto che il fabbricato sia esistente e abbia destinazione d'uso non agricola. Pertanto viene prevista la modifica dell'articolo come segue:
Oltre agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, sono situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento di 100 mq. e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.

OSSERVAZIONE n° **414** protocollo n° **38430** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Pagni Edoardo**

SINTESI: L'osservazione si riferisce alla proposta di modifica del quadro conoscitivo geologico e geomorfologico tramite il quale sono state definite le condizioni di pericolosità geomorfologica di un'area di proprietà del richiedente sita in fraz. di San Gennaro, Via di San Gennaro nel Comune di Capannori. L'area di proprietà è identificata al foglio di mappa 40 particelle 734, 759, 777 e 782. In particolare è richiesta la diminuzione del grado di pericolosità geomorfologica di un'area classificata nella cartografia della Variante Generale Regolamento Urbanistico adottato con Delib. del C.C. n. 11/2014 in pericolosità geomorfologica molto elevata - G4. Detta area è inoltre classificata come area a pericolosità molto elevata - PF4 del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino dell'Arno. La richiesta di riduzione del grado di pericolosità geologica e geomorfologica è accompagnata da uno studio tecnico redatto dal Dott. Geol. Campetti Alessandro (iscrizione O.G.T. n. 829) nel quale sono riportati gli esiti delle indagini e delle valutazioni sull'area in argomento. Sulla base delle conclusioni di indagine è proposta la ri-classificazione da area con pericolosità geomorfologica molto elevata - G4 a pericolosità media - G2.

ISTRUTTORIA: Sono stata valutata le indagini geologico-tecniche condotte dal Dott. Geol. Campetti Alessandro le quali sono state ritenute adeguate alla definizione della problematica geologica, alla modellazione geotecnica ed alla valutazione delle condizioni di stabilità dell'area. Le conclusioni dell'indagine geologico-tecniche non evidenziano condizioni di instabilità dell'area tali da inserirla tra quelle classificate dal regolamento urbanistico adottato in G4. È stato inoltre effettuato un sopralluogo nell'area da parte del sottoscritto in data 16/06/2014 assieme al Dott. Geol. Sulli Lorenzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno constando sul posto l'assenza di indizi superficiali riferibili a movimenti in atto. In particolare non sono state notate fessurazioni nel terreno, avvallamenti, contropendenze, venute d'acqua, cedimenti del rilevato stradale od altri elementi riconducibili a chiari segni di attività del movimento franoso. Parimenti l'abitazione posta in prossimità del fianco sud del limite cartografico di frana non presenta segni esterni di fessurazione o lesionamento riconducibili a movimenti gravitativi in atto. In ogni caso la conformazione morfologica del sito porta a classificare l'area in argomento come corpo di frana quiescente assegnando quindi un grado di pericolosità geomorfologica G3 ai sensi del D.P.G.R.T. 53/R del 25/10/2011. L'osservazione in oggetto è stata inoltre inviata con nota del 24/07/2014 prot. n. 52949 all'Autorità di Bacino del Fiume Arno per il fine dell'espressione del parere di codesto Ente in merito alla riduzione delle condizioni di pericolosità da PF4 molto elevata ad altra categoria. Detto parere è stato acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 e riporta il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B. Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia inserisce l'area in argomento in classe di pericolosità PF3.

CONTRODEDUZIONE: Per quanto sopra esposto, alla luce delle indagini svolte dal Dott. Geol. Campetti Alessandro per conto della proprietà, del parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 e degli esiti del sopralluogo effettuato in data 16/06/2014 si ritiene di accogliere l'osservazione presentata nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B. Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia inserisce l'area in argomento in classe di pericolosità PF3. Pertanto si procederà a classificare il corpo di frana come quiescente e di conseguenza procedere alla riduzione delle condizioni di pericolosità del R.U. adottato da G4 a G3 ai sensi del D.P.G.R.T. 53/R del 25/10/2011 e non in G2 come richiesto dalla proprietà.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **415** protocollo n° **38385** FRAZIONE INTERESSATA **Toringo**

RICHIEDENTE: **Romanini Giovanni Francesco**

SINTESI: edificio nel RU vigente art.20s e area di pertinenza 22s; con la variante inserito in art.19

chiede il ripristino delle destinazioni precedenti per consentire ampliamento ad uso residenziale e di uffici.

ISTRUTTORIA: edificio esistente al 1954
area inserita in "edificato storico di origine rurale" nella tavola F, anche se non ha origine rurale ma probabilmente legata alla presenza della ex stazione ferroviaria.

l'edificio è stato oggetto di trasformazione, la valutazione di inserimento nei nuclei rurali è stata fatta attraverso la foto della scheda edifici. Dalle foto allegate alla documentazione si rileva che l'edificio è stato oggetto di trasformazione.

la destinazione d'uso 22s a servizi risulta incongruente perché è su un area inedita di pertinenza di un fabbricato residenziale.

Le NTA adottate consentono, sia in art.19 che in art.20s, l'ampliamento di 90 mc per le abitazioni esistenti.

CONTRODEDUZIONE: In base all'analisi dello stato dei luoghi l'edificio, pur non appartenendo strettamente ad un insediamento "a corte", presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico: l'art.19 "Ambiti di interesse tipologico" comprende gli "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario".

La classificazione in art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" costituiti dagli "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" consente la tutela delle caratteristiche morfologiche e architettoniche principali dell'edificato di origine storica.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 416 protocollo n° 38387 FRAZIONE INTERESSATA Colle

RICHIEDENTE: Tambellini Carlo, Tambellini Domenico, Del Magro Maria

SINTESI: Chiedono di ritornare allo stato di piano vigente, e più precisamente, rispetto al piano adottato:

1. arretrare il perimetro dei centri abitati
2. inserire le aree corrispondenti al F. 156 mapp. 797, 1100, 1496, passandole completamente in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo".

ISTRUTTORIA: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

In virtù dell'indirizzo sopracitato è stato ampliato il perimetro del centro abitato. All'interno dell'area sono variate le destinazioni urbanistiche art. 47 e art. 46, includendo in art. 19 "ambiti di interesse tipologico" l'edificio e l'area di pertinenza.

CONTRODEDUZIONE: L'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 hanno consentito l'ampliamento del perimetro del centro abitato. Poiché gli scriventi richiedono di mantenere l'art. 46 del Regolamento Vigente soltanto per alcuni mappali che non comprendono l'immobile che lambisce la fascia di 40 ml dal margine 2008/09, dato atto che la declassificazione dei terreni da Art. 47 e Art. 19 ad Art. 46 fuori dal perimetro del centro abitato deve avvenire senza soluzioni di continuità e quindi includere anche l'immobile sopra citato, si ritiene di confermare la classificazione delle aree come da R.U. adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 417 protocollo n° 38386 FRAZIONE INTERESSATA Colle

RICHIEDENTE: Tambellini Carlo

SINTESI: Si richiede l'eliminazione della previsione di ampliamento di un parcheggio pubblico già esistente a servizio del centro della frazione di Colle di C.to in quanto di piccola superficie e non sufficiente a risolvere il problema dei parcheggi del centro storico della frazione e di difficile ed onerosa realizzazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 34 Parcheggio pubblico ai sensi del R.U. adottato e Art. 30 verde pubblico attrezzato ai sensi del R.U. vigente. Essa è adiacente alla struttura a parcheggio pubblico già realizzato. Ai sensi della Tavola F l'area è adiacente al centro urbano della frazione di Colle C.to.

CONTRODEDUZIONE: Per dare risposta all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", a seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", e dell'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", approvati in sede di avvio del procedimento, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico, andando ad incrementarle ove la pressione insediativa o la presenza di particolari centralità urbane determinano un afflusso di utenza significativo. In questo senso va letta l'individuazione dell'ampliamento dell'infrastruttura esistente in quanto la pressione insediativa a prevalente carattere residenziale in questa parte di territorio, comporta che spesso le auto sono lasciate in sosta sulla viabilità o altro, comunque in posizione non regolamentata da parcheggio.

Tuttavia, valutato che gli standard urbanistici all'interno dell'UTOE risultano verificati, valutato che l'area presenta una morfologia che presenta difficoltà di regimazione delle acque, valutato che la previsione di parcheggio più prossima al centro storico della frazione e quindi più funzionale alle esigenze dei residenti è rappresentata da quella individuata al Fg. 156 mapp. 392, si accoglie la presente osservazione e si prevede per il lotto osservato la destinazione di verde pubblico attrezzato, che comunque svolge la funzione di incrementare la qualità degli insediamenti ai sensi dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 418 protocollo n° 38357 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Barsotti Mario, Barsotti Alessandra, Berti Oriana

SINTESI: Si chiede di classificare un terreno di proprietà da Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana a verde privato in quanto i richiedenti hanno la necessità di potervi accedere e fare manovra per ridurre i rischi di pubblica incolumità e incidente in corrispondenza dell'immissione sulla via del Casalino, ove è stata recentemente realizzata la pista ciclabile.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata Art. 29 Verde pubblico di connettività urbana nel R.U. vigente e Art. 46 Area a prevalente uso agricolo nel R.U. vigente. L'area in oggetto ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi è a margine del centro urbano della frazione di Lunata. La via del Casalino è stata recentemente oggetto di interventi di riqualificazione per la realizzazione di una pista ciclabile lato destro verso nord e di un marciapiede sul lato opposto.

CONTRODEDUZIONE: La via del Casalino è stata recentemente oggetto di interventi di riqualificazione per la realizzazione di una pista ciclabile lato destro verso nord e di un marciapiede sul lato opposto, che ne hanno stretto la carreggiata, pur mantenendo il doppio senso di marcia. In corrispondenza dell'accesso al lotto oggetto si palesano, nell'osservazione, situazioni di rischio per la pubblica incolumità dovute alle ridotte dimensioni dell'accesso carrabile e alla contestuale presenza della pista ciclopedonale. Inoltre la proprietà non dispone di area sufficiente all'interno della pertinenza dell'immobile, per fare inversione del senso di marcia degli automezzi. Per quanto sopra si accoglie la presente osservazione valutando di inserire la previsione di Art. 47 in luogo dell'Art. 29 Verde pubblico di connettività.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 419 protocollo n° 38400 FRAZIONE INTERESSATA Pieve S. Paolo

RICHIEDENTE: Angeli Sacha, Vinardi Simona

SINTESI: Si richiede che possa essere eliminata la previsione di verde pubblico per impianti sportivi Art. 31 dalla porzione di proprietà dei richiedenti, per classificarla art. 47 in quanto nella variante l'ampliamento dell'area sportiva avviene a discapito dell'area boscata adiacente.

ISTRUTTORIA: Dall'esame dell'osservazione emerge che l'area in oggetto è classificata in parte in Art. 31 e parte in Art. 47 nel R.U. vigente e interamente in Art. 31 nel R.U. adottato. Il quadro conoscitivo a cui la osservazione fa riferimento è quello relativo alla variante del 2009; l'Ufficio ha svolto un aggiornamento delle aree boscate, la cui perimetrazione, derivata dalla cartografia di uso del suolo della Provincia di Lucca elaborata in sede di Avvio del procedimento del P.T.C.P. 2010, è stata aggiornata con l'ausilio delle immagini satellitari all'anno 2013. Dal nostro aggiornamento l'area in oggetto non risulta essere occupata da boschi. Questo ci è confermato anche dalla SITA della Regione Toscana "Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico" dove emerge che nella foto aerea 2010 il bosco era presente, e nella foto del 2011 non più. Evidentemente è intervenuto un taglio di boschi e di tale situazione il nostro Q.C. ha preso atto.

CONTRODEDUZIONE: Con l'obiettivo di incrementare la dotazione minima di standard urbanistici dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R, in sede di Quadro propositivo è stato accolto il contributo n. 648 che evidenziava alla Amministrazione comunale la volontà di incrementare la struttura sportiva esistente nella frazione di Pieve San Paolo (U.S.D. Pieve San Paolo). Questo è avvenuto sulla scorta del Quadro conoscitivo aggiornato che non evidenzia la presenza di aree boschive e ripariali laddove viene indicato in osservazione. Emerge dalla istruttoria infatti che tra il 2010 ed il 2011 l'area in oggetto è stata tagliata (siveda allo scopo tav. D4 di Q.C.). L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con la previsione di verde pubblico per impianti sportivi e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **420** protocollo n° **38372** FRAZIONE INTERESSATA **Matraia**

RICHIEDENTE: **Petretti Lionello**

SINTESI: area già art.14 nel vigente RU, di pertinenza a fabbricato passato da art.47 a 20s con la variante.

Chiede il passaggio di una porzione dell'area di pertinenza a art.20s, per consentire la realizzazione delle pertinenze alla abitazione (in quanto è l'unica parte morfologicamente adeguata della proprietà)

ISTRUTTORIA: Nella tavola F tutta l'area è classificata come margine a centro urbano, dato che è in continuità con il centro urbano di Matraia.

Con D08/1082 sono stati completati i lavori di realizzazione del fabbricato iniziati con A02/0234, quindi l'area di pertinenza del fabbricato è passata ad art.20s con la presente variante. L'area circostante ha mantenuto la precedente classificazione perché, nell'interpretazione della foto aerea, la strada di accesso e la parte est del lotto sono state considerate come pertinenza dell'edificato del centro storico art.14. Dalla documentazione allegata alla richiesta si ricava che invece è pertinenza del fabbricato classificato art.20s. Dato che l'area oggetto di richiesta non è ben visibile dalla strada e che rappresenta l'unico spazio morfologicamente adeguato, può essere ammessa la possibilità di edificare gli annessi alla residenza nella parte est antistante il fabbricato senza compromettere la visione d'insieme del centro storico (percepita quasi esclusivamente percorrendo la strada a nord)

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 " Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." Dall'esame della documentazione allegata all'osservazione la porzione dell'area oggetto di richiesta posta tra il fabbricato e il centro storico una porzione dell'area risulta effettivamente pertinenza del fabbricato classificato come art.20 residenziale di saturazione, e non dell'insediamento storico classificato art.14 centri storici: La modifica di classificazione di tale porzione di area costituisce una semplice presa d'atto della situazione esistente e correzione cartografica, pertanto si accoglie l'osservazione limitatamente alla parte di resede a est dell'abitazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **421** protocollo n° **38388** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Ciardella Domenico**

SINTESI: Lotto ricadente nella classificazione del RU adottato, in "aree agricole periurbane" (art 47). Viene richiesto

- 1- di ritenere tuttora valida la Licenza edilizia n° 400/1971;
- 2- di riconoscere un errore materiale il fatto di non aver cambiato destinazione urbanistica al lotto a seguito di richiesta del 2001/2002;
- 3- di valutare i cambiamenti intervenuti in questi anni e quindi rendere edificabile a servizi di completamento Art. 22c, il lotto in oggetto.

ISTRUTTORIA:

L'area è classificata come "Area agricola periurbana" ai sensi dell'Art. 47 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della Tav. C Vincoli tecnici il lotto in esame è per la gran parte interessato da una fascia di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) generata dalla viabilità provinciale, che limita notevolmente le possibilità edificatorie del lotto; difatti l'applicazione del Rapp. Copertura del 30% sull'intero lotto genera una superficie coperta che è maggiore rispetto alla porzione del lotto libera da vincolo infrastrutturale. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area è classificata come area agricola interna appartenente al sistema dei vuoti del tessuto urbanistico di Capannori. L'area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato come definita ai sensi dell'Art. 224 L.R. 65/2014.

Preso atto dell'intervenuta sentenza n. 721/2015, con la quale il TAR Toscana ha accolto il ricorso inerente quest'area al fine di ricapitolare tutti i passaggi, in termini di varianti al Regolamento Urbanistico, che hanno interessato il fondo si rimanda alla "Relazione tecnica sul ricorso al TAR CIARDELLA DOMENICO/Comune di Capannori" Prot. 89004 del 18/12/2014 e successivo prot. n° 89203 del 19/12/2014 di seguito allegati.

CONTRODEDUZIONE:

1- La licenza edilizia in oggetto è decaduta e pertanto non costituisce un diritto ad edificare sul lotto oggetto di Licenza. Inoltre la pianificazione urbanistica precedente non ha riconosciuto l'esistenza di tale L.e. assorbendone le previsioni;

2- La pianificazione urbanistica di per se disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sia per la gestione degli insediamenti edilizi esistenti, ma anche per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e quindi, in questa seconda accezione, disciplina le trasformazioni delle risorse territoriali per uno sviluppo futuro sostenibile. Non è quindi da accogliere la possibilità di rimediare ad eventuali errori materiali precedentemente intervenuti.

Nel merito si rimanda inoltre a quanto specificato all'interno della "Relazione tecnica sul ricorso al TAR CIARDELLA DOMENICO/Comune di Capannori" Prot. 89004 del 18/12/2014 allegata alla presente controdeduzione.

3- Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di

insediamenti produttivi esistenti”.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere resede di altre destinazioni a servizi o produttive,

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considerano “territorio urbanizzato” le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato.

Si ritiene per quanto sopra che l'accoglimento della osservazione individuerbbe un nuovo consumo di suolo esterno al territorio urbanizzato, non coerente con l'azione A-35 della presente variante sopra richiamata, e con Art. 3 della L.R. 1/2005.

Si da atto dell'intervenuta sentenza n. 721/2015, con la quale il TAR Toscana ha accolto il ricorso inerente quest'area, pur essendo questa sentenza intervenuta successivamente alla chiusura della fase istruttoria e di recepimento delle osservazioni.

Nel merito degli effetti che tale pronuncia determina è da escludere che l'accoglimento del ricorso da parte del Giudice Amministrativo determini, da sé, l'obbligo per il Comune di ripristinare la destinazione del terreno ad “area a prevalente destinazione di servizio-completamento”.

Tale affermazione discende dalla considerazione che la sentenza del TAR Toscana in parola non ha accertato l'illegittimità dell'esercizio del potere di pianificazione del Comune di Capannori affermando l'indiscutibile e impregiudicabile natura edificatoria del fondo de quo ma, ben diversamente, ha annullato le delibere del Consiglio comunale n. 13/2009, 14/2009 e 15/2009 in quanto affette da vizio di motivazione.

In questo senso si è espresso recentemente anche il Supremo Consesso Amministrativo chiarendo che “l'annullamento del provvedimento impugnato restituisce all'Amministrazione la propria discrezionalità valutativa, con i soli limiti discendenti dalle prescrizioni ricavabili dalla pronuncia giudiziale” (così, Consiglio di Stato, Sez. V, 28.7.2015, n. 3713 e TAR Lombardia, Sez. II, 2.12.2011, n. 3084).

A tale principio si aggiunga che, con specifico riferimento al potere di pianificazione territoriale, le scelte dell'Amministrazione comunale effettuate nell'esercizio di tale potestà sono pacificamente sottratte al sindacato di merito da parte del Giudice e restano però soggette, come è stato proprio nel caso di cui si discute, a quello di legittimità (sul punto si veda, ex pluribus, TAR Puglia, Sez. III, 4.5.2012, n. 919: “in sede di controllo di legittimità non è consentito al giudice amministrativo entrare nel merito delle scelte pianificatorie, salvo che siano inficiate da errori di fatto o da vizi di illogicità e contraddittorietà”).

Ciò significa, come espresso chiaramente dalla sentenza del Consiglio di Stato sopra richiamata che in caso di annullamento della disposizione del Regolamento Urbanistico per vizi di legittimità, il potere di pianificazione resta fermo in capo all'Amministrazione comunale.

In altri termini ancora, il potere di pianificazione in riferimento al fondo in questione non può considerarsi affatto consumato con conseguente potestà in capo al Consiglio comunale di procedere nuovamente alla dettatura della sua disciplina urbanistica.

Per quanto sopra esposto, si conferma la destinazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA



Tel 0583 428597 Fax 0583 428505 e-mail g.delfrate@comune.capannori.lu.it

Capannori 18/12/2014 Prot. 89004

Avv. Giuseppe Toscano
g.toscano@merusitoscano.it

p.c. Avv. Ilaria Luporini
i.luporini@comune.capannori.lu.it

Dott.ssa Maria Caterina Gallo
m.gallo@comune.capannori.lu.it

Oggetto RELAZIONE TECNICA SU RICORSO al T.A.R. CIARDELLA
DOMENICO/Comune di Capannori

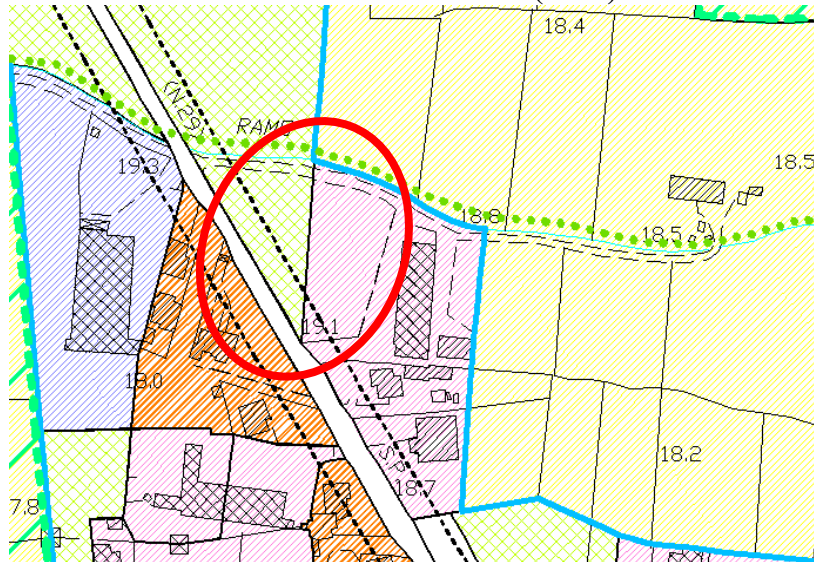
Il ricorso interessa una parte del terreno di proprietà dei Sigg. Ciardella Domenico, posto in frazione Lammari, lungo il Viale Europa ed individuato al Catasto al Fg 57 dai mappali 427 e 428.

Individuazione dell'immobile:



Nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera di CC. n.43 del 13/06/2003 una porzione dei terreni risultava classificata come zona omogenea a prevalente destinazione di servizio di saturazione, mentre la rimanente era classificata come area a verde periurbana.

Estratto R.U. adozione (2003)



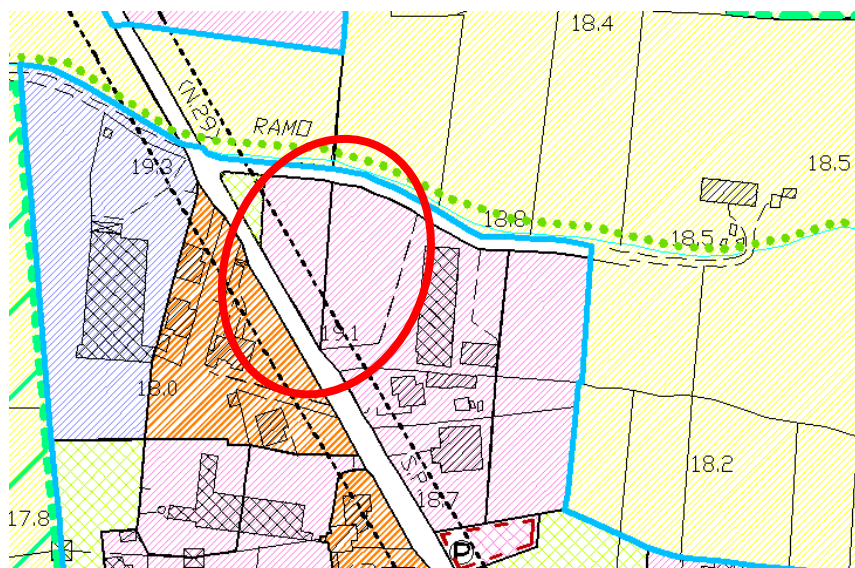
Il Sig. Ciardella Domenico con prot. 50477 presentava osservazione per l'inserimento dei terreni di proprietà in area a prevalente destinazione di servizio art. 22 completamento come di seguito specificato

Estratto della tabella riepilogativa controdeduzioni osservazioni allegata alle delibere consiliari di approvazione del R.U. 2004

protocollo generale	n° osservazione	richiedente	UTOE	foglio	mappale	frazione	Tipologia	Sintesi osservazione	Contro deduzione
50477	384	CIARDELLA DOMENICO	D1	57	427-428	Lammari	Servizi	inserimento in area a prevalente destinazione di servizio art. 22 completamento	accolta in quanto compatibile con l'area a servizi di saturazione per l'attività esistente.

Il Consiglio Comunale con le delibere n.38 del 20.04.04, n.40 del 21.04.04 e n. 41 del 22.04.04 approvava il Regolamento Urbanistico, entrato in vigore dal 1° giugno 2004, e provvedeva ad accogliere l'osservazione come zona di saturazione anziché di completamento, motivandone la compatibilità con l'esistente area.

estratto R.U. approvazione 2004



Contrariamente a quanto contestato nel ricorso, non vi è stato un errore di trascrizione cartografica, visto che la cartografia riporta esattamente la classificazione approvata dal consiglio comunale, come è possibile verificare nell'estratto della tabella riepilogativa delle controdeduzioni alle osservazioni, allegata alle delibere consiliari di approvazione del R.U. 2004 (sopra riportata), nella quale il Comune si esprimeva nel seguente modo: **“accolta in quanto compatibile con l'area a servizi di saturazione per l'attività esistente e non come nuova edificazione”**

Successivamente l'Amministrazione Comunale, a seguito di un'attenta verifica sulla sostenibilità **delle previsioni edificatorie contenute nel Regolamento Urbanistico vigente**, con delibera di C.C. n. 41 del 16/06/2008, ha adottato una Variante generale al R.U..

L'obiettivo principale della variante **è stata la revisione delle previsioni edificatorie**, con un atteggiamento che nel documento di indirizzo programmatico, approvato dalla Giunta Comunale il 21.01.05, fu definito “di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi”.

Gli indirizzi programmatici stabilivano che *“La variante doveva prioritariamente tendere ad escludere o limitare le trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel vigente R.U., da effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi”*.

Un ulteriore obiettivo generale della variante veniva indicato nella necessità di un'azione di revisione del Regolamento Urbanistico che ricerchi conformità e coerenza rispetto alle leggi ed agli atti “sovraordinati” intervenuti successivamente alla sua approvazione, e cioè: al Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno ed a quello del Bacino del fiume Serchio, al Piano di Indirizzo Territoriale approvato dal Consiglio regionale Toscana il 24 luglio 2007, alla L.R. n. 1/05 ed ai relativi Regolamenti regionali di attuazione della L.R. 01/05 emanati nel febbraio 2007 (2/R, 3/R, 4/R, 5/R e 26/R)

Con la Variante **non sono state individuate aree destinate a nuovi interventi** e pertanto le richieste di nuova edificazione non erano coerente con gli obiettivi stabiliti dalla pianificazione.

La riduzione della zona omogenea a prevalente destinazione di saturazione, disciplinata dall'art. 22 delle Norme tecniche, di proprietà del Sig. Ciardella Domenico, è conseguente alla nuova definizione degli ambiti del territorio urbanizzato operati dalla variante generale con gli obiettivi, riconoscibili già nel 1° rapporto della valutazione Integrata (*[vedi allegato n. 01_1 rapporto della valutazione integrata](#)*):

“E' obiettivo della variante generale la revisione del limite dei centri abitati o, più precisamente, il riconoscimento della struttura e dello specifico carattere degli insediamenti, come elementi fondativi per la definizione degli interventi per la loro riqualificazione, consolidamento e integrazione.

Ambiti del territorio urbanizzato – Per stabilire requisiti di qualità adeguati alle peculiarità di ciascun contesto urbano, il Regolamento n. 2/R definisce tre “ambiti principali del territorio urbanizzato”:

- a) centri densamente abitati oppure ambiti metropolitani o ambiti caratterizzati da forte urbanizzazione diffusa;
- b) centri interessati da significativa affluenza turistica di carattere stagionale;
- c) centri con bassa densità di abitanti oppure ambiti montani o rurali;

demandando ai comuni il compito di articolare e dettagliare ulteriormente la classificazione.

Queste indicazioni (con esclusione del punto b, per la mancanza di centri caratterizzati da forte affluenza stagionale) e quelle contenute nel P.T.C. della Provincia di Lucca, riprese e adattate alla realtà del territorio comunale, costituiscono il riferimento per l'elaborazione di

una tavola dei SISTEMI INSEDIATIVI, allo stesso tempo di analisi e di lettura interpretativa dei caratteri e dell'articolazione degli insediamenti, la cui descrizione viene data all'interno del successivo capitolo ecc....

E' obiettivo della variante, dichiarato nel documento di indirizzo, l'individuazione di un nuovo limite delle aree urbanizzate, da adottare come criterio di ammissibilità per gli interventi di completamento.

E' obiettivo della variante al R.U. rivedere le scelte urbanistiche per contrastare la tendenza ad un'ulteriore dispersione insediativa e scongiurare effetti di saldatura tra nuclei con conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui.”



Sulla base dei suddetti obiettivi è stato aggiornato il Quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico ed è stata adottata la tavola degli Insediamenti Insediativi (vedi estratti della tavola F) con l'individuazione del tessuto insediativo esistente e riconoscibile, dove i terreni di proprietà del Sig. Ciardella Domenico risultavano ricadere nel territorio rurale ed **fuori dal limite degli insediamenti produttivi**; nell'eventualità che il Comune avesse individuato questa area di completamento nel territorio rurale, sarebbe stato contraddittorio rispetto ai motivi escludenti di verifica delle aree di nuova edificazione per la sostenibilità degli interventi, che appunto escludevano nuove aree fuori dal limite dal perimetro del tessuto insediativo come sotto rappresentato.

Estratto della Tavola F “ Sistemi Insediativi”





Tessuto insediativo con impianto riconoscibile

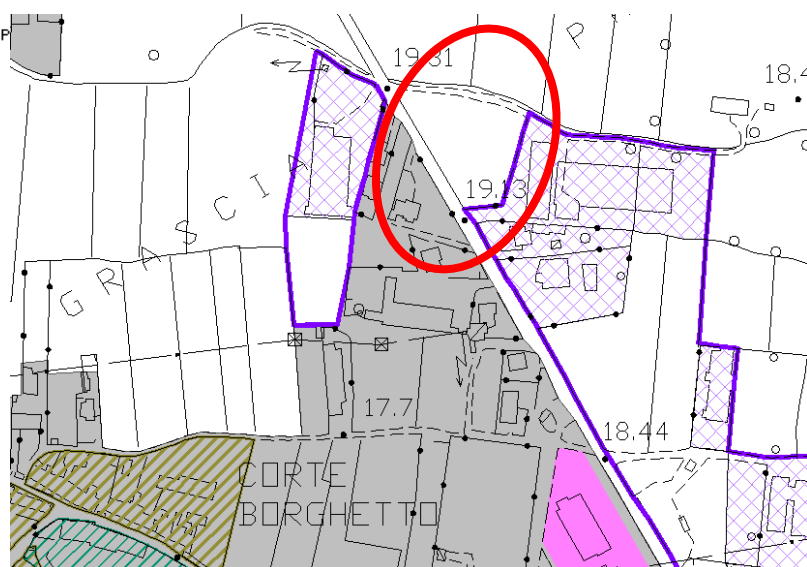
-  Centri e nuclei storici a carattere urbano
-  Complessi rurali di origine storica
-  Ville storiche
-  Tessuto a formazione compatta
-  Aggregazioni riconoscibili di origine recente
-  Insediamenti recenti a progettazione unitaria - PEEP
-  Aree produttive consolidate

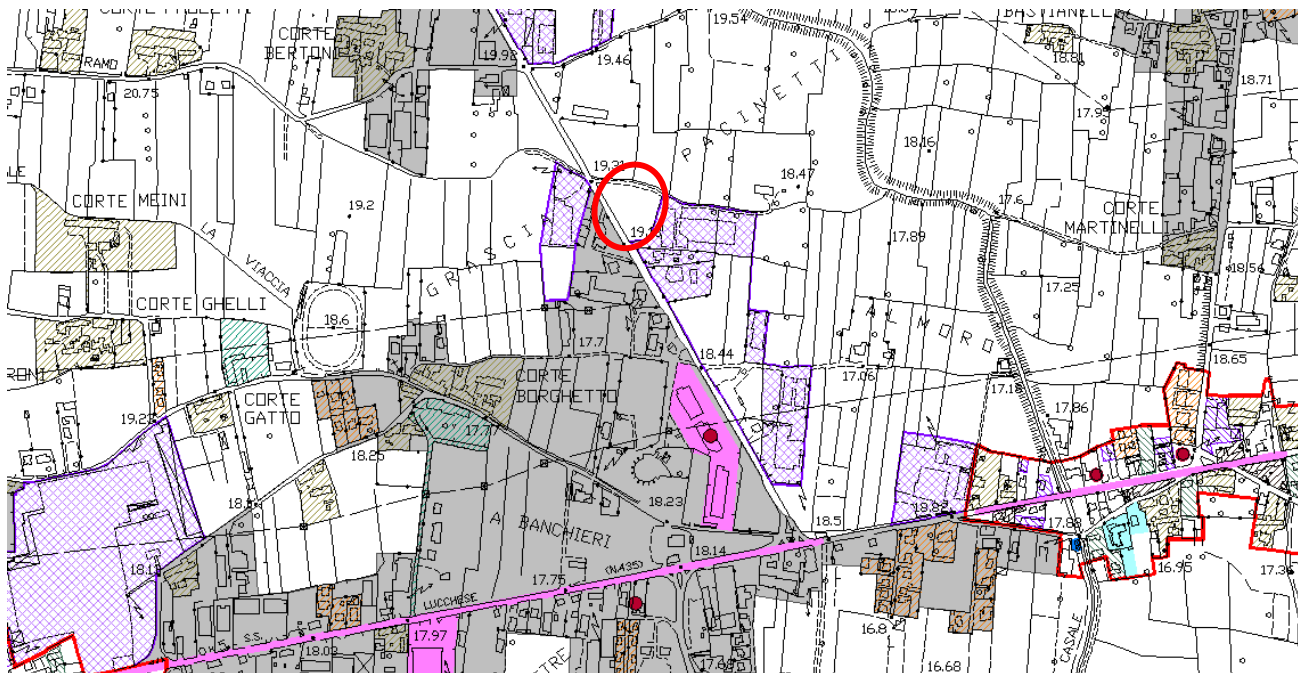
Tessuto urbano con impianto non riconoscibile

-  Edifici di origine storica
-  Edifici specialistici

Classificazione degli ambiti insediativi

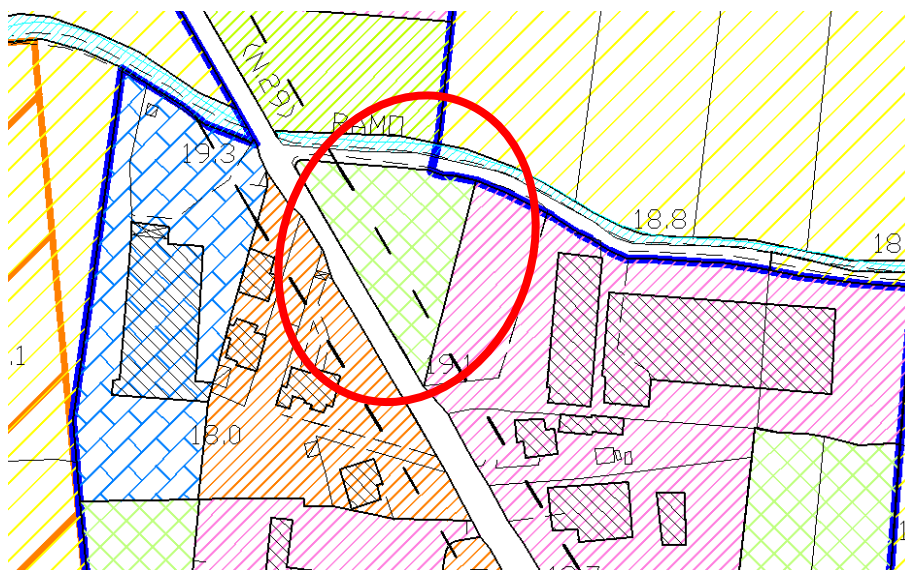
-  Limite delle aree a carattere urbano
-  Limite degli insediamenti produttivi
-  Aree di margine degli insediamenti
-  Territorio rurale





Come è possibile verificare i terreni in oggetto sono stati classificati come territorio rurale, area agricola periurbana, disciplinata dall'art. 47 delle N.T.A.

Estratto variante generale al R.U. adozione (delibera di C.C. 41 del 16/06/2008)



Il Sig. Ciardella Domenico con prot. 56603 in data 20/08/2008, presentava osservazione per l'inserimento dei terreni di proprietà in area a prevalente destinazione di servizio art. 22 completamento come di seguito specificato (*vedi allegato n. 02_osservazione_595_Ciardella Domenico*) nella tabella riepilogativa, allegata alla delibera consiliare di approvazione della Variante

Considerato e rimarcato che la Variante al R.U. **non ha individuate aree destinate a nuovi interventi edificatori**, il Consiglio Comunale con delibere di C.C. n. 13, 14, 15/2009, non ha accolto l'osservazione con la seguente motivazione:

Il non accoglimento di questa richiesta va ricercato in due distinte motivazioni:

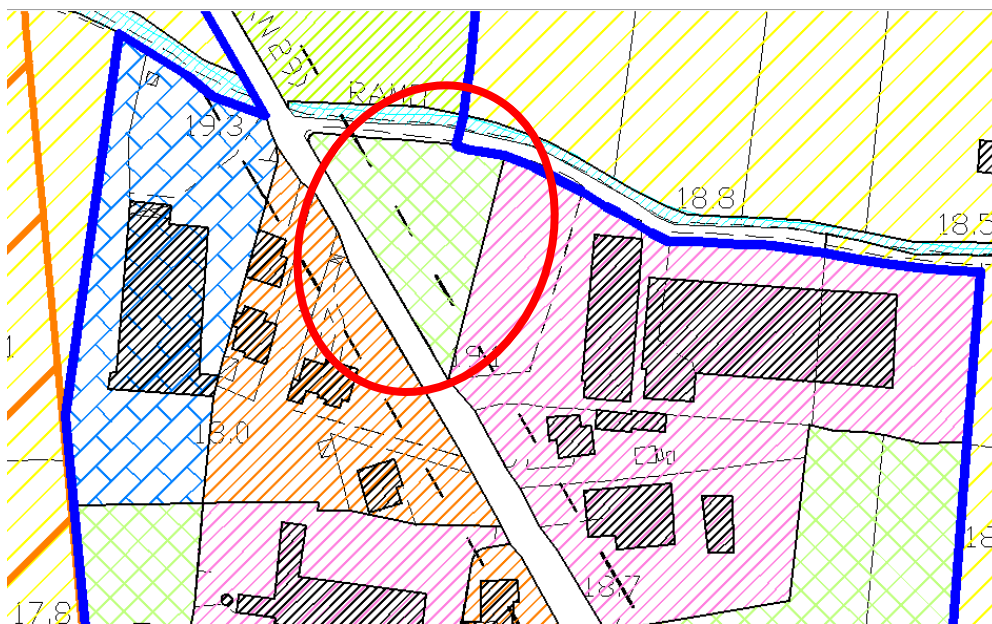
- 1) la saturazione non permette nuovi edifici ma l'ampliamento dell'esistente
 2) i fabbricati esistenti allo stato attuale dei luoghi hanno già un ampio margine per poter realizzare addizioni.

Si confermano pertanto le indicazioni del RU adottato con delibera CC n° 41 del 16.06.2008.

Estratto della tabella riepilogativa delle osservazioni e controdeduzione

n. oss	prot.	Nom.	frazione	relazione	valutazione	esito
595	56603	Ciardella Domenico	Lammari	1) Lotto ricadente nella classificazione del vigente RU come "area a prevalente destinazione di servizio - saturazione (art 22s) 2) Lotto ricadente nella classificazione del RU adottato, in "aree agricole periurbane" (art 47). 3) Viene richiesto il ripristino cartografico come già richiesto con istanza del 19 aprile 2005. (art 22s).	Il non accoglimento di questa richiesta va ricercato in due distinte motivazione: 1) la saturazione non permette nuovi edifici ma l'ampliamento dell'esistente 2) i fabbricati esistenti allo stato attuale dei luoghi hanno già un ampio margine per poter realizzare addizioni. Si confermano pertanto le indicazioni del RU adottato con delibera CC n° 41 del 16.06.2008.	Non accolta

Estratto della variante generale al R.U. approvazione (delibere di C.C. 13, 14, 15/2009)



ALLEGATI : trasmessi via e-mail a : g.toscano@merusitoscano.it

- All. n.01_rapporto della valutazione integrata
- All. n.02_osservazione_595_Ciardella Domenico
- All.n.03_estratto delle NTA Variante R.U. approvazione art. 22 saturazione
- delibera CC n 41_2008 adozione Variante Generale R.U.
- delibere CC 13_14_15_2009 Controdeduzione e approvazione della Variante generale al R.U

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti ed informazioni.

Contatti : email : g.delfrate@comune.capannori.lu.it / cell. 3296504829 -

Distinti saluti.

Il Responsabile di P.O. dell'Ufficio Edilizia Privata

Geom. Giovanni Del Frate

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Del Frate', written in a cursive style.



Tel 0583 428597 Fax 0583 428505 e-mail g.delfrate@comune.capannori.lu.it

Capannori 19/12/2014

Prot. 89203

Avv. Giuseppe Toscano
g.toscano@merusitoscano.it

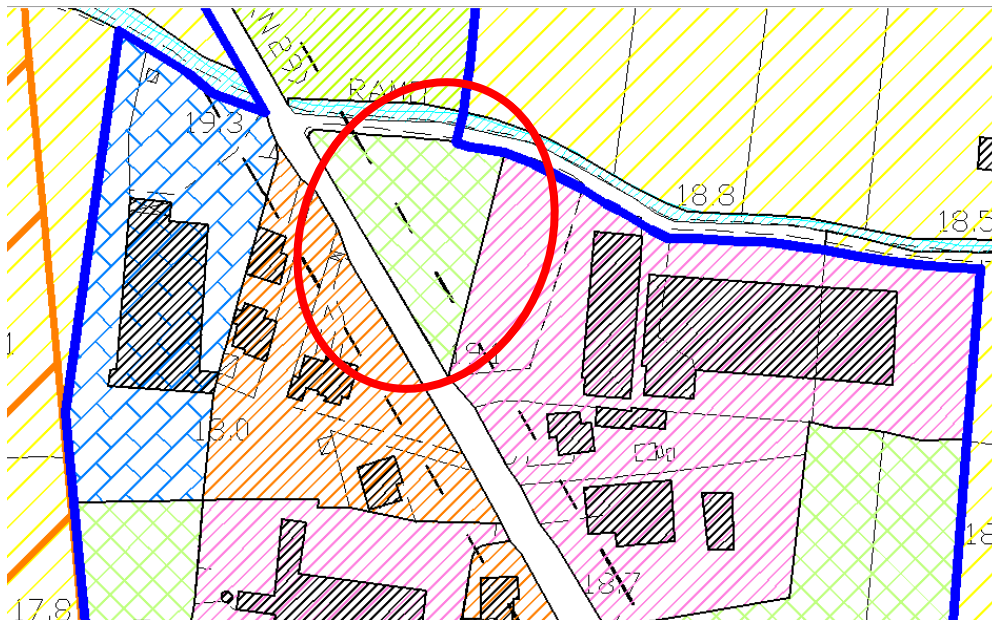
p.c. Avv. Ilaria Luporini
i.luporini@comune.capannori.lu.it

Dott.ssa Maria Caterina Gallo
m.gallo@comune.capannori.lu.it

Oggetto INTEGRAZIONE - RELAZIONE TECNICA SU RICORSO al T.A.R. CIARDELLA
DOMENICO/Comune di Capannori

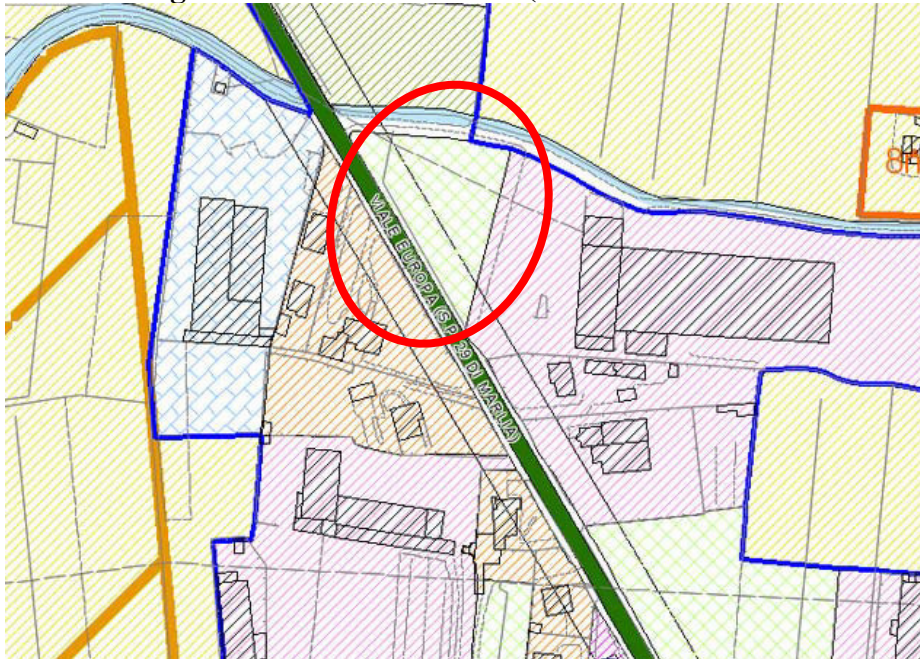
Ad integrazione della relazione tecnica del 18/12/2014 Prot. 89004 si comunica che l'area oggetto del Ricorso di proprietà dei Sigg. Ciardella Domenico, posto in frazione Lammari, lungo il Viale Europa ed individuato al Catasto al Fg 57 dai mappali 427 e 428, si comunica che le vigente Regolamento Urbanistico risulta classificato nel territorio rurale, come zona omogenea " area agricola periurbana" disciplinata dall'art. 47 delle N.T.A.

Estratto della variante generale al R.U. approvazione (delibere di C.C. 13, 14, 15/2009)



Nella Variante al Regolamento Urbanistico, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 11 del 20/03/2014, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - N. 13 del 02/04/2014 viene confermata classificazione dei terreni ricadenti nel territorio rurale, come zona omogenea " area agricola periurbana" disciplinata dall'art. 47 delle N.T.A.

Estratto variante generale al R.U. adozione (delibera di C.C. 11 del 20/03/2014)



ALLEGATI : trasmessi via e-mail a : g.toscano@merusitoscano.it

- *BURT. 13_02.04.2014*

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti ed informazioni.

Contatti : email : g.delfrate@comune.capannori.lu.it / cell. 3296504829 -

Distinti saluti.

Il Responsabile di P.O. dell'Ufficio Edilizia Privata

Geom. Giovanni Del Frate

Handwritten signature of Giovanni Del Frate.

OSSERVAZIONE n° **422** protocollo n° **38363** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Moni Isa**

SINTESI: INTEGRAZIONE OSS 16

ISTRUTTORIA: INTEGRAZIONE OSS 16

CONTRODEDUZIONE: INTEGRAZIONE OSS 16

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **423** protocollo n° **38401** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Angeli Sacha, Vinardi Simona**

SINTESI: fabbricato residenziale ricadente in art.20s, confinante a nord con area di proprietà classificata come art.47

chiedono l'ampliamento del comparto edificabile verso nord, per poter effettuare l'ampliamento del fabbricato residenziale, con la demolizione e ricostruzione su diverso sedime del fabbricato accessorio (per rispettare le distanze tra fabbricati e dai confini, verrebbe oltrepassato il confine attuale tra area edificabile ed agricola)

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti, l'area attualmente 20s è classificata come "edificato di recente formazione", mentre la parte a nord ricade in "area agricola interna".

Dall'esame della foto aerea, si rileva che l'area di cui si richiede il passaggio non presenta le caratteristiche o le sistemazioni per essere classificata come giardino o come pertinenza, ma mantiene la vocazione agricola urbana, quindi la classificazione della tavola F risulta corretta.

Sempre dalla foto aerea si rileva che la perimetrazione del comparto edificabile è già più spostata verso nord rispetto all'area di pertinenza attuale.

Inoltre le NTA hanno mantenuto la possibilità di realizzare le pertinenze all'abitazione sull'area di proprietà anche se ricadente in art.47, purchè entro una distanza di 50 ml dall'abitazione principale.

Considerato che non è necessario l'ampliamento dell'area edificabile per consentire la realizzazione delle capacità edificatorie del lotto, e che è obiettivo della variante la tutela delle aree agricole interne, si ritiene di non accogliere l'osservazione

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

Si sottolinea inoltre che le NTA consentono la realizzazione delle pertinenze per i fabbricati residenziali che ne siano sprovvisti sull'area di proprietà entro una distanza massima di 50 ml dal fabbricato proprincipale, anche se ricadente in art.47 "aree agricole periurbane".

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **424** protocollo n° **38382** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Valerio**

SINTESI: area passata con la presente variante da art.19 a art.20s

chiede l'ampliamento dell'area 20s per consentire la realizzazione di pertinenze.

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti di cui al Q.C. della variante, l'area oggetto di richiesta è esclusa dalla perimetrazione delle aree di margine agli insediamenti.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea, si rileva che l'area di cui si richiede il passaggio ad area edificabile non presenta le caratteristiche o le sistemazioni tali da configurarla come giardino o come pertinenza dell'abitazione, ma mantiene la vocazione agricola, quindi la classificazione della tavola F risulta corretta.

Inoltre le NTA hanno mantenuto la possibilità di realizzare le pertinenze all'abitazione sull'area di proprietà anche se ricadente in art.44, purchè entro una distanza di 50 ml dall'abitazione principale (quindi non è necessario l'ampliamento dell'area edificabile per consentire la realizzazione delle pertinenze)

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).

L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

Si sottolinea inoltre che le NTA consentono la realizzazione delle pertinenze per i fabbricati residenziali che ne siano sprovvisti sull'area di proprietà entro una distanza massima di 50 ml dal fabbricato proprincipale, anche se ricadente in art.47.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **425** protocollo n° **38364** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Rossi Gina, Bertolucci Piero, Bertolucci Claudia**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all'Art. 24 ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., e risulta interna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "Area agricola interna" nel sistema dei vuoti. In base alla classificazione di tali aree agricole all'interno della tavola F, queste svolgono la funzione da un lato di contrasto alla tendenza alla saldatura degli episodi insediativi originariamente ben distinti, dall'altro assumono la qualità di elementi di pregio per l'incremento della qualità degli insediamenti, ed infine rappresentano elementi da tutelare come valore testimoniale dello spazio agrario tradizionale. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In base alla classificazione di tali aree agricole all'interno della tavola F, queste svolgono la funzione da un lato di contrasto alla tendenza alla saldatura degli episodi insediativi originariamente ben distinti, dall'altro assumono la qualità di elementi di pregio per l'incremento della qualità degli insediamenti, ed infine rappresentano elementi da tutelare come valore testimoniale dello spazio agrario tradizionale.

In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo 0-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si ritiene quindi di confermare la previsione come da R.U, adottato Delibera di C.C. n. 11 del 20/03/2014

Dato atto che le aree classificate come Area agricola interna contrastano la tendenza alla saldatura di insediamenti e rappresentano elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti, si confermano le individuazioni delle zone urbanistiche come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **426** protocollo n° **38447** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Biancalana Giacomo, Riccetti Marco**

SINTESI: proprietà edificata con PU 06/0024 e PU12/0011 suddivisa in area art.20s e art.33 a sud

chiede l'inserimento in art.20s della porzione in art.33

ISTRUTTORIA: La suddivisione tra area edificabile 20s ed area pertinenziale 33 è stata mantenuta rispetto alla ripartizione del RU vigente 2009 e del RU Martinelli.

Il PU06/0024 e il successivo PU12/0011, e i PC con cui sono stati realizzati i singoli edifici, sono stati progettati in base all'assetto impostato in base alla volontà pianificatoria espressa in fase di pianificazione dell'ambito normativo.

CONTRODEDUZIONE: La previsione di una fascia inedificabile nell'ambito normativo di nuova edificazione manifesta la volontà, espressa in fase di pianificazione dell'ambito normativo, di evitare l'eccessivo avvicinamento delle eventuali nuove pertinenze volumetriche a ridosso dei confini con gli insediamenti già esistenti o con le strade.

I progetti unitari ed i lotti sono stati orientati verso tale assetto in sede di pianificazione, e la loro progettazione edilizia è stata effettuata conoscendo già le aree su cui non sarebbe stato possibile effettuare ulteriori aggiunte volumetriche.

Ritenendo che la modifica dell'assetto degli ex ambiti normativi andrebbe a vanificare questo processo di progettazione "a monte", nella redazione della variante al RU non sono state modificate le ripartizioni tra aree edificabili ed aree di verde privato già previste negli ambiti normativi realizzati.

Per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **427** protocollo n° **38355** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Fontana Emilia**

SINTESI: Si richiede di eliminare la classificazione di verde pubblico di connettività urbana Art. 29 per prevedere un verde privato Art. 33 oppure Area agricola periurbana Art. 47 o Art. 19.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come parte Art. 19 e parte Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.

Giova ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

Tuttavia, dopo sopralluogo sul posto in data 30,10,2014, si valuta che una parte della previsione di Verde di connettività urbana possa

ostacolare l'utilizzo di una pertinenza ad uso orto per autoconsumo delle abitazioni esistenti e pertanto, per le motivazioni sopra riportate, si ritiene di accogliere parzialmente quanto richiesto, prevedendo di mantenere una fascia di Art. 29 Verde di connettività urbana, e prevedendo per l'area più prossima all'abitato a nord, l'Art. 47 Area agricola periurbana.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 428 protocollo n° 38449 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Biancalana Giacomo, Quilici massimo, Di riccio serena

SINTESI: lotto inserito in parte in art.20s, in parte passato ad art.33

chiede il passaggio a art.20s della porzione di pertinenza classificata art.33

ISTRUTTORIA: Il lotto è stato edificato a seguito del PU06/0036 e successivo P07/0068.

La porzione nord dell'area di proprietà, esterna all'ambito normativo del PU, era stata inserita tra l'"edificato di formazione recente" nella tavola F.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione posta a sud e ricadente in 20s, quindi coerente con la definizione di art.33"verde urbano privato: Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

Durante la redazione del RU le pertinenze sono state ricomprese nel passaggio a 20s solo per i fabbricati già esistenti, mentre per i fabbricati di nuova edificazione (post 2004) le pertinenze realizzate fuori dall'area edificabile originaria sono state assegnate solo come art.33.

CONTRODEDUZIONE: La volontà pianificatoria nell'individuazione delle aree da destinare alla nuova edificazione si è manifestata nella redazione del R.U. e nelle successive varianti con la specifica perimetrazione delle aree edificabili e degli ambiti normativi, ma la normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili (attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti): nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, l'indirizzo della variante è quello di ricomprendere le aree di pertinenza dei fabbricati nei centri abitati, in quanto costituiscono area già oggetto di consumo di suolo.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea l'area risulta caratterizzata da elementi tali da configurarla come giardino dell'abitazione posta a nord e ricadente in 20s, quindi coerente con la definizione di art.33"verde urbano privato: sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

Ritenuto che l'ampliamento dell'area edificabile andrebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa tramite l'individuazione della specifica area su cui edificare, durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione eccedenti il perimetro dell'ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato".

Si esclude il ripristino dell'art.46 "aree a prevalente destinazione agricola" in quanto l'area ha definitivamente perso la vocazione agricola.

Quindi, per coerenza con i criteri seguiti in fase di redazione della variante, si ritiene di non accogliere l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 429 protocollo n° 38399 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Nannini Nila

SINTESI: Si richiede che :

- 1- venga eliminata la previsione di parcheggio pubblico lungo via Lombarda e previsto verde privato Art. 33;
- 2- venga eliminata la previsione di parcheggio a sud e previsto verde privato Art. 33;
- 3- venga eliminata la previsione di area per l'istruzione a sud a confine con la scuola esistente e previsto verde privato Art. 33.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade in parte in Art. 34, in parte in Art. 35 nel R.U. adottato e in parte in Art. 34, in parte in Art. 30 ed in parte in Art. 35 nel R.U. vigente. Ai sensi della Tavola F di Quadro Conoscitivo l'area è classificata come parte del centro urbano della frazione di Lammari e nelle sue vicinanze vi è la presenza di più centralità in ambito urbano rappresentate dall'edificio scolastico, dagli impianti sportivi e dall'edificio di culto sull'angolo di via Lombarda.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard urbanistici.

1 - 2- La zona oggetto di osservazione ricade in un ambito territoriale ove è gravata dalla presenza di molte centralità in ambito urbano che comportano un notevole afflusso di traffico in diverse fasce orarie della giornata. La previsione di parcheggio pubblico è giustificata proprio dall'esistenza di numerose centralità, oltre che dalla contestuale previsione di ampliamento del polo scolastico esistente a sud, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità degli insediamenti, ai sensi dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

Tuttavia, pur mantenendo sostanzialmente inalterata la previsione del parcheggio pubblico si accoglie parzialmente la richiesta ridisegnando la previsione in modo da interporre una fascia di verde privato Art. 33, con funzioni di filtro acustico e visivo, tra la destinazione residenziale Art. 19 e la previsione di parcheggio pubblico Art. 34 ad est e prolungare la previsione di Art. 19 sino alla zona scolastica Art. 35 a sud.

3- Fermo restando quanto detto ai punti precedenti, si conferma l'individuazione della zona di ampliamento scolastico Art. 35 in quanto coerente con gli indirizzi ed obiettivi della presente variante generale al R.U. e come miglioramento della dotazione di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 430 protocollo n° 38393 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Marchi Anna Maria

SINTESI: INTEGRAZIONE 304

ISTRUTTORIA: INTEGRAZIONE 304

CONTRODEDUZIONE: INTEGRAZIONE 304

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 431 protocollo n° 38398 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Lazzeri Stefano, ditta EFFE ESSE s.r.l., ditta MOLITORIA VAL DI SERCHIO s.r.l.

SINTESI: vedi osservazione 268

ISTRUTTORIA: Vedi istruttoria osservazione n° 268.

CONTRODEDUZIONE: Vedi istruttoria osservazione n° 268.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° 432 protocollo n° 38383 FRAZIONE INTERESSATA Guamo

RICHIEDENTE: Bianchi Maurizio

SINTESI: INTEGRAZIONE OSS 202

ISTRUTTORIA: INTEGRAZIONE OSS 202

CONTRODEDUZIONE: INTEGRAZIONE OSS 202

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 433 protocollo n° 38356 FRAZIONE INTERESSATA Lunata

RICHIEDENTE: Fontana Gervasio, Fontana Emilia

SINTESI: Si richiede di modificare la previsione di verde di connettività urbana Art. 29 in verde privato Art. 33 in quanto trattasi di aree coltivate ad orto.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.

Giova ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

L'area in oggetto non è pertinenza esclusiva di alcuna abitazione o attività limitrofa, ed appare come area aperta priva di recinzioni; l'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico di connettività urbana e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 434 protocollo n° 38395 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Piano

RICHIEDENTE: Mencari Giuseppe, Centro Commerciale Naturale di Segromigno in Piano

SINTESI: 1) Si chiede che nell'area posta all'incrocio tra via dei Bocchi e via Don Emilio Angeli, data la presenza di esercizi commerciali e data la scarsa possibilità di parcheggio, sia previsto un parcheggio attrezzato con marciapiede.

2) Si chiede che il fabbricato ubicato nella particella n. 31 possa essere demolito e ricostruito in arretramento rispetto alla via Don Emilio Angeli,

ISTRUTTORIA: 1) L'area proposta per la realizzazione di un parcheggio attrezzato con marciapiede, ricade all'interno di Art. 47 Aree agricole periurbane che assolve il ruolo di contribuire al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti. L'area inoltre presenta un grado di pericolosità idraulica molto elevato I4.

2) L'area ove insiste il fabbricato è classificata ai sensi dell'Art. 22 del R.U. adottato mentre nel vigente era classificata Art. 47, e presenta un grado di pericolosità idraulica molto elevato I4, per il quale l'intervento proposto risulta ammissibile ma condizionato alla preventiva messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno 200ennale, comprensiva degli interventi per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

CONTRODEDUZIONE: 1) A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'area è ad oggi individuata come Art. 47 Aree agricole periurbane che assolvono il ruolo di contribuire al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti. L'area è inoltre classificata in pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 il parcheggio pubblico non è ammissibile.

2) A seguito dell'indirizzo I-30 Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio, sviluppato attraverso l'obiettivo O-30 l'immobile in oggetto è stato classificato come Art. 22 saturazione e ricompreso tutto all'interno del perimetro

dei centri abitati. Visto che l'intervento di spostamento dell'edificio in oggetto nella porzione nord delle particelle adiacenti classificate Art. 47, rappresenta un consumo di suolo ineditato e pertanto va in contrasto con l'obiettivo O-18 della presente variante, oltre che con gli indirizzi legislativi sovra ordinati, si ritiene di confermare la previsione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **435** protocollo n° **38705** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Bercini Maria Stefania Giorgia**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovra ordinato vigente

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **436** protocollo n° **38769** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Luti Antonio**

SINTESI: L'area di cui alla presente osservazione è prossima al complesso di villa Mansi. Al suo interno è posto un fabbricato destinato ad attività produttiva dismesso.

Vengono richiesti:

1. La perimetrazione dell'area negli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova individuazione" al fine di un cambio d'uso con funzioni turistico-ricettive.
2. Il cambio di destinazione d'uso della porzione di area ricadente in "aree boschive ripariali" (art. 43) in "aree di valore paesaggistico" (art. 44) al fine di una riorganizzazione dell'assetto del fabbricato e per la realizzazione di parcheggi.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato dismesso con destinazione ad attività produttive di cui alla presente osservazione è ubicato in area classificata art. 44 "area a prevalente uso agricolo", mentre la proprietà esterna la fabbricato ricade in art. 43 "aree boschive e ripariali" esternamente al perimetro dei centri abitati. Il proprietario ha già presentato domanda di osservazione n° 343 Prot. 54556/2009 non accolta.

L'area su cui insiste il fabbricato non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo ed è prossima al complesso di villa Mansi ubicato in art. 17 "aree di pertinenza delle ville storiche".

1. All'art. 4 delle N.T.A. vengono definiti gli Insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzati attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva.

Essi si suddividono in Insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione.

2. Da un'analisi attraverso fotointerpretazione, risulta che la zona è assimilabile ad area boscata e che il limite del bosco coincide con il limite dell'attuale art 43.

E' bosco e art. 43 anche nel R.U. 2009 come anche nel P.I.T.

E' inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare G.U. 190/1985.

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di ricomprendere il complesso immobiliare destinato ad attività produttiva all'interno di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto nella definizione dei complessi rurali di origine storica non sono ricompresi gli edifici a prevalente od esclusiva attività produttiva o industriale.

Si rimanda pertanto alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione e schedatura delle attività produttive presenti all'interno del territorio rurale.

2. Per quanto concerne la domanda di cambio di destinazione d'uso della porzione di area ricadente in "aree boschive ripariali" (art. 43) in "aree di valore paesaggistico" (art. 44), dopo un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si conferma la destinazione del lotto ad "aree boschive e ripariali" (art. 43) così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato in quanto le caratteristiche dell'area corrispondono alla definizione di bosco e vegetazione ripariale così come previsto dalla Legge Forestale della Toscana L.R.T. 39/2000 e dalla cartografia del PIT.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **437** protocollo n° **39094** FRAZIONE INTERESSATA **Ruota**

RICHIEDENTE: **Battaglia Ilio**

SINTESI: Si richiede che parte dei terreni di proprietà identificati come art 43 vengano trasformati in art. 44. Si precisa che l'area in oggetto è adiacente al sistema insediativo di Ruota, che l'intera area (a eccezione di piccoli diaframmi rappresentati da qualche filare di alberi) presenta caratteristiche non assimilabili ad area boscata.

Viene richiesta possibilmente la classificazione in art. 20s

ISTRUTTORIA: Da un'analisi delle foto aeree si verifica che l'immobile e i terreni oggetto di richiesta sono circondati da bosco. Non è presente documentazione fotografica all'interno dell'osservazione a supporto della tesi sostenuta. L'area era bosco anche nella tavola di QC e RU 2009, ed è inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare GU 190/1985, ed è classificata bosco anche nel PIT adottato.

CONTRODEDUZIONE: Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); da un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si conferma che l'immobile e i terreni oggetto di osservazione hanno caratteristiche che corrispondono alla definizione di bosco così come previsto dalla LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000. Si conferma quindi l'individuazione come area boscata nelle tavole di QC e la classificazione in art. 43 "aree boschive e ripariali" così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 438 protocollo n° 39106 FRAZIONE INTERESSATA Vorno

RICHIEDENTE: Fabbri Andrea Giovanni

SINTESI: fabbricato ad uso servizi inserito in art.17

chiede il passaggio ad art.20s per consentire l'ampliamento e l'uso residenziale o di casavacanze

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta non è compresa nell'area individuata come "edifici inseriti nel I e II elenco" dalla scheda n.103 della L.R.59/80, ma ricade nella relativa fascia di prossimità.

L'area è esterna all'area di pertinenza della villa, da cui è separata anche da un corso d'acqua, e non è connessa funzionalmente.

Nella tavola F è esterna alla perimetrazione delle "ville storiche extraurbane", così come nel Piano Strutturale e nei QC dei RU precedenti ma è inserita nella fascia di rispetto degli immobili 1 e 2 elenco.

Di fatto l'area non presenta caratteristiche di pregio ed apparentemente è fisicamente separata dalla pertinenza della villa, e l'edificato non è di antica formazione. L'area comunque è collocata fra i muri di cinta di due ville e ricade nella loro fascia di prossimità, quindi si ritiene non adeguato il passaggio ad art.20s.

Con la Variante attuale, è stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa- parco - podere, senza effettuare la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80 (verrà eventualmente effettuata in successive fasi di pianificazione)

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", è stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa- parco - podere, senza effettuare la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80;

Pur non essendo fisicamente ricompreso nel perimetro della villa, l'area in oggetto ricade nella relativa fascia di prossimità e rappresenta una fascia di rispetto che garantisce la percezione visiva degli immobili circostanti classificati nel primo e secondo elenco: quindi si ritiene l'osservazione non accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 439 protocollo n° 39045 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: geol. Campetti Alessandro, geol. Carmignani Andrea, geol. Toschi Marco, geol. Trivellini Mario

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.52	Abaco 1 – tipologia d'intervento 12 incrociando con G3 si ottiene la fattibilità III** . La nota relativa limita la dimensione a 100 mq. Non esiste nessun nesso logico tra la pericolosità G3 e tale limitazione che è riduttiva per gli annessi agricoli	Intervento 12 abaco 1 fattibilità geomorfologica: la richiesta di eliminare il limite dimensionale di 100 mq è condivisibile e da ritenersi accolta con l'eliminazione di tale limite.
art.52	Per gli abachi 1,2 e 3 viene proposto di specificare per ogni tipologia d'intervento, il riferimento al relativo articolo, comma e lettera della L.R. 01/05	La richiesta di riferire le forme d' intervento alla L.R. 1/2005 è condivisibile ma, purtroppo, di difficile completo accoglimento in quanto le forme di intervento della L.R. 1/2005 (adesso 65/2014) non sempre coincidono con quelle che conseguono la necessaria applicazione dei PAI, del regolamento 53/R e della legge regionale 21/2012. Parzialmente accolta riformulando molte forme d'intervento nell'abaco 2.
art.52	La classificazione N.F. "non fattibile" non è contemplata dal DPGR 53/R ed è maggiormente vincolante della L.R. 21/2012, come ad esempio gli interventi tipologia 15 (tettoie e volumi pertinenziali) intervento 19 (annessi agricoli) intervento 24 (serre murate). Viene richiesto di sostituire la dizione NF (non fattibile) con la fattibilità III per gli interventi con grado di esposizione medio e alto e di inserire la classe di fattibilità IVa o IVb a seconda dei casi. Stesse considerazioni per le fattibilità geologiche e sismiche.	La classe N.F. non è invero contemplata dal regolamento regionale 53/R, ma nemmeno vietata. Tale classe è stata inserita a scopo cautelare ad evitare che certe tipologie di intervento - ammesse in via astratta dal R.U. sull'intero territorio comunale - potessero essere realizzate laddove invece vietate dalla classe di pericolosità molto elevata. Riguardo gli interventi di cui alla tipologia n. 7 (parcheggi privati) e n. 15 (tettoie, volumi tecnici e altri volumi pertinenziali) ricadenti in classe di pericolosità I4 la richiesta è da ritenersi parzialmente accolta dalla revisione dell'abaco 2, il quale rimanda la fattibilità degli interventi in classe di pericolosità idraulica IV all'applicazione della L.R. 21/2012

OSSERVAZIONE n° 440 protocollo n° 39048 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: **Bandoni Ida**

SINTESI: Viene richiesta la trasformazione del lotto in oggetto in art. 20 completamento.

ISTRUTTORIA: Il lotto oggetto di osservazione è inserito nel R.U. adottato come segue:

Per una porzione nord-est in art. 16 Edifici di valore storico architettonico; per un'altra porzione ovest in art. 29 Verde pubblico di connettività urbana e per la restante porzione sud est in art. 30 Verde pubblico attrezzato.

L'area risulta inserita nel perimetro del centro urbano.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "area agricola interna"

Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: In base alla classificazione di tali aree agricole all'interno della tavola F, queste svolgono la funzione da un lato di contrasto alla tendenza alla saldatura degli insediamenti originariamente ben distinti, dall'altro assumono la qualità di elementi di pregio per l'incremento della qualità degli insediamenti, ed infine rappresentano elementi da tutelare come valore testimoniale dello spazio agrario tradizionale.

Ai sensi dell'Art. 62 della L.r. 65/2014 la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contribuiscono al miglioramento della qualità degli insediamenti e la variante ha inteso migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nell'obiettivo O-03, di cui all'indirizzo I-01. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area scolastica e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, come richiesto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **441** protocollo n° **39046** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Scatena Anna**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.20s, parte della pertinenza ricade in area agricola.

Chiede l'inserimento della porzione di pertinenza in area edificabile

ISTRUTTORIA: L'area di pertinenza oggetto di osservazione è esclusa dalla perimetrazione delle aree di margine (mentre è inclusa l'area del fabbricato).

Dall'esame della foto aerea attuale, si rileva che l'area oggetto di osservazione presenta le sistemazioni tali da configurarlo come area di pertinenza/giardino delle abitazioni (dalle foto aeree disponibili al momento della redazione della variante al RU, tale sistemazione non si rilevava così chiaramente), e che ha quindi perso la connotazione di area agricola.

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U.". In occasione della redazione della variante quindi è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, pertinenze, sistemazioni a giardino, ecc.).

Nel caso in esame, la sistemazione dell'area oggetto di osservazione non corrisponde con la definizione delle aree agricole, ma risulta effettivamente come area di pertinenza del fabbricato residenziale, quindi si ritiene ammissibile la classificazione come art.20s "aree a prevalente destinazione residenziale di saturazione".

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento dell'area in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **442** protocollo n° **39089** FRAZIONE INTERESSATA **S. Giusto**

RICHIEDENTE: **Menconi Carlo**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione dell'individuazione del parcheggio pubblico a margine della frazione di S. Giusto di C.to, in quanto all'esterno del perimetro dei centri abitati, zona fragile sotto l'aspetto idrogeologico, in area paesaggisticamente rilevante. Si fa anche riferimento alla petizione prot. 34178 del 16/05/2014 che richiederebbe di ampliare il parcheggio poco lontano da questo.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione ricade in Art. 34 del R.U. adottato ed in Art. 46 aree a prevalente uso agricolo del R.U. vigente.

La petizione a cui fa riferimento l'osservante riguarda la possibile destinazione futura di un fabbricato oggi demolito nella frazione di S. Giusto (ex casa del cinese) e solo marginalmente fa un accenno alla carenza di parcheggi all'interno della frazione stessa. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi questo lotto è situato appena al margine del centro urbano della frazione.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

L'individuazione e l'incremento della dotazione di standard urbanistico a parcheggio pubblico è stata fatta a seguito dell'indirizzo della Amministrazione di tendere verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014.

Ai sensi del PIT 2014, le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura; inoltre non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Appare evidente quindi che l'individuazione di tale area a parcheggio appare coerente con gli indirizzi che hanno mosso la presente variante e non in contrasto con il PIT con valenza di PPR adottato. Si conferma quindi la previsione come adottata

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **443** protocollo n° **39086** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: Tommasi Paola

SINTESI: fabbricato ad uso servizi inserito in art.17

chiede il passaggio ad art.20s per consentire l'ampliamento e l'uso residenziale o di casavacanze

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta non è compresa nell'area individuata come "edifici inseriti nel I e II elenco" dalla scheda n.103 della L.R.59/80, ma ricade nella relativa fascia di prossimità.

L'area è esterna all'area di pertinenza della villa, da cui è separata anche da un corso d'acqua, e non è connessa funzionalmente.

Nella tavola F è esterna alla perimetrazione delle "ville storiche extraurbane", così come nel Piano Strutturale e nei QC dei RU precedenti ma è inserita nella fascia di rispetto degli immobili 1 e 2 elenco.

Di fatto l'area non presenta caratteristiche di pregio ed apparentemente è fisicamente separata dalla pertinenza della villa, e l'edificato non è di antica formazione. L'area comunque è collocata fra i muri di cinta di due ville e ricade nella loro fascia di prossimità, quindi si ritiene non adeguato il passaggio ad art.20s.

Con la Variante attuale, è stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa- parco - podere, senza effettuare la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80 (verrà eventualmente effettuata in successive fasi di pianificazione)

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", è stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa- parco - podere, senza effettuare la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80;

Pur non essendo fisicamente ricompreso nel perimetro della villa, l'area in oggetto ricade nella relativa fascia di prossimità e rappresenta una fascia di rispetto che garantisce la percezione visiva degli immobili circostanti classificati nel primo e secondo elenco: quindi si ritiene l'osservazione non accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **444** protocollo n° **39093** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: Patimo Pietro

SINTESI: Con l'osservazione il proprietario ritiene che il fabbricato abbia le caratteristiche compatibili per il suo inserimento in un "insediamento nel territorio rurale di nuova individuazione", in modo tale da consentirne il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione ricade in art. 45 (area di valore ecologico ed ambientale).

L'area su cui insiste il fabbricato, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminato il fabbricato di cui all'osservazione, dopo aver effettuato un sopralluogo, l'ufficio ritiene di non poter accogliere la richiesta di delimitazione di un nucleo di nuova individuazione, in quanto non sono corrisposti i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione (si individuano solo due fabbricati di consistenza superiore a 30 mq di superficie coperta).

Con la revisione del Piano Strutturale (di cui è stato approvato l'avvio del procedimento con Delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 15/11/2012) l'amministrazione svolgerà l'approfondimento della lettura del territorio rurale, dei sistemi insediativi, dei nuclei di origine storica e delle loro perimetrazioni, delle corti e degli insediamenti sparsi. Nella fase attuale pertanto si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **445** protocollo n° **39113** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: Bartolomei Giampaolo

SINTESI: chiede lo stralcio dell'area edificabile art.22c

ISTRUTTORIA: Sulla stessa area, allo stesso nome del richiedente, è stata presentata un'osservazione prot.38703/2014 (oss. Num. 575) tendente a aumentare l'area edificabile.

L'ufficio ha chiesto chiarimenti al proprietario che ha dichiarato di aver presentato solo l'osservazione prot.38703 e di disconoscere ogni altra osservazione pervenuta sul lotto.

Quindi si ritiene di non tenere in considerazione questa osservazione.

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non da valutare

ESITO:

OSSERVAZIONE n° **446** protocollo n° **39115** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: Tarabori Paolo

SINTESI: area classificata 22c

chiede il passaggio ad art.46

il richiedente non è proprietario dell'area

CONTRODEDUZIONE: considerato che il richiedente non ha la proprietà delle aree oggetto di osservazione, né altri diritti, si ritiene di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 447 protocollo n° 39092 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Giordani Sabrina

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.20s Richiede per gli edifici esistenti al 1° giugno 2004, di poter effettuare ampliamenti fino al raggiungimento di 600 mc. netto e se già superiore un bonus volumetrico di 90 mc. al netto delle murature perimetrali.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico previsto dal Piano Strutturale è definito sul parametro degli alloggi, e nel Regolamento Urbanistico ad ogni nuovo alloggio viene attribuita una potenzialità massima di 600 mc. al netto delle murature perimetrali. Tale parametro è attribuito solo alla nuova edificazione e per il completamento dei volumi degli edifici derivanti da aree originariamente (con riferimento al R.U. approvato nel 2004) di nuova edificazione. Per il rimanente patrimonio edilizio, riferito esistente alla data di adozione della presente variante (20/03/2014) sono concesse possibilità di ampliamento che sono indipendenti dal suddetto termine volumetrico ma che consente adeguamenti di superficie / sopraelevazioni, e ampliamenti che possono portare anche a edifici con volumetrie superiori (vedi il caso della sopraelevazione di un piano). Si fa presente che a seguito del decorso del termine di tre anni dalla data di abitabilità dell'immobile, sono consentiti sull'immobile nuovamente gli ampliamenti previsti per i fabbricati esistenti. Per quanto sopra si conferma l'impostazione normativa che prevede diverse ed adeguate tipologie di ampliamento secondo le caratteristiche specifiche degli immobili.

art.47 Richiede che al comma 4° dell'art. 47 nella frase "Negli edifici esistenti e ammesso, oltre alle attività agricole, agrituristiche, turismo rurale, il mantenimento delle seguenti destinazioni " venga eliminata la parola "mantenimento", almeno per quanto riguarda le attività commerciali di vicinato e quelle artigianali di servizio

L'art. 47 disciplina le aree agricole perturbane, assimilate alle zone E del DM. 1444/68 e pertanto assoggettate alla disciplina delle aree ricadenti nel territorio rurale. Preso atto del ruolo che queste aree assolvono, e verificati gli obiettivi della variante n:
- O-18: favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree
- O-19: Incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti
si accoglie con la possibilità di consentire negli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, oltre alle attività agricole ed altre attività ad essa connesse (Art. 99 c.1 lettera g) sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:
- Servizio e direzionale (art. 99 c.1 lettera e);
- Commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c), senza incremento della S.U.L, a condizione che a confine con il fabbricato o con l'area di pertinenza, sia presente la viabilità pubblica con esclusione delle vie vicinali comunque denominate; per le nuove attività commerciali, ai fini del mutamento della destinazione d'uso, deve essere già esistente nelle aree di pertinenza un idoneo spazio di parcheggio ai sensi dell'art. 23 del R.U.
Negli edifici esistenti è inoltre ammesso il mantenimento delle seguenti destinazioni:[omissis]

OSSERVAZIONE n° 448 protocollo n° 38970 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: geom. Davini Stefano

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.42 Viene richiesto :
1) limitare la superficie coperta per strutture di servizio di 200 mq. per quelle che ricadono in zona agricola, mantenendo il rapporto del 50% per quelle che ricadono nella specifica zonizzazione relativa alle aree per distribuzione carburanti.
2) Modificare la destinazione di "uso pubblico" previsto per la realizzazione di strutture a

1) si accoglie l'osservazione limitando il limite di 200 mq. solo agli impianti di distribuzione che non ricadono nella zonizzazione relativa alle aree per distribuzione carburanti, come indicata nella Cartografia, con la modifica della normativa come segue: Nell'area di pertinenza di questi ultimi Per gli impianti esterni alla zonizzazione delle aree per la distribuzione carburanti, potranno essere realizzate strutture di servizio fino ad un massimo di 200 mq di superficie coperta, elevati ad un unico piano fuori terra e con un unico corpo di fabbrica.

servizio della viabilità (tavolini, panchine, servizi igienici, docce ecc.); nella misura del 10% della superficie destinata al nuovo impianto, con “strutture aperte al pubblico”.

2) si conferma la necessità di avere uno spazio di uso pubblico per garantire l'accesso senza limitazioni a dette strutture, anche nei periodi di apertura con gestione automatica dell'impianto, in cui non è garantita la presenza del gestore.

OSSERVAZIONE n° **449** protocollo n° **38835** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Lazzarini Fabio**

SINTESI: Viene richiesta la trasformazione in art. 20 di completamento di un lotto attualmente inserito in 20 saturazione

ISTRUTTORIA: Il lotto oggetto di osservazione è inserito in art. 20 di saturazione e vi è già stata edificata una unità immobiliare. Viene richiesti di trasformare la parte ancora libera del lotto in 20 di completamento per costruirvi un'altra unità. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come "Edificato di formazione recente". Ai sensi della classificazione del territorio urbanizzato l'area ricade all'interno del territorio stesso così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: L'immobile ivi insistente è stato edificato in forza di Permesso a Costruire n° P05/0041 rilasciato il 28/06/2005 Costruzione di fabbricato per civile abitazione unifamiliare. Dato atto che il lotto 20c del RU vigente aveva capacità edificatoria di due alloggi, e con il PC P05/0041 è stata realizzata una villetta unifamiliare da un alloggio, ma il volume autorizzato è di 1150 mc, quindi ha già usato la capacità edificatoria dell'intero lotto, pertanto è corretto aver classificato il lotto come saturo. Si conferma quindi la previsione di R.U. come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **450** protocollo n° **39725** FRAZIONE INTERESSATA **Ruota**

RICHIEDENTE: **Gainecchini Manuela, Ramacciotti Fanesi Sara**

SINTESI: Viene chiesto l'inserimento di un fabbricato ad uso di civile abitazione:

1. in centro abitato
2. in alternativa l'inserimento in un "nucleo consolidato nel territorio rurale" insieme ai fabbricati oggetto di osservazione 8 e 9.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade in art 44 "aree di valore paesaggistico" al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1. In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".
2. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purchè costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadente nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09.

2. Esaminata la richiesta di perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, insieme ai fabbricati oggetto di osservazioni 2014 n° 8 e n° 9, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto non sussiste rispondenza ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione e l'osservazione non ci fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Più nel dettaglio i fabbricati di cui alla presente osservazione e alle osservazioni n° 8 e n° 9, pur essendo in numero di tre, non si dispongono attorno ad un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazi di relazione comune), e purtroppo non è presente neanche la caratteristica di accessibilità comune. Inoltre l'area intorno ai vari fabbricati è attraversata da una viabilità di transito veicolare pubblico, elemento di cesura e quindi fattore escludente per l'individuazione del nucleo.

Nella fase attuale si conferma pertanto la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

Non è pertanto possibile accogliere l'osservazione per l'inserimento del fabbricato né nei Centri Abitati né nei nuovi nuclei consolidati. Non è pertanto possibile accogliere l'osservazione per l'inserimento del fabbricato né nei Centri Abitati né nei nuovi nuclei consolidati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **451** protocollo n° **38526** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Soc. 2D PERFORAZIONI S.N.C. di Di Cesare Renzo e P**

SINTESI: Si richiede che il terreno di proprietà venga inserito in area produttiva in modo da poter essere utilizzato per futuri interventi edilizi.

ISTRUTTORIA: L'area in esame risulta esterna al perimetro del centro abitato ed esterna al premetro del territorio urbanizzato, pertanto in area agricola. L'area risulta essere attrezzata a deposito, secondo l'osservazione sin da precedentemente al 1967. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico e quindi soggetta alle prescrizioni di cui al PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale.

CONTRODEDUZIONE: L'Art. 3 della L.R. 1/2005 dispone che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti", mentre all'Art. 68 della 65/2014 si disciplina che "gli atti di governo del territorio [...] perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli".
In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamente o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".
Per quanto sopra, dato anche atto che la richiesta incide su un terreno esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art. 224 della L.R.T. n.° 65/2014, si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **452** protocollo n° **38546** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Martinelli Giulio**

SINTESI: 1 - Viene richiesta l'individuazione di un nucleo di nuova individuazione nel territorio rurale con relativa schedatura al fine di usufruire della normativa dell'art. 48.
2 - Viene richiesta la declassificazione dell'area da pericolosità idraulica molto elevata di grado 4 "aree ad alta probabilità di inondazione e/o con fragilità geomorfologiche" a quella occupata dal Supermercato Esselunga, cioè "riporti in aree a pericolosità idraulica".

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è ubicata in art. 47 "aree agricole periurbane" ed è stata inserita in fase di adozione nella tav. F "Sistemi Insediativi" del Quadro Conoscitivo, quale nucleo di nuova individuazione, in quanto rispondente ai vari criteri assunti con le azioni di pianificazione A18-A21 dell'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.
Nel piano vigente la presente area risulta classificata in I3, mentre l'area occupata dall'Esselunga in I2.
La classificazione I4 - APg (Aree ad alta probabilità di inondazione e/o con fragilità geomorfologiche) è normata dal P.A.I. - 1° aggiornamento (adottato in data 8 marzo 2013), dalla l.r. 21/2012 e dall'art. 52 delle N.T.A.

CONTRODEDUZIONE: 1 - L'ufficio in sede di stesura della variante adottata ha già inserito nel Q.C. la perimetrazione del nucleo di nuova individuazione (3nrA2) con la relativa schedatura del nucleo e degli edifici in esso insistenti.
L'ufficio ritiene di poter inserire il nucleo di nuova individuazione anche nel Q.P. nel rispetto di quanto normato dal P.A.I. e dalla Legge Regionale n. 21/2012.
L'ufficio pertanto procede al completamento delle schedature dei singoli edifici.
2 - In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)
L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.
Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **453** protocollo n° **38665** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Galeotti Mauro, Cartografica Galeotti spa**

SINTESI: Trattasi di una porzione di proprietà è passata da art.34 a 21s, mentre una parte è passata a art.47.
Chiede l'estensione della classificazione produttiva anche all'area adiacente al parcheggio pubblico, o perlomeno alla parte di proprietà ricadente in art.47

ISTRUTTORIA: La modifica cartografica da parcheggio pubblico art.34 a area a destinazione produttiva e area agricola era scaturita dall'accoglimento del contributo num.171 presentato nell'ambito dell'urbanistica partecipata, per consentire lo sfruttamento dell'area di proprietà che si andava a liberare dal vincolo di esproprio.
Nello spostare il confine del lotto destinato a attività produttiva, si è tenuto conto del segno grafico della ctr utilizzata come base cartografica che delimitava l'area già pertinenziale e della foto aerea 2010 disponibile per la stesura del piano da cui si rileva il segno grafico di riferimento rappresenta una viabilità.

CONTRODEDUZIONE: In sede di adozione si sono accolti i contributi che risultavano coerenti con gli indirizzi ed obiettivi di pianificazione dettati in sede di Avvio del Procedimento della variante generale al R.U. Difatti è stata ampliata la zona urbanistica area a prevalente destinazione produttiva - saturazione Art. 21-b, dislocando la previsione di parcheggio pubblico più in prossimità alla via Tazio Nuvolari.
L'accoglimento del contributo e la contestuale modifica cartografica da parcheggio pubblico art.34 rispetto al disegno del R.U. vigente, ci ha consentito di allargare la zona industriale di saturazione a nord e di prevedere la stessa dimensione di standard pubblico ma distribuito con un disegno più funzionale allo scopo di accogliere gli auto-articolati che lavorano all'interno del P.I.P. di Carraia.
Visto quanto sopra e ritenuto corretto aver appoggiato il disegno delle perimetrazioni di zone territoriali omogenee sui segni presenti nella cartografia tecnica regionale, dato atto che l'ulteriore classificazione Art. 21s rappresenti un ampliamento non più in adeguamento allo stato dei luoghi, si confermano le destinazioni urbanistiche adottate con Del C.C. n. 11 del 20/03/2014
A titolo informativo si segnala inoltre che vi è la disponibilità di assegnazione di aree industriali di nuova edificazione all'interno dell'ampliamento del P.I.P. di Carraia stesso a sud di via Tazio Nuvolari.
Si conferma pertanto l'individuazione del parcheggio pubblico nella soluzione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **454** protocollo n° **38666** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Biagi Alessandro**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48	Richiesta diminuzione del limite della superficie dei fabbricati esistente da 60 mq. a 45 mq per ammettere il cambio di destinazione in residenziale, al fine di recuperare tutti quegli immobili non più necessari alle attività agricole, dei nuclei familiari esistenti	l'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L., deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006. Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per trasformabilità degli immobili in civile abitazione.
--------	--	---

OSSERVAZIONE n° **455** protocollo n° **38668** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Lucchesi Piera**

SINTESI: Viene richiesto l'ampliamento della perimetrazione di un nucleo rurale derivante da Piano Strutturale o in alternativa la perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione in modo da includervi il fabbricato di proprietà.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla richiesta di osservazione è ubicato in area classificata art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati sia nel R.U. vigente che in quello adottato. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo ed è prossima ad un nucleo consolidato in area rurale (la sede stradale è elemento di cesura tra le due aree agricole).
All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".
Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: L'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi.
Non sono comunque soddisfatti i criteri stabiliti con l'attuale variante per la perimetrazione di un nucleo di nuova individuazione. Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile** ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **456** protocollo n° **38670** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Gabrielli Alessandro**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile** ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		
ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.48	Richiesta diminuzione del limite della superficie dei fabbricati esistente da 60 mq. a 45 mq per ammettere il cambio di destinazione in residenziale, al fine di recuperare tutti quegli immobili non più necessari alle attività agricole, dei nuclei familiari esistenti	l'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L., deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006. Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per trasformabilità degli immobili in civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **457** protocollo n° **38663** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Galeotti Marcello, IMMOBILIARE G Srl**

SINTESI: una porzione di proprietà è passata da art.34 a 21s, mentre una parte è passata a art.47.
Chiede l'estensione della classificazione produttiva anche all'area adiacente al parcheggio pubblico, o perlomeno alla parte di proprietà ricadente in art.47

ISTRUTTORIA: La modifica cartografica da parcheggio pubblico art.34 a area a destinazione produttiva e area agricola era scaturita dall'accoglimento del contributo num.171 presentato nell'ambito dell'urbanistica partecipata, per consentire lo sfruttamento dell'area di proprietà che si andava a liberare dal vincolo di esproprio.
Nello spostare il confine del lotto destinato a attività produttiva, si è tenuto conto del segno grafico della ctr utilizzata come base cartografica che delimitava l'area già pertinenziale e della foto aerea 2010 disponibile per la stesura del piano da cui si rileva il segno grafico di riferimento rappresenta una viabilità.

CONTRODEDUZIONE: In sede di adozione si sono accolti i contributi che risultavano coerenti con gli indirizzi ed obiettivi di pianificazione dettati in sede di Avvio del Procedimento della variante generale al R.U. Difatti è stata ampliata la zona urbanistica area a prevalente destinazione produttiva - saturazione Art. 21-b, dislocando la previsione di parcheggio pubblico più in prossimità alla via Tazio Nuvolari. L'accoglimento del contributo e la contestuale modifica cartografica da parcheggio pubblico art.34 rispetto al disegno del R.U. vigente, ci ha consentito di allargare la zona industriale di saturazione a nord e di prevedere la stessa dimensione di standard pubblico ma distribuito con un disegno più funzionale allo scopo di accogliere gli auto-articolati che lavorano all'interno del P.I.P. di Carraia.
Visto quanto sopra e ritenuto corretto aver appoggiato il disegno delle perimetrazioni di zone territoriali omogenee sui segni presenti nella cartografia tecnica regionale, dato atto che l'ulteriore classificazione Art. 21s rappresenti un ampliamento non più in adeguamento allo stato dei luoghi, si confermano le destinazioni urbanistiche adottate con Del C.C. n. 11 del 20/03/2014

A titolo informativo si segnala inoltre che vi è la disponibilità di assegnazione di aree industriali di nuova edificazione all'interno dell'ampliamento del P.I.P. di Carraia stesso a sud di via Tazio Nuvolari.
Si conferma pertanto l'individuazione del parcheggio pubblico nella soluzione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **458** protocollo n° **38726** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Matteo Giovanni, LEGAMBIENTE di Capannori e della Piana Lucchese**

SINTESI: Si chiede di spostare il parcheggio di S. Cristoforo in frazione Lammari, attualmente previsto a sud lungo la via di San Cristoforo, ad ovest della chiesa in area attualmente classificata come Art. 29 verde pubblico di connettività urbana, in quanto più funzionale per gli utenti. Si chiede di classificare Art. 19 il compendio attualmente previsto a parcheggio.

ISTRUTTORIA: L'area proposta per lo spostamento del parcheggio previsto lungo la via di S. Cristoforo, ricade all'interno di un verde di connettività urbana che per sua natura assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale. In tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo.
Visto che l'area risulta libera e già soggetta a vincolo preordinato all'esproprio come verde di connettività urbana, dato che l'ubicazione consentirebbe di liberare il sagrato della chiesa romanica di S. Cristoforo, si ritiene accoglibile questa proposta, anche senza decrementare la quantità di standard pubblico complessivo, cioè confermando anche la previsione di parcheggio a sud lungo la via di S. Cristoforo, in quanto funzionale alle abitazioni site nelle corti lungo la via.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **459** protocollo n° **38761** FRAZIONE INTERESSATA **Verciano**

RICHIEDENTE: **Petri Miriam**

SINTESI: proprietà in art.20s, pertinenza in parte ricadente già in art.46 , in parte passata da art.20s a art.46

chiede l'inserimento in art.20s dell'area di proprietà

ISTRUTTORIA: Il fabbricato nella tavola F è classificato tra le aree di margine a centro urbano, con la pertinenza come individuata dalle foto aeree disponibili al momento della redazione del piano: l'area in esame è stata valutata come pertinenza del fabbricato posto a nord ed escluso dalla perimetrazione dei centri abitati, e pertanto classificata con la stessa zonizzazione di area agricola. Dall'esame della documentazione allegata all'istruttoria e della foto aerea aggiornata è possibile stabilire che l'area oggetto di osservazione è resede del fabbricato ricadente in 20s, e che presenta la sistemazione a giardino.

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, la variazione della classificazione da art.46 a art.20s sarebbe ininfluente relativamente alla disciplina normativa ed alle capacità edificatorie.

Il mantenimento della classificazione dell'area in esame in art.46 "aree a prevalente uso agricolo" persegue l'obiettivo l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Inoltre nel caso specifico si sottolinea che l'area ricade in zona a pericolosità idraulica I3 - P2g dove non è consentita l'edificazione.

Si ritiene quindi di accogliere parzialmente l'osservazione ma di ripristinare l'art.20 "aree residenziali di saturazione" per la porzione di proprietà già così individuata nel RU vigente.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento dell'area in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

Si sottolinea inoltre che le NTA consentono la realizzazione delle pertinenze per i fabbricati residenziali che ne siano sprovvisti sull'area di proprietà entro una distanza massima di 50 ml dal fabbricato principale, anche se ricadente in art.46 "aree a prevalente uso agricolo".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **460** protocollo n° **38563** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Lucchetti Franca**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile (art. 20c), come da osservazione accolta presentata a seguito dell'adozione del RU nell'anno 2003.

ISTRUTTORIA: Nel RU adottato 2003 l'area era inserita in zona agricola (art. 46), a seguito dell'accoglimento di osservazione (prot. n° 51513) l'area è divenuta in parte residenziale di completamento (art. 20c) per errata trasposizione sulla cartografia (l'area edificabile comprendeva infatti anche il mappale 1252 di proprietà di terzi).

L'area in questione è stata ricompresa nei terreni oggetto di "sospensione delle previsioni edificatorie" delibera n° 11 del 29/03/2006 e durante tale periodo è stata comunque resentata la richiesta di permesso di costruire n P06/0166 per realizzare 1 alloggio.

Dopo la sospensiva e con l'adozione della Variante generale al RU del 2008 l'area è divenuta agricola (art. 46) come risulta oggi.

Durante il periodo di adozione della variante 2008 è stato anche presentato un ricorso presso il TAR (n° 1821/2008 SEZ I).

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è contigua a una zona definita come "Edificato di formazione recente" ma è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **461** protocollo n° **38586** FRAZIONE INTERESSATA **Toringo**

RICHIEDENTE: **Zingaro Riccardo**

SINTESI: Il compendio oggetto di osservazione è composto dai mappali 1633, 1610, 1005 e 1856 è inserita nel RU come segue:
Nel RU vigente parte in Verde urbano privato (art. 33) e parte in residenziale di completamento (art. 20c), la parte sud è inserita nella fascia di salvaguardia delle previsioni del PS (art. 37).
Nel RU adottato parte in Verde urbano privato (art. 33), parte in residenziale di saturazione (art. 20s) (contrariamente a quanto dichiarato nell'osservazione) il residenziale di completamento art. 20c è stato sostituito da residenziale di saturazione 20s e parte in agricola periurbana (art. 47), la parte sud è inserita nella fascia di salvaguardia delle previsioni del PS (art. 37).

Con l'osservazione si richiede:

- 1) l'eliminazione del terreno dalla fascia di salvaguardia delle previsioni del PS (art. 37)
- 2) l'inserimento dei mapp. 1610, 1005 e 1633 in area residenziale di completamento (art. 20c) che attualmente costituisce area di pertinenza dell'abitazione realizzata a seguito della C04/0350
- 3) l'inserimento del map. 1856 in area residenziale di completamento (art. 20c)

ISTRUTTORIA: Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di edificazione recente. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1) La fascia di rispetto art. 37 deriva dalle previsioni del Piano Strutturale ed è stata individuata in coerenza con il Piano stesso, pertanto si conferma la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.
2) 3) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **462** protocollo n° **38648** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Pelliccioni Flavio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **463** protocollo n° **38647** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **ICOMPANY SRL**

SINTESI: Si chiede che sia eliminata la previsione di parcheggio pubblico relativo ad un progetto unitario per tre alloggi in quanto diversamente non risultano vendibili.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è stata oggetto di Progetto unitario rilasciato per la realizzazione di tre alloggi oltre a spazi di uso pubblico PU07/0021 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1918/2008 e successiva variante PU12/0001 approvata con Determinazione dirigenziale n. 186/2012. Successivamente sono stati rilasciati i permessi a costruire n. P11/0246 per "Realizzazione di n. 3 unità abitative di tipo unifamiliare oltre ad area adibita a parcheggio ad uso pubblico in ottemperanza al Progetto Unitario n° 21/07 approvato con Determinazione Dirigenziale n°1919 del 02.12.2008. e Variante allo stesso Progetto Unitario n. P12/0001 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 186 del 16.02.2012." rilasciato il 31/07/2012.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che per ciascuna area in cui sia prevista la realizzazione di tre o più alloggi, sono posti a carico dei proprietari dei lotti, in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo, spazi pubblici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, dato atto che i proprietari si sono a ciò impegnati attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, visto che per il progetto unitario citato in istruttoria ha avuto il regolare corso di approvazione e rilascio del titolo a costruire, dato atto che nella revisione delle quantità a parcheggio di cui alla presente variante, si ritiene comunque coerente con gli indirizzi della variante confermare tale previsione, si ritiene di confermare la previsione a parcheggio pubblico come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **464** protocollo n° **38622** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Sarcone Giuseppe, ZEUS COSTRUZIONI SRL**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico in quanto si sovrappone all'ingresso delle due unità abitative.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in Art. 34 sia nel R.U. vigente che in quello adottato. L'area appartiene in parte al sistema dei vuoti ed è classificata come varco di continuità ecologica ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi di Q.C. e ricade in parte in area boscata ai sensi della Tavola D4 Vincoli di natura ambientale, ed è inoltre classificata in parte come Boschi ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g). L'area è inoltre interessata dall'ambito a0 ai sensi della Legge Regionale n. 21/2012.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico. L'appartenenza di questa area al sistema di vuoti è stata svolta in analogia al documento di avvio del procedimento del PTC 2010, in quanto rappresenta un varco di continuità ecologica e viene associata ai corsi d'acqua, aree boscate, pioppete etc. L'area rientra nell'ambito a0 di tutela dei corsi d'acqua per la quale non sono consentite nuove edificazioni, realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Data l'importanza ed il valore ecologico di tali aree, vista la fragilità idraulica e la morfologia dei luoghi, visto che l'area è classificata a0 ai sensi della tav. B4 di Quadro Conoscitivo, dato atto che il PIT con valenza di PPR è volto a tutelare le aree boscate, si accoglie parzialmente l'osservazione riducendo la previsione di parcheggio in corrispondenza del bosco.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **465** protocollo n° **38682** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Cecchini Metella**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46-art.47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Al momento dell'approvazione del primo RU nell'anno 2004 il terreno era stato inserito in area residenziale di completamento (20c) per 1 alloggio a seguito del quale è stata presentata la richiesta di permesso di costruire n° P08/0251. Con la variante RU 2009 l'area edificabile è stata stralciata inserendo il terreno in zona agricola (artt. 46 e 47) e pertanto la richiesta di permesso è stata respinta. Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di discontinuità insediativa - sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **466** protocollo n° **38710** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Nannini Orietta**

SINTESI: 1. Viene richiesto di inserire tre fabbricati, di cui due di piccole dimensioni, in art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" in modo tale da permettere la realizzazione, previo accorpamento dei due fabbricati più piccoli, di un unico fabbricato con destinazione residenziale.
2. NTA

ISTRUTTORIA: I fabbricati di cui alla presente osservazione ricadono in area classificata art. 44 "aree di valore paesaggistico" esternamente al perimetro dei centri abitati.
1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purchè costruiti anteriormente al 1940".
Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di perimetrazione dei tre fabbricati (insediamento consolidato nel territorio rurale di nuova individuazione) ove consentire gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto i fabbricati in esame non rispondono ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione. Nella fase attuale si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.
2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.44 2 - In alternativa viene richiesta una modifica alla normativa in modo da poter concedere l'effettuazione del cambio d'uso in residenziale ai fabbricati esistenti ricadenti in art. 44.

2) La nuova L.R. 65/14 ha come finalità la valorizzazione del patrimonio territoriale e paesaggistico per uno sviluppo regionale sostenibile e durevole, il contrasto di consumo di suolo, promuovendo il ruolo multifunzionale del territorio rurale. Tale riconoscimento porta a individuare innanzitutto il principio di limitare il più possibile la frammentazione del territorio agricolo ad opera di interventi non agricoli.

Coerentemente con quanto richiesto dalla L.R. 65, nonché dalla disciplina del PIT, con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la normativa tecnica di attuazione, consente il mutamento della destinazione agricola in residenziale soltanto per gli immobili situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U. Si ritiene pertanto di non ampliare tale possibilità anche alle zone classificate Art. 44.

OSSERVAZIONE n° **467** protocollo n° **38894** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Carobbi Andrea**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.14 Richiede la possibilità di prevedere sulla facciata dei fabbricati coperture per i piani inferiori al fine di proteggere dagli agenti atmosferici le aperture poste ai piani inferiori, utilizzando elementi non necessariamente che ricalchino i materiali e le tipologie locali, da valutare il loro inserimento dalla Commissione per il paesaggio.

Le tettoie o altri elementi di copertura a protezione di porte e finestre non costituiscono elementi tipologici presenti nei fabbricati ricadenti nei centri storici e pertanto, il loro inserimento è da ritenere incongruente con la finalità di tutela architettonica da valorizzare attraverso la corretta lettura dei valori storici e del paesaggio previsti dalle norme dell'art. 14. Comunque con l'adozione della presente variante è stata prevista la possibilità per la Commissione per il Paesaggio, qualora l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, di valutare soluzioni progettuali diverse che possano risultare congruenti con le finalità di tutela dell'art. 14

OSSERVAZIONE n° **468** protocollo n° **38777** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Salvi Cristiana, Da Tofori Ornella**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

S.N. 6 La presente osservazione chiede di estendere le destinazioni d'uso ammissibili in S.N. 6 Polo tecnologico in frazione di Segromigno in Monte loc. Piaggiori, alla destinazione residenziale, produttivo e servizi indipendenti dall'attuale indirizzo calzaturiero.

L'intervento oggetto di Scheda Normativa è la costruzione di un centro polifunzionale in relazione con l'abitato di Segromigno in Monte. Le destinazioni d'uso previste nella Scheda Normativa sono le seguenti:
"Destinazioni d'uso: Polo scientifico sulle nanotecnologie, incubatori di impresa, centro rifiuti zero, centro direzionale sull'innovazione aeronautica.; laboratorio analisi qualità e rilascio certificazioni; laboratorio cad e servizi di modellistica; centro di formazione professionale; servizi e consulenza import-export; consorzio export; centro uffici, atelier modellisti, stilisti, rappresentanze; software house; centri di consulenza; sviluppo e fornitura tecnologie del settore; servizi di ricerca e innovazione, gruppi e organizzazioni d'acquisto; logistica; uffici spedizionieri; servizi bancari, finanziari, postali; servizi di ospitalità e ristorazione con relative pertinenze; turistico – ricettive, strutture sportive; esercizi commerciali al dettaglio integrativi delle attività di cui sopra e altri servizi attinenti al settore calzaturiero, servizi alla comunità, verde pubblico e sportivo. La destinazione produttiva è ammessa, all'interno del limite del 60% della superficie coperta consentita, per la rilocalizzazione di aziende del settore calzaturiero." La destinazione residenziale non è contemplata all'interno dell'area a servizi di cui all'apposita scheda normativa. Le destinazioni produttive e di servizio sono comprese nella disciplina normativa della scheda. Vista la nuova formulazione dell'Art. 5 delle NTA a seguito dell'accoglimento della LRT n° 65/2014 Art. 98, richiamato il concetto di categorie funzionali di cui all'Art. 99 della citata legge, dato atto che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito; Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è soggetto a SCIA, e deve avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone individuate nel R.U., dato ulteriormente atto che il mutamento delle destinazioni d'uso, anche senza opere, è consentito nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U., si conferma il testo normativo della S.N. 6 come adottato.

OSSERVAZIONE n° **469** protocollo n° **38766** FRAZIONE INTERESSATA **Verciano**

RICHIEDENTE: **Orsi Daniela, Forghieri Claudio**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.46;
chiede l'inserimento nel centro abitato e il passaggio a 20s

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, e non è connesso funzionalmente al centro abitato.
Il fabbricato è stato escluso dall'analisi degli insediamenti rurali di nuova individuazione

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **470** protocollo n° **38765** FRAZIONE INTERESSATA **Verciano**

RICHIEDENTE: Biagi Maria Emanuela

SINTESI: Trattasio di area in proprietà in art.20s, pertinenza in parte ricadente in art.46;
chiede l'inserimento in art.20s dell'area di proprietà

ISTRUTTORIA: Il fabbricato nella tavola F è classificato tra le aree di margine a centro urbano, con la pertinenza come individuata dalle foto aeree disponibili al momento della redazione del piano: l'area in esame è stata valutata come pertinenza del fabbricato posto a nord ed escluso dalla perimetrazione dei centri abitati, e pertanto classificata con la stessa zonizzazione di area agricola. Dall'esame della documentazione allegata all'istruttoria e della foto aerea aggiornata è possibile stabilire che l'area oggetto di osservazione è resede del fabbricato ricadente in 20s, e che presenta la sistemazione a giardino.

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, la variazione della classificazione da art.46 a art.20s sarebbe ininfluente relativamente alla disciplina normativa ed alle capacità edificatorie.

Il mantenimento della classificazione dell'area in esame in art.46 "aree a prevalente uso agricolo" persegue l'obiettivo l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Inoltre nel caso specifico si sottolinea che l'area ricade in zona a pericolosità idraulica I3 - P2g dove non è consentita l'edificazione.

Si ritiene quindi di non accogliere l'osservazione.

Si sottolinea inoltre che le NTA consentono la realizzazione delle pertinenze per i fabbricati residenziali che ne siano sprovvisti sull'area di proprietà entro una distanza massima di 50 ml dal fabbricato proincipale, anche se ricadente in art.46 "aree a prevalente uso agricolo".

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **471** protocollo n° **38865** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: Zanobini Franco

SINTESI: 1. Viene richiesto l'inserimento di alcuni fabbricati di proprietà entro la perimetrazione "insediamenti consolidati nel territorio rurale" al fine di consentire gli interventi prescritti dall'art. 48 per il cambio d'uso residenziale.
2. NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati sia nel RU vigente che nel RU adottato. L'area in cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali", correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto i fabbricati non risultano coerenti né con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA né con i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per la perimetrazione di un nucleo di nuova individuazione. Inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.
2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 2 - Si richiede inoltre di ripristinare la normativa del R.U. vigente all'art. 48 2 1. Interventi sul patrimonio edilizio che prevede ampliamento e addizione funzionale per le abitazioni esistenti o autorizzate al 01/06/2004 e situate all'interno delle aree agricole periurbane e degli insediamenti consolidati individuati con apposita simbologia

L'intervento di addizione funzionale nei limiti del 20%, era riconducibile alla ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. n. 1/2005 Art. 79 comma 2 lettera c) e pertanto rientrava nella normativa adottata con delibera di CC n° 11 del 20/03/2014 all'interno delle opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia; con l'approvazione della L.R. 10/11/2014 n. 65 le addizioni volumetriche ai sensi della L.R. 65/14 non rientrano più nella definizione di ristrutturazione edilizia, ma tra gli interventi di nuova edificazione, e non hanno più il limite del 20% del volume esistente. La disciplina di ogni zona

urbanistica prevede specifiche addizioni volumetriche in rapporto alle caratteristiche e dimensioni del fabbricato. Per i fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola in alternativa alle addizioni funzionali, verranno previste addizioni volumetriche in rapporto alle dimensioni attuali del fabbricato, che in alcuni casi potranno determinare valori maggiori a quelli richiesti con l'osservazione.

OSSERVAZIONE n° **472** protocollo n° **38867** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Pucci Virgilio**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.44 art. 48 1. Viene richiesto di apportare una modifica alla normativa adottata, agli art. 44 e 48, in modo tale da consentire il cambio di destinazione d'uso in abitazione di un fabbricato agricolo.

1. L'art. 64 della L.R. 65/14 prevede che "gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale disciplinano il patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti nel territorio rurale, nonché le attività e i servizi in esso insediati, ancorché a carattere non agricolo, perseguendo gli obiettivi di qualità" del territorio rurale di cui all'art. 68. La legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio cui la stessa attività agricola può contribuire attraverso il suo ruolo multifunzionale. Tale riconoscimento porta a individuare innanzitutto il principio di limitare il più possibile la frammentazione del territorio agricolo ad opera di interventi non agricoli. Coerentemente con quanto richiesto dalla L.R. 65, la normativa tecnica di attuazione consente il mutamento della destinazione agricola in residenziale limitatamente agli immobili situati all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U. Si ritiene pertanto coerente la scelta effettuata in sede di adozione.

OSSERVAZIONE n° **473** protocollo n° **38871** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Iacomini Mario**

SINTESI: Viene richiesta la modifica del tracciato stradale in località Guamo in quanto danneggia l'attività di ristorazione esistente, e che il nuovo tracciato stradale ipotizzato non consentirebbe di creare una rotonda che nell'attuale situazione sarebbe possibile.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in Art. 40 Fascia infrastrutturale sia ai sensi del R.U. vigente che del R.U. adottato. L'area è fortemente interessata ai sensi della Tavola F Sistemi Insediativi di Q.C. dalla presenza della centralità in ambito urbano rappresentata dalla scuola, che comporta un forte afflusso di utenza in determinate fasce orarie della giornata.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, sia attraverso la realizzazione di rotonde che attraverso spostamenti dei tracciati stradali tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Sottomonte e viadi Pontestrada.

La nuova previsione della sede stradale, adottata dal RU, come fascia infrastrutturale andrà perfezionata in sede di progetto definitivo ed esecutivo per determinarne il reale ingombro. Inoltre la previsione urbanistica adottata di individuare il tracciato viario in quella posizione, è motivata da una esigenza di pubblica utilità e di sicurezza nei confronti dell'utenza della vicina scuola primaria di Guamo. Nel dettaglio il tracciato viario attuale va a resicare un edificio pubblico (scuola con area pertinenziale) ed un parcheggio pubblico, che è funzionale alla presenza dell'edificio scolastico stesso. Per tale ragione e per una maggiore sicurezza si valuta più corretto far confinare la scuola con il parcheggio per impedire attraversamenti ai bambini che possono mettere a rischio l'incolumità degli utenti fruitori del servizio pubblico. Si confermano per tanto le indicazioni del RU adottato

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **474** protocollo n° **38626** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Sarcone Giuseppe, ZEUS COSTRUZIONI SRL**

SINTESI: Chiedono che in corrispondenza del confine di lottizzazione, non coincidente con quello catastale, venga mutata la destinazione urbanistica art. 32 "verde per impianti sportivi privati" di una striscia di 3 ml circa di proprietà in art. 33 "verde urbano privato"

ISTRUTTORIA: L'ufficio oltre alle verifiche cartofotografiche ha effettuato un allineamento tra il regolamento urbanistico adottato e il catastale: in tal caso la "striscia di 3 ml circa" si annulla.

CONTRODEDUZIONE: Lo stato dei luoghi corrisponde alle verifiche di ufficio cartofotografiche e pertanto ritiene di non apportare ulteriori modifiche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **475** protocollo n° **38790** FRAZIONE INTERESSATA **Verciano**

RICHIEDENTE: **Borselli Tamara**

SINTESI: L'area è classificata con pericolosità idraulica molto elevata a motivo della classificazione del PAI F.Serchio PU Aree morfologicamente depresse, visto il rilievo dello stato dei luoghi, si richiede che la pericolosità sia declassificata a I3 elevata

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)
L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 476 protocollo n° 38795 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Piano

RICHIEDENTE: Lencioni Pierangelo, VIEL SRL

SINTESI: fabbricato produttivo dismesso da 5 anni, inserito in art.21 saturo

chiede il passaggio ad art.20s per poter fare cambio d'uso residenziale

ISTRUTTORIA: Ai sensi dell'art.31 del PIT, gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

CONTRODEDUZIONE: Per i complessi produttivi dismessi l'avvio del procedimento prevede l'obiettivo o-22 "Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza" ai sensi di quanto indicato dall'art.31 del PIT adottato, quindi per i fabbricati produttivi, le NTA non consentono il cambio d'uso in residenziale.

Quindi si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 477 protocollo n° 38776 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Gregori Sauro

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.11 Richiede la modifica dei termini relativi al periodo di 10 anni per la ricostruzione degli edifici diruti, proponendo di differenziare e/o ampliare in termini temporali la possibilità di intervento su edifici e immobili con caratteristiche urbanistiche e storico architettonico significative.

Accolta : La norma relativa alla ricostruzione degli edifici è stata recentemente oggetto di intervento normativo , con L. 98/2013 dove al comma 1 lettera a) è stato classificato come intervento di ristrutturazione edilizia anche gli interventi "volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Per quanto sopra la normativa relativa all'art. 11, era riferita alla condizione che a seguito di un evento accidentale (esplosione, incendio) o naturale (frana ecc...) non fosse più possibile determinarne né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili; sono da escludere dall'articolo i fabbricati crollati per semplice abbandono e naturale declino del fabbricato)Con l'innovazione normativa sopra richiamata tale distinzione risulta superata in quanto la legge non pone limiti temporali al ripristino dell'edificio rispetto al crollo. L'aspetto essenziale della normativa risulta l'accertamento della reale consistenza dell'immobile, per la quale il cittadino dovrà fornire all'amministrazione comunale elementi utili per poter ricavare l'effettiva consistenza del fabbricato, con documentazione catastale, tecnica, iconografica.

Si accoglie l'osservazione con la ridefinizione del paragrafo 10 "Ricostruzione di edifici diruti" dell'art. 11 del R.U. in quanto aspetto disciplinato dall'art. 30 comma 1 lettera a) della Legge 09/08/2013, n. 98.

Testo modificato :

e) Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.e1) Nel caso di edificio crollato per causa naturale (evento franoso, idrogeologico, esondazione ecc...) o accidentale (esplosione, incendio, ecc...) e non sia possibile determinarne né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili, la possibilità di ricostruzione in sito è ammessa nel termine massimo di dieci anni dall'evento ed è vincolata alla verifica delle caratteristiche storico-architettoniche e dimensionali del fabbricato originario, con restituzione, mediante documentazione urbanistico/edilizia, catastale, grafica e fotografica, dell'assetto planivolumetrico e dell'effettiva localizzazione dell'edificio. e2) Nel caso di ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, la loro ricostruzione in sito potrà avvenire, qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza a seguito di una verifica dimensionale, con la presenza di tracce fisiche visibili che possano oggettivamente desumere i connotati essenziali dell'edificio, come murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, oltre a documentazione urbanistico/edilizia, catastale e fotografica se disponibile.

e3) Nel caso di ripristino di edifici crollati per vetusta o abbandono, di cui siano presenti tracce minime e siano sprovviste delle strutture orizzontali, la loro ricostruzione in sito potrà avvenire, qualora sia possibile accertarne la preesistente consistenza a seguito di una verifica dimensionale, con la presenza di tracce fisiche visibili che possano oggettivamente desumere gli originari connotati essenziali dell'edificio, come murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, oltre a documentazione urbanistico/edilizia, catastale e fotografica.

OSSERVAZIONE n° **478** protocollo n° **38772** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Bandoni Vittorio**

SINTESI: Con la presente si chiede:

- 1- trasformare l'area a sud di viale Europa da "Area agricola periurbana" Art. 47 in "Area a prevalente destinazione di servizio" Art. 22;
- 2- trasformare una porzione di area "Ambiti di interesse tipologico" Art. 19 in "Area a prevalente destinazione di servizio" Art. 22 per consentire l'accesso all'area di cui al punto 1;
- 3- in ottica di perequazione urbanistica, si propone la trasformazione dell'area a monte di viale Europa attualmente a Verde privato Art. 33 in area a parcheggio pubblico Art. 34.

ISTRUTTORIA: I lotti in esame sono classificati come parte "aree agricole periurbane" Art. 47, parte "edifici di interesse tipologico" Art. 19 e parte "aree boschive e ripariali" Art. 43 ai sensi del R.U. vigente e del R.U. adottato. La classificazione segnata in osservazione di verde privato è in realtà un'area boschiva e ripariale peraltro soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g). Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area a sud di viale Europa è classificata come discontinuità insediativa, appartenente al sistema dei vuoti, mentre l'area a nord è un'area agricola interna al margine insediativo. Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013 si rileva che tutta l'area oggetto di osservazione è attualmente un terreno libero da edificazione.

CONTRODEDUZIONE: 1- Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" si è cercato di incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2. Dalle foto satellitari, risalenti al 2010 e poi al 2013, è chiaramente riconoscibile il carattere agricolo dell'area su cui viene richiesto il cambio di destinazione in art. 22. Si tratta infatti di un insieme di terreni diversamente coltivati o comunque liberi da edificazione, posti all'interno di un'area per lo più urbanizzata e che, come tali, concorrono ad incrementare la qualità complessiva degli insediamenti, come riconosciuto anche dalla Tav. F. di Q.C. (Area agricola interna) valorizzando anche il corso d'acqua adiacente.

2- Conseguentemente a quanto detto per l'area in art. 47, non si ritiene coerente con la lettura dello stato dei luoghi la riclassificazione della porzione di terreno attualmente in art. 19. Anche in questo caso i terreni di proprietà presentano caratteri agricoli o pertinenziali e sono in relazione funzionale con i vicini fabbricati.

3- Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" si è cercato di incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica. Dalle foto satellitari, risalenti al 2010 e poi al 2013, è chiaramente riconoscibile il carattere boschivo dell'area su cui viene richiesto il cambio di destinazione in art. 34, così come riconosciuto nella tav. D3 e D4 di Quadro Conoscitivo. Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, fanno parte della connettività ecologica gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

Si propone pertanto di confermare la destinazione urbanistica delle zone così come adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **479** protocollo n° **38964** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Cesaretti Paolo, soc. MADI CASA SRL**

SINTESI: 1. Viene richiesto l'inserimento di fabbricati e terreni in articolo delle NTA che permetta il cambio di destinazione d'uso in residenziale ed un eventuale piccolo ampliamento. Viene fatto presente che uno dei fabbricati ha dimensioni minime di circa 60 mq.
2. NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo. E' stato rilasciato il 23/12/2013 il Permesso a Costruire P11/0228 per la "realizzazione di fabbricato ad uso rimessa previa demolizione di manufatti esistenti".

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

L'art. 47 "aree agricole periurbane" consente il cambio di destinazione in residenziale. Sono aree "assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione."

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta, l'ufficio ha verificato la possibilità di inserimento in art. 48. I fabbricati non risultano coerenti con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Si fa presente che il limite dei 60 mq di SUL permette di ottenere alloggi dimensionati su locali aventi dimensioni minime da Regolamento Edilizio che garantiscono una sufficiente qualità abitativa.

E' stata verificata anche la possibilità di inserimento degli immobili e dei terreni all'interno dell'art. 47 "aree agricole periurbane" ma non è possibile procedere al suo accoglimento in quanto l'area su cui insistono i fabbricati è priva di qualsiasi relazione con le zone urbanizzate. Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda ad una futura fase pianificatoria l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.46	2. In alternativa viene richiesta una modifica alla norma art. 46 in modo da consentire ai suddetti fabbricati la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino a 130 mq di sup. utile o almeno la possibilità di addizioni funzionali così come definite all'art. 11 della ristrutturazione edilizia.	<p>2. L'art. 64 della L.R. 65/14 prevede che "gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale disciplinano il patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti nel territorio rurale, nonché le attività e i servizi in esso insediati, ancorché a carattere non agricolo, perseguendo gli obiettivi di qualità" del territorio rurale di cui all'art. 68. La legge riconosce l'attività agricola come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio cui la stessa attività agricola può contribuire attraverso il suo ruolo multifunzionale. Tale riconoscimento porta a individuare innanzitutto il principio di limitare il più possibile la frammentazione del territorio agricolo ad opera di interventi non agricoli.</p> <p>Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti.A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale , è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione".</p> <p>L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione</p>

OSSERVAZIONE n° **480** protocollo n° **38975** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **geom. Davini Stefano**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO:** ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.	
ARTICOLO	SINTESI
art.14	<p>Possibilità di demolire e ricostruire edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti posti in prossimità di immobili di rilevante valore storico, senza rispettare il vincolo della ricostruzione in sito</p>
	<p>Le opere di demolizione e ricostruzione di volumetrie secondarie ecc... possono avvenire anche con accorpamento all'edificio principale qualora ciò non contrasti con la tipologia edilizia; il termine "anche" previsto nella normativa adottata, include ulteriori azioni, come quella di ricostruire "anche" non in aderenza; infatti anche è una possibilità tra altre.</p> <p>L'articolo presenta due paragrafi che sono somiglianti per contenuto : il paragrafo g) ed l) .</p> <p>Uno tratta volumetrie secondarie e l'altro volumetrie incongrue. Per uniformità e trattandosi per il paragrafo l) di volumi incongrui, si ritiene pertinente l'osservazione e si accoglie la ricostruzione nell'area di pertinenza.</p> <p>Si fa presente inoltre che la con l'adozione della variante in art. 14 è stata introdotta la possibilità, ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, che la Commissione per il Paesaggio si esprima in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo .</p> <p>Modifica articolo: l) demolizione e ricostruzione degli edifici costruiti con materiali e tipologie incongruenti con i caratteri del contesto. La ricostruzione dovrà essere realizzata nell'area di pertinenza e con le specifiche di cui al successivo art. 19, con materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici storici contermini;</p>
art.20s	<p>Richiede la possibilità di ampliare volumetrie accessorie secondo i parametri dell'art. 19 (cioè fino al massimo di 50 mc. per alloggio), stabilendo un limite massimo all'epoca di realizzazione</p>
	<p>per queste zone è già prevista la possibilità di realizzare volumetrie pertinenziali, secondo i parametri del R.E., che si differenziano dalle volumetrie accessorie previste in art. 19, in rapporto alle specifiche tipologie edilizie esistenti in queste zone</p> <p>In sede di revisione del regolamento edilizio potrà essere valutato un diverso dimensionamento delle volumetrie pertinenziali ed accessorie.</p> <p>La norma relativa alle pertinenze viene modificata prevedendo che</p>

art.48

Per gli edifici posti all'interno delle "aree agricole periurbane" ed "insediamenti consolidati del territorio rurale" dare la possibilità di ampliare e/o trasformare con gli stessi parametri dell'art. 19.

per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E.

l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g).

Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi :

1. Edifici a destinazione residenziale

In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
- in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata:
- SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70%
- SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55%
- SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40%
- SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30%
- SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%

OSSERVAZIONE n° **481** protocollo n° **38985** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Benedetti Giovanna**

SINTESI: edificio inserito in art.16

chiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: il fabbricato è in area individuata nella tavola F come "complessi rurali area urbana", e non è tra gli edifici individuati dalla schedatura L.59/80.

Dall'esame della foto della scheda edifici, e della documentazione fotografica allegata all'osservazione, si rileva che nè l'edificio oggetto di osservazione, né la schiera di cui fa parte, presentano elementi di particolare pregio architettonico (fatta eccezione per una porzione centrale)

CONTRODEDUZIONE: In base alla documentazione allegata all'osservazione, si rileva che nè l'edificio in esame, né la schiera di cui fa parte, presentano elementi di particolare pregio architettonico, ma hanno le caratteristiche tipologiche e insediative degli edifici di corte pertanto si ritiene accoglibile l'inserimento in art.19 "edifici di interesse tipologico".

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **482** protocollo n° **38956** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Della Santa Alessandro**

SINTESI: Viene richiesta la rettifica della zona individuata come verde pubblico attrezzato Art. 30 e parcheggio pubblico Art. 34 in verde urbano privato Art. 33, come da concessioni precedenti, a motivo che l'area è occupata da un verde privato con muro di recinzione.

ISTRUTTORIA: Lotto classificato dal RU vigente in parte come verde urbano privato Art. 33 e in parte come verde pubblico attrezzato Art. 30; nel R.U. adottato è classificato come parte a parcheggio pubblico Art. 34, e parte a verde pubblico attrezzato Art. 30. L'area interessata dal parcheggio pubblico è in gran parte recintata continuativamente ed adibita a giardino privato, mentre la restante parte dell'Art. 34 e dell'Art. 30 sono aree aperte prive di recinzione e non utilizzate come pertinenza esclusiva della residenza.

CONTRODEDUZIONE: Verificato lo stato dei luoghi, attraverso rilievo satellitare del 2013, è stato riscontrato che buona parte dell'area prevista a parcheggio pubblico è un terreno recintato con destinazione di giardino di pertinenza di una civile abitazione. Per effetto delle opere realizzate e considerato che gran parte dell'area a verde pubblico attrezzato non sarebbe compromessa, e che risultano essere verificati comunque gli standard per l'U.T.O.E di riferimento, si propone di adeguare la cartografia allo stato dei luoghi e modificare la destinazione in "verde urbano privato" (art. 33) per quanto attiene alla porzione effettivamente utilizzata a giardino. Si ritiene al contrario che la porzione di proprietà a sud essendo un terreno incolto e di uso non pertinenziale debba essere destinato a parcheggio pubblico che risulta funzionale alla contemporanea previsione del Verde pubblico attrezzato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **483** protocollo n° **39024** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Garzella Elisabetta**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **484** protocollo n° **39021** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Lencioni Matteo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'area ricade in gran parte (la porzione più facilmente accessibile dalla viabilità pubblica) in pericolosità idraulica I4

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **485** protocollo n° **38529** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Cecchi Alda**

SINTESI: Viene richiesto di inserire un fabbricato e il terreno ad esso circostante in art. 47 "aree agricole periurbane", onde consentire il cambio d'uso residenziale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione ricade in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" sia nel R.U. vigente che in quello adottato ed è inserito all'esterno del perimetro dei centri abitati nel R.U. adottato. L'art. 47 delle NTA definisce le aree agricole periurbane:

"Sono comprese in questa classificazione le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione."

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile in un'area ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 47 "aree agricole periurbane", si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto il fabbricato è privo di qualsiasi relazione con le zone urbanizzate e pertanto la richiesta di inserimento degli edifici esistenti e delle loro pertinenze non può essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **486** protocollo n° **38532** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Franchi Antonio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in art. 20 saturazione residenziale, in art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è contigua a una zona definita come "Edificato di formazione recente" ma è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade per la maggior parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

L'area è stata classificata come edificato di formazione recente nella Tav. F, in quanto intesa come facente parte dell'organismo edilizio residenziale adiacente (giardino ed orto di pertinenza) e quindi suscettibile degli ampliamenti di cui all'Art. 20 di saturazione. Si ritiene quindi di confermare la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **487** protocollo n° **38534** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Bucchianeri Marilena**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **488** protocollo n° **38631** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Panelli Emilia, PANELLI EMILIA SNC**

SINTESI: Si richiede di modificare la destinazione urbanistica da Art. 42 M ad Art. 22c di un'ampia estensione di terreno-

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come Art. 42-M "aree a servizio della mobilità" ed in parte in Art. 22s "aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione" ai sensi del R.U. vigente e del R.U. adottato. L'intera area è interessata da condizioni di pericolosità idraulica molto elevata I4 ai sensi della Tav. B4 di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/2011 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie.

Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22 della parte attualmente ricadente in area art.42M, e si conferma tale classificazione in quanto in base all'esame della foto aerea esiste effettivamente area a piazzale destinata a servizio (stazionamento o sosta o manutenzione) di automezzi.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **489** protocollo n° **38737** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Chiavacci Maria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 24 Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **490** protocollo n° **38732** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Vittorio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 e art.46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata per la maggior parte (attualmente classificata art.46) come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta e in minima parte in area agricola interna (attualmente classificata art.47). L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **491** protocollo n° **38735** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Stefani Ornella**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47 e art.46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata per la maggior parte (attualmente classificata art.46) come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta e in minima parte in area agricola interna (attualmente classificata art.47). L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 492

protocollo n° 38862

FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Mannocci Roberto, Associazione ITALIA NOSTRA ONLUS, Sezione Lucca

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
492.1	<p>PREVISIONI DI VIABILITA' La variante in oggetto conferma le previsioni degli assi ANAS, che interferiscono con un territorio ampiamente urbanizzato e senza le adeguate misure di mitigazione; si osserva che a)si chiede una revisione globale del progetto viario specie nella zona dei laghetti di Lamari; b)si chiede che la variante prescriva fasce di rispetto (100 ml) di inedificabilità ai lati di tutti i nuovi assi viari per scongiurare ogni volontà speculativa ; c)In merito all'asse est ovest si privilegi la soluzione che si sviluppa in adiacenza all'Autostrada A11 per preservare porzioni di territorio agricolo non reseccate da tracciati viari.</p>	<p>La variante in oggetto non conferma le previsioni degli assi ANAS, ma mantiene le previsioni di fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S. (Art. 37 R.U.) per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale. a)Dato atto di questo l'osservazione non è pertinente in quanto il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale; pertanto non è in sede di Variante generale al R.U. che si possono apportare varianti al progetto degli assi viari ANAS .b)Il progetto di nuova viabilità sviluppato da ANAS è tuttora in fase di definizione e quindi non è logico porre salvaguardie e men che meno limitazioni alla potenzialità edificatoria dei suoli in questa fase, si propone di non accogliere questo punto dell'osservazione. c)In merito all'ultimo punto, vale quanto espresso al punto 1 ribadendo che non è in sede di Variante generale al R.U. che si possono apportare varianti al progetto degli assi viari ANAS.</p>
492.1	<p>SISTEMA URBANISTICA MOBILITA' Il problema della mobilità interna e attraverso la piana di Lucca e di Capannori, oggi necessita di una razionalizzazione e programmazione ben più consistente di singoli episodi, si osserva che è opportuno operare secondo cinque direzioni: a) cambiamento delle strategie di pianificazione azzerando il consumo di suolo per qualsivoglia insediamento; b) razionalizzazione della distribuzione delle funzioni; c) limitazione del traffico su gomma; d) passaggio alla mobilità su rotaia; e) i nuovi interventi devono tendere a recuperare il paesaggio.</p>	<p>Il problema della mobilità relativo alla piana di Lucca e di Capannori, è al centro di un ampio dibattito sulla scorta anche del progetto di viabilità sviluppato da ANAS; quanto suggerito nell'osservazione costituisce indirizzo su temi urbanistici propri di una pianificazione, se non provinciale, quanto meno di competenza del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale; pertanto non si ritiene la sede della variante generale al R.U. propria per affrontare tematiche non di sua specifica competenza.</p>
492.3	<p>CONSUMO DI SUOLO. Considerato che la variante tende a limitare le previsioni di nuova edificazione, privilegiando il recupero dell'esistente, si osserva che a)in merito al PIP di Carraia si invita l'Amministrazione comunale a tener presente che è proprio in questo contesto che dovrebbe trovare nuova collocazione l'impianto di lavorazione inerti dislocato in golena del Serchio; b)sono da ridimensionare le potenzialità edificatorie rimaste da precedenti pianificazioni lungo il Viale Europa a Lamari ed ulteriori in zona a vocazione agricola (Toringo, Tassignano, Verciano).</p>	<p>a) La presenza dell'attività di frantumazione inerti lungo il f. Serchio è in condizioni di pericolosità idraulica I4 ai sensi dell'Art. 52 del R.U. adottato. Per l'impianto di lavorazione inerti è prevista la delocalizzazione come da protocollo d'intesa del 26/09/2005 tra Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio, Comune di Capannori, Provincia di Lucca e le società proprietarie degli impianti, la Ditta Del Debbio s.p.a. e Betonval s.p.a. in località La Fraga (Capannori), recentemente rinnovato in data 23/12/2014. Allo stato attuale il Comune di Capannori ha previsto la sola area del P.I.P. di Carraia per la delocalizzazione delle attività che risultano incongrue con il territorio comunale per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale. E' quindi tuttora in essere un ampio dibattito tecnico politico che prende in esame soluzioni più idonee alla attività in essere lungo il bacino del f. Serchio; pertanto è cura di questa amministrazione procedere secondo le scadenze temporali definite nel recente Addendum al Protocollo di intesa e individuare con il consenso delle aziende coinvolte, uno o più siti idonei alla delocalizzazione dell'impianto di frantumazione inerti attualmente lungo il f. Serchio, auspicando una più larga partecipazione e condivisione di questo processo anche da parte degli enti sopra ordinati. b) La presente variante muove dagli indirizzi di pianificazione approvati in sede di avvio del procedimento, tra i quali c'è l'indirizzo I-</p>

492.4

DELOCALIZZAZIONE IMPIANTO INERTI. Considerato che l'impianto di frantumazione inerti presente in golena del serchio, è attivo in forza di un protocollo di intesa che obbliga il Comune di Capannori ad individuare un'area idonea alla delocalizzazione dell'impianto stesso, si osserva che

a) Nel rispetto degli impegni presi dall'Amministrazione la variante generale individui l'area industriale più idonea ove debba essere trasferita l'attività in oggetto, delocalizzandola dalla golena fluviale;

b) si richiede altresì un programma di ripristino e valorizzazione di tale zona come facente parte di un Parco Territoriale attrezzato.

08: "Attività industriali, artigianali e di servizio" che ha come obiettivo principale l'O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale". Le nuove aree a destinazione produttiva sono state concentrate all'interno dell'area del PIP di Carraia, disciplinato all'art.25 delle N.T.A. Le aree produttive di completamento classificate come 21c sono state previste ove di fatto costituiscono completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti, e ad essi vincolati con la disciplina di apposite schede norma.

a) Vale quanto detto al precedente paragrafo
 b) Nell'ambito di una futura delocalizzazione dell'impianto di frantumazione inerti, in loc. Fraga, l'area è interessata dalla S.N. 1 Parco territoriale lungo il fiume Serchio a Marlia che prevede la riqualificazione paesaggistica ambientale del sito per attrezzature di interesse generale a carattere sportivo, ludico, percorsi e itinerari tematici legati alla fruizione del parco. Si ritiene quindi già contenuto nelle N.T.A. della variante generale al R.U. quanto osservato in questo punto.

OSSERVAZIONE n° **493** protocollo n° **38630** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Serafini Massimo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., e risulta interna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come discontinuità insediativa. Nel RU vigente la zona è inserita in 20 di saturazione mentre nel RU adottato in area agricola art. 47. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **494** protocollo n° **39057** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Celli Marco, Società COFIL SRL**

SINTESI: Con la presente si richiede che, a fronte dell'auspicato esito favorevole del procedimento di deperimetrazione dell'area dalla classificazione di "Area B" ai sensi del D.P.C.M. 5/11/1999 per la regimazione idraulica, si possa classificare il terreno come Art. 22c "Area a prevalente destinazione di servizi - completamento", o in alternativa "Impianti per la distribuzione dei carburanti ed a servizio della mobilità" Art. 42M

ISTRUTTORIA: L'area è classificata ai sensi dell'Art.43 "aree boschive e ripariali" sia ai sensi del R.U. vigente che di quello adottato. L'intera area è interessata da condizioni di pericolosità idraulica molto elevata I4 ai sensi della Tav. B4 di Q.C. L'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g) "boschi".

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/201 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie. Per le aree interessate dal vincolo D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g) "boschi", il P.I.T. recentemente adottato prescrive che non sono ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle pianiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile. Pertanto esclude il consumo di suolo boscato a favore di nuova edificazione.

Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22c del terreno ed anche la classificazione in art.42M, e si conferma la classificazione urbanistica adottata Art. 43 "aree boschive e ripariali".

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **495** protocollo n° **39000** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Cerami Paolo Francesco, VILLA BOTTINI SRL**

SINTESI: Al fine della realizzazione di una struttura alberghiera Premium Luxury, presso il complesso Architettonico Villa Bottini a Gragnano (che comprende vari edifici, villa, chiesa, fattoria, distilleria, nonché un parco in stato di abbandono di notevole interesse storico e architettonico) di cui è già stato espresso parere favorevole sul progetto preliminare da parte della Sovrintendenza BAPSAE di Lucca e Massa Carrara, viene richiesto quanto segue:

1. la predisposizione di una scheda norma congiuntamente ad un accordo di programma per la sua realizzazione al fine di rendere fattibile la realizzazione del progetto in un tempo determinato nonché la possibilità di utilizzo pubblico delle strutture. A tal proposito è stata allegata una bozza di scheda norma che individua le aree di intervento per la realizzazione dei volumi in ampliamento fuori terra e dei volumi in ipogeo, finalizzati alla realizzazione della struttura alberghiera di livello Premium Luxury.

2. una modifica cartografica consistente nell'individuazione del perimetro della scheda norma, coincidente con i confini di proprietà del Complesso Immobiliare Villa Bottini e con la rettifica del viale storico a Sud (viale con cipressi), come da Decreto di tutela prot. N. Lu 940 del 04/05/2005 e così come rappresentato nell'allegato grafico.

ISTRUTTORIA: L'area dell'osservazione in esame ricade in parte in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo", in parte in art. 17 "aree di pertinenza delle ville storiche". Una porzione dell'area, ricade in a0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo".

E' presente nella tavola D1, "Beni storici" (dove è segnalato anche il viale di cipressi) e in parte nella tav. D2 "vincoli paesaggistici per decreto" GU 190_1985.

CONTRODEDUZIONE: 1. L'osservazione porta delle argomentazioni, peraltro condivisibili, ma che investono un livello strategico di pianificazione urbanistica più consono all'ambito di applicazione del Piano Strutturale che non di Regolamento Urbanistico. Il sistema delle ville è un patrimonio territoriale che deve essere valorizzato a scale territoriale, comunale e sovracomunale, e presume degli studi e classificazioni omogenee su tutto il territorio.

Il PIT con valore di Piano Paesaggistico prescrive il mantenimento dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali evitando l'inserimento di recinzioni;- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee "stradoni", e degli assi visivi;

Pertanto si ritiene che attraverso una classificazione del patrimonio edilizio esistente classificato come villa affrontata in sede di P.S. si possa coerentemente affrontare il tema sia della valorizzazione degli immobili e contestualmente dello sviluppo dell'accoglienza turistica all'interno del patrimonio delle ville, che risulti coerente con la pianificazione sovraordinata.

Allo stato attuale risulta episodica la previsione di una scheda normativa per il singolo caso, come richiesta in sede di osservazione e pertanto non è accoglibile. Inoltre il progetto di massima allegato all'osservazione prevede una parte in ampliamento in corrispondenza dell'area di pertinenza di ville storiche (art. 17) ed una parte in ampliamento su area agricola per destinazioni diverse da quella agricola (art. 46), quindi in contrasto con la L.R. 65/2014.

2. Ai sensi della schedatura svolta dal Comune per la L.R. 59 /80 l'immobile è individuato come scheda n. 140a che non comprende il viale di ingresso a sud, ma che è compreso già nella individuazione dei beni di cui alla ex. L. 1089/1939 come da Decreto di tutela prot. N. Lu 940 del 04/05/2005, e come già riportato nella Tav. D1 di Quadro Conoscitivo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **496** protocollo n° **38612** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Balanese Andrea, società TRE BI srl

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 1)Viene contestato la definizione di edificio esistente non conforme alle definizioni giuridiche come da diverse Sentenze riportate nel parere legale dell'avvocato Altavilla; 2)inoltre viene richiesta la modifica della scheda normativa n. 33 stabilendo la conferma delle previsioni urbanistiche edilizie già della scheda n. 30 e comunque la riconferma delle previsioni urbanistiche del Progetto Unitario già approvate con D.D. n. 1304/05, oltre all'ammissibilità nel realizzando compendio immobiliare anche della funzione commerciale e direzionale

1) accoglibile con la rimodulazione della definizione di edifici esistenti contenuta all'art. 4 del R.U. come di seguito : per "edificio esistente", oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura.
2) In merito alla Scheda Normativa n. 33 si evidenzia che la stessa non riporta modifiche rispetto alla Scheda n. 30 del Regolamento Urbanistico vigente come da delibere Consiliari n. 13, 14 e 15 del 2009 di approvazione della variante Generale al R.U.Per chiarimento si leggano le controdeduzioni all'osservazione prot. 54310 del 2008 presentata alla Variante al R.U. adottata con delibera di C.C. n. 41 del 16.06.2008

OSSERVAZIONE n° **497** protocollo n° **38687** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea in Caprile**

RICHIEDENTE: Serafini Felicino

SINTESI: L'osservazione si riferisce alla proposta di modifica del quadro conoscitivo geologico e geomorfologico tramite il quale sono state definite le condizioni di pericolosità geomorfologica di un'area di proprietà del richiedente sita in fraz. di S. Andrea in Caprile, Via per S. Andrea nel Comune di Capannori. L'area di proprietà è identificata al foglio di mappa 27 particelle 290, 665, 292, 293 e 294.

In particolare è richiesta la diminuzione delle condizioni di pericolosità geomorfologica di un'area classificata, nella cartografia della Variante Generale Regolamento Urbanistico adottato con Delib. del C.C. n. 11/2014, con un grado di pericolosità geomorfologica molto elevata - G4. Detta area è inoltre classificata come area a pericolosità molto elevata - PF4 del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino dell'Arno.

La richiesta di riduzione del grado di pericolosità geologica e geomorfologica è accompagnata da uno studio tecnico redatto dal Dott. Geol. Marco Toschi (iscrizione O.G.T. n. 1126) nel quale sono riportati gli esiti delle indagini e delle valutazioni sull'area in argomento. Sulla base delle conclusioni di indagine è proposta la ri-classificazione da area in frana attiva ad frana quiescente.

ISTRUTTORIA: Sono stata valutate le indagini geologico-tecniche condotte dal Dott. Geol. Marco Toschi le quali sono state ritenute adeguate alla definizione della problematica geologica, alla modellazione geotecnica ed alla valutazione delle condizioni di stabilità dell'area. Le conclusioni dell'indagine geologico-tecniche non evidenziano condizioni di instabilità dell'area tali da inserirla tra quelle classificate dal regolamento urbanistico adottato in G4.

E' stato inoltre effettuato un sopralluogo nell'area da parte del sottoscritto in data 16/06/2014 assieme al Dott. Geol. Sulli Lorenzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno constando sul posto l'assenza di indizi superficiali riferibili a movimenti in atto. In particolare non sono state notate fessurazioni nel terreno, avvallamenti, contropendenze, venute d'acqua, cedimenti del rilevato stradale od altri elementi riconducibili a chiari segni di attività del movimento franoso. Parimenti l'abitazione posta immediatamente a monte del limite cartografico di frana non presenta segni esterni di fessurazione o lesionamento riconducibili a movimenti gravitativi in atto.

In ogni caso la conformazione morfologica del sito porta a classificare l'area in argomento come corpo di frana quiescente assegnando quindi un grado di pericolosità geomorfologica G3 ai sensi del D.P.G.R.T. 53/R del 25/10/2011.

L'osservazione in oggetto è stata inoltre inviata con nota del 24/07/2014 prot. n. 52949 all'Autorità di Bacino del Fiume Arno per il fine dell'espressione del parere di codesto Ente in merito alla riduzione delle condizioni di pericolosità da PF4 molto elevata ad altra categoria.

Detto parere è stato acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 e riporta il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia riduce il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale inserendo l'area di imposta del fabbricato in classe di pericolosità PF3.

CONTRODEDUZIONE: Per quanto sopra esposto, alla luce delle indagini svolte dal Dott. Geol. Marco Toschi per conto della proprietà, del parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 e degli esiti del sopralluogo effettuato in data 16/06/2014 si ritiene di accogliere l'osservazione presentata nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B..

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia riduce il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale inserendo l'area di imposta del fabbricato in classe di pericolosità PF3.

Pertanto si procede a classificare il corpo di frana come quiescente e di conseguenza è modificato il grado di pericolosità del R.U. adottato da G4 a G3 ai sensi del D.P.G.R.T. 53/R del 25/10/2011.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **498** protocollo n° **38891** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: **don Gnesi Soriano, Marcheschi Filippo**

SINTESI: La richiesta è volta a ripristinare la classificazione precedente a verde pubblico attrezzato per impianti sportivi Art. 31 in quanto lungo via della Dogana sono presenti spazi a margine strada per complessivi 23 posti auto e in quanto pregiudicherebbe la realizzazione di un progetto di riqualificazione dell'impianto sportivo di Castelvechio di C.to (realizzazione di locali pluriso pista polivalente e area a verde con giochi per bambini).

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi dell'Art. 34 "Parcheggio pubblico" nel R.U. adottato e ai sensi dell'Art. 30 "Verde pubblico attrezzato per impianti sportivi" nel R.U. vigente. Ai sensi della Tavola F Sistemi insediativi l'area adiacente è classificata come centralità extraurbana sportiva.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

La previsione del parcheggio pubblico è giustificata dalla contestuale presenza di una centralità rappresentata dal campo sportivo che determina un consistente afflusso di utenza e quindi di traffico in occasione delle partite e delle altre attività commesse alla vita del circolo Castelvechio La Dogana. Oltre a ciò tale previsione è stata inserita anche in forza dell'attuale esistenza di uno spiazzo inghiaiato utilizzato a parcheggio dall'utenza, e la previsione si adegua pertanto allo stato dei luoghi.

Visto il progetto allegato alla richiesta di finanziamenti al CONI per l'attività sportiva, ritenuto che questo possa rappresentare un miglioramento dell'assetto urbanistico della zona solo se opportunamente corredato da una congrua previsione di parcheggio pubblico, attestato che nell'ambito del progetto allegato alla richiesta di finanziamento al CONI si possa prevedere in sede di progettazione di dettaglio la migliore localizzazione della quantità di standard pubblico, preso atto che il disposto normativo dell'Art. 31 prevede che i progetti dovranno di norma riservare un congruo spazio dell'area totale per sistemazioni a verde e parcheggio, si accoglie la presente osservazione prevedendo una quantità di parcheggio ridotta rispetto alla previsione adottata e da posizionare come meglio verrà individuato in sede di progetto unitario.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **499** protocollo n° **38887** FRAZIONE INTERESSATA **Valgiano**

RICHIEDENTE: **Tucci Carlo, AZIENDA AGRICOLA VALGIANO & C. sas**

SINTESI: Viene richiesto lo spostamento di volumetrie relative ad immobili rurali in pessimo stato di conservazione, tramite procedura di Perequazione in Sito, all'interno del centro abitato di Valgiano, con allargamento del perimetro del centro abitato dello stesso.

ISTRUTTORIA: Gli immobili (ruderi) di cui alla presente richiesta di osservazione sono ubicati in area classificata art. 43 "aree boschive e ripariali" esterna al perimetro dei centri abitati.

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

L'area si trova in ambito denominato a0 "alvei fluviali ordinari in modellamento attivo". L'Ambito denominato "a0" costituisce un ambito "di assoluta protezione del corso d'acqua".

Il 12.08.2009 con Prot. 54757 (con domanda del 31.08.2005 Prot. 49078) è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica per i lavori di "Ristrutturazione, restauro e consolidamento anche mediante parziale demolizione e ricostruzione di volumetrie ad uso agricolo e per civile abitazione".

CONTRODEDUZIONE: Premesso che i manufatti sono in pessimo stato di conservazione e pertanto invasi da un bosco e non visibili dalla foto aerea, l'ufficio ha svolto sull'area un sopralluogo in data 20/02/2015.

Accertata la consistenza volumetrica e le caratteristiche architettoniche degli immobili, si ritiene di non poter accogliere la presente osservazione in quanto la perequazione urbanistica, è una procedura urbanistica del tutto condivisibile e perseguibile, a condizione che sia disciplinata e regolata da uno strumento urbanistico sovraordinato, quale il Piano Strutturale. L'applicazione episodica di questa procedura può causare delle incongruenze ed incoerenze che ne minano l'efficacia con cui è stata pensata. Si ritiene quindi di dover disciplinare la perequazione e compensazione urbanistica all'interno del P.S. prima di applicarli episodicamente all'interno del R.U. e peraltro in fase di controdeduzione.

Si rimanda pertanto al P.S. di prossima estensione la disciplina di cui sopra.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **500** protocollo n° **38890** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Tucci Carlo**

SINTESI: 1) si richiede per parte dei fabbricati oggetto dell'osservazione l'eliminazione dell'articolo 15, così come da RU vigente, in quanto privi di qualsiasi valore architettonico o storico-artistico e realizzati in epoca successiva rispetto al fabbricato originale.
2) inserimento del complesso immobiliare nel perimetro del centro abitato

ISTRUTTORIA: 1) l'immobile, articolo 17, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°258 "Palazzetto loc. Guastapaglia" frazione di Guamo) Riportato nelle tavole D1 del QC vigente ma una parte non in art 15 in seguito a Osservazione 831 del 2009 accolta. Riportato nella tavola D1 del QC e art 15 adottato. Presente nel catasto storico.

- 1) richiede lo svincolo
- 2) 3° elenco no vincolo diretto
- 3) presente documentazione fotografica e schedatura
- 4) edificio principale

2) Il complesso immobiliare ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009.

CONTRODEDUZIONE: 1) Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata non forniscono (ad eccezione delle superfetazioni presenti nel fabbricato di tipo agricolo a nord) elementi che contrastino con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. Inoltre i fabbricati oggetto dell'osservazione sono menzionati all'interno della descrizione della scheda 258 e pertanto facenti parte del compendio immobiliare interamente catalogato.

Si precisa che la normativa adottata dell'art.15 prevede la possibilità di adottare soluzioni progettuali diverse da quelle di cui alle normali prescrizioni previo parere obbligatorio del dirigente, sentita la commissione per il paesaggio.

Si fa presente inoltre che un'organica revisione degli immobili di interesse storico o artistico, anche con un adeguato censimento, si rende necessaria in una prossima fase di pianificazione.

2) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Il complesso immobiliare in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricade nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09, quindi l'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **501** protocollo n° **38692** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Nottoli Rossella**

SINTESI: L'osservazione si riferisce ad un'area sita in fraz. di San Gennaro, Via di San Gennaro - loc. " A Bilancino " identificata al foglio di mappa 40 particelle 119 su cui sorge un fabbricato residenziale corredato da annessi e da terreno circostante. Parte del mappale catastale citato è classificato all'interno della classe di pericolosità geomorfologica molto elevata – G4 in relazione agli elementi geomorfologici locali (frana in atto) identificati nella carta geomorfologica del quadro conoscitivo del R.U. adottato. La proprietà richiede di ridurre l'estensione dell'area classificata a pericolosità geomorfologica G4 allontanandone il limite dal fabbricato di civile abitazione.

ISTRUTTORIA: L'area di proprietà del richiedente è stata oggetto di una verifica puntuale in campagna degli elementi geologici e geomorfologici superficiali. Detta verifica è stata effettuata in data 16/06/2014 anche assieme al Dott. Geol. Sulli Lorenzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno constando sul posto che sia sulla viabilità comunale sovrastante la proprietà che sulla viabilità vicinale sterrate sottostante il fabbricato di proprietà della Sig.ra Nottoli Rossella, sono visibili segni ed evidenze morfologiche che confermano la presenza del movimento franoso così come cartografato nelle cartografie del R.U. adottato.

Dal punto di vista geologico la zona è interessata dall'affioramento di terreni argillitici della formazione di Sillano – Santa Fiora. Il movimento franoso si sviluppa all'interno della formazione argillitica la quale presenta una spiccata propensione alla formazione di dissesti con particolare riferimento ai periodi di saturazione delle coltri detritiche e di alterazione del substrato roccioso presente in loco con velocità di movimento in generale da lenta a lentissima.

Sulla base delle indicazioni riportate dal D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011 e delle norme di attuazione del PAI Arno a detto movimento franoso è stata assegnata un'area di influenza in relazione alla sua possibile evoluzione (ampliamento dell'area in movimento) sia lungo la direttrice di scorrimento che trasversalmente ad essa.

L'osservazione in oggetto è stata inoltre inviata con nota del 24/07/2014 prot. n. 52949 all'Autorità di Bacino del Fiume Arno per il fine dell'espressione del parere di codesto Ente in merito alla modifica della perimetrazione delle condizioni di pericolosità da PF4 molto elevata. Detto parere è stato acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 e riporta il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana.

Con successivo Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia apporta limitate modifiche alla perimetrazione delle aree in classe di pericolosità PF4 secondo quanto elaborato dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B.

CONTRODEDUZIONE: Dal punto di vista geologico la zona è interessata dall'affioramento di terreni argillitici della formazione di Sillano – Santa Fiora. Il movimento franoso si sviluppa all'interno della formazione argillitica la quale presenta una spiccata propensione alla formazione di dissesti con particolare riferimento ai periodi di saturazione delle coltri detritiche e di alterazione del substrato roccioso presente in loco con velocità di movimento in generale da lenta a lentissima.

Si prende atto della nota dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 che riporta il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente.

Con successivo Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia apporta limitate modifiche alla perimetrazione delle aree in classe di pericolosità PF4 secondo quanto elaborato dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B.

Per quanto sopra si ritiene, per l'area di proprietà della Sig.ra Nottoli Rossella, di ridefinire la perimetrazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata G4 del quadro conoscitivo del R.U. adottato in analogia con la perimetrazione PF4 approvata dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **502** protocollo n° **38783** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Franceschi Giovanna**

SINTESI: Si richiede di intervenire sul rischio idraulico dell'area in oggetto di osservazione consentendo di intervenire sullo stesso mediante opere di messa in sicurezza locali (paratie, sistemi acquastop etc.). Si allega alla presente relazione idraulica.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che l'area oggetto d'osservazione individuata negli elaborati cartografici alla stessa allegati, non è stata modificata per le motivazioni di cui al paragrafo 3.1 della "Relazione Illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni", allegata alla suddetta variante.

Per i dettagli relativi alla definizione originaria di tali ambiti si rimanda integralmente al PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Contiene la richiesta d'intervento in autosicurezza finalizzata alla mitigazione del rischio idraulico relativo ad un fabbricato, che prevede il rialzo delle soglie e l'installazione di paratie in corrispondenza delle aperture dello stesso. Dal punto di vista del rischio idraulico tale soluzione è sicuramente migliorativa dello stato attuale. In riferimento all'intervento di autosicurezza non sono presenti informazioni relative a possibili ingressi d'acqua nella costruzione per filtrazione dalle pavimentazioni o da tubazioni quali rete fognaria e simili, aperture nei setti murari etc. che potrebbero determinare comunque l'allagamento dei locali interni. Non sono altresì presenti informazioni relative alle strutture costituenti la costruzione, che in caso di isolamento idraulico interno/esterno del fabbricato, potrebbero presentare fenomeni di cedimento causati dalla spinta idraulica non contrastata. Ai fini del favorevole accoglimento, sarebbe pertanto necessario integrare la documentazione a supporto con elaborati tecnici di dettaglio che precisino quanto sopra evidenziato

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **503** protocollo n° **38760** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Matteucci Gino, Iacopetti Giuliana**

SINTESI: Con la presente osservazione si richiede:

- 1) la declassificazione della pericolosità idraulica da I4 a I2. L'osservazione è corredata da relazione di studio idraulico.
- 2) In subordine l'area in oggetto venga classificata come Art. 20s residenziale di saturazione in quanto il lotto è tutto interamente recintato.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata come Art. 47 ai sensi del R.U. adottato ed era edificabile ai sensi del R.U. vigente; l'edificazione è stata stralciata poiché siamo in presenza di una classificazione di pericolosità idraulica molto elevata I4 che ai sensi della L.R. 21/2012 non consente la nuova edificazione.

CONTRODEDUZIONE: 1) In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Torrente Visona di Castelvecchio ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

In particolare lo studio costituisce un aggiornamento allo stato attuale del reticolo idraulico determinante il rischio nella porzione di territorio all'interno della quale è presente l'area oggetto d'osservazione. La modellistica idraulica utilizzata per i calcoli, derivante da quella già utilizzata per il 1° R.U. del 2002, è stata infatti integrata (per il Rio Battistone) con le nuove opere idrauliche realizzate dal Comune di Capannori nel recente periodo lungo lo stesso Rio e con i dati pluviometrici pubblicati dal Centro Funzionale Regionale. Ai fini delle valutazioni tecniche di competenza in riferimento all'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.:

-I dati idrologici di calcolo utilizzati per il Rio Battistone dovrebbero essere estesi anche al Torrente Visona di Castelvecchio, al fine di uniformare i parametri di input dei calcoli

-le scabrezze di calcolo utilizzate per la modellazione delle piene nei corsi d'acqua e di transito sulla campagna, derivanti dallo studio idraulico per il 1° R.U. del 2002, anche in virtù di recenti indicazioni fornite dalle Autorità (vedi studi idraulici allegati alla Variante al R.U. sui rii di Vorno e Coselli), non sono attuali ai fini in oggetto

Ai fini dell'eventuale accoglimento favorevole, sarebbe pertanto necessaria un'integrazione in cui fossero aggiornati sia i dati idrologici che di scabrezza utilizzati nei calcoli

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

- 2) Vista l'istruttoria alla presente, richiamato il protocollo n° 36656 del 29/05/2015 con il quale il tecnico incaricato comunica che alla luce della aggiornata lettura della L.R. 21/2012, che al comma 2 dell'Art. 2 consente gli interventi di saturazione a condizione che vengano messe in opera le necessarie misure di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno duecentennali, ed al comma 3 consente altri tipi di intervento senza le opere di messa in sicurezza idraulica, oltre che le limitazioni contenute ai commi 4 e 5 si applicano solo alle trasformazioni elencate al comma 3; poiché in fase di adozione la presenza della pericolosità I4 era stata considerata un fattore escludente per la classificazione di aree in zone urbanistiche che consentissero l'edificazione di saturazione ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale, si ritiene di poter accogliere la classificazione del lotto in esame come Art. 20 s residenziale di saturazione, a motivo degli approfondimenti intervenuti ed ivi sinteticamente richiamati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **504** protocollo n° **38870** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Pacini srl - Specialcavi Baldassarri srl**

SINTESI: Trattasi di area in art.46 adiacente a insediamento industriale classificato art.21 saturazione ed inserito in scheda normativa (n.36 del RU vigente, n.16 del RU adottato). Si chiede l'inserimento nell'ambito normativo della scheda norma, o il passaggio delle aree ad art.21 saturazione, per consentire l'ampliamento dell'azienda sia con la costruzione di nuovi edifici o in subordine con la realizzazione di nuovi piazzali di sosta e deposito merci

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta è adiacente all'area normata dalla S.N. 16 (ex scheda norma 36), dove si trova il complesso produttivo di cui si richiede l'ampliamento, classificato come art.21.

Per evitare il nuovo consumo di suolo agricolo nella redazione del RU sono state accolte le richieste di 21 saturazione di aree libere classificate agricole ma adiacenti a lotti già classificati a destinazione produttive art.21, ed adiacenti al centro abitato.

L'area produttiva confinante, anche se già classificata art.21 saturazione, non è ricompresa nel perimetro dei centri abitati.

Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", completamente fuori dai centri abitati, e non presenta le caratteristiche suddette, quindi la modifica della destinazione richiesta comporterebbe il consumo di nuovo suolo agricolo.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT (sia vigente che adottato) di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva di saturazione in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate e comprese nei centri abitati nel RU vigente.

Si conferma la destinazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **505** protocollo n° **38874** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **ing. Biancalana Giacomo, Biancalana Sergio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in un'area di perequazione per la realizzazione di 11 alloggi oltre a spazi di uso pubblico, erroneamente indicata come disciplinata dall'art. 20 s.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente, l'area di grandi dimensioni e formata di più mappali, ricade in deverse zone urbanistiche: area a prevalente destinazione residenziale - Saturazione
aree agricole periurbane
aree di valore paesaggistico
aree boschive e ripariali
Ai sensi della tavola F il lotto risulta esterno alle aree di margine degli insediamenti.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **506** protocollo n° **38884** FRAZIONE INTERESSATA **Valgiano**

RICHIEDENTE: **Tucci Carlo, AZIENDA AGRICOLA VALGIANO & C. sas**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di alcuni immobili di origine rurale un tempo destinati a frantoio, abitazione e stalla, in nucleo rurale all'interno degli insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione.

ISTRUTTORIA: Gli immobili (attualmente allo stato di ruderi) di cui alla presente richiesta di osservazione sono ubicati in area classificata art. 43 "aree boschive e ripariali" esterna al perimetro dei centri abitati e non sono visibili nella CTR.
L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.
L'area si trova parte in ambito denominato a0 "alvei fluviali ordinari in modellamento attivo" e parte in pericolosità idraulica I1. L'Ambito denominato "a0" costituisce un ambito "di assoluta protezione del corso d'acqua".
Il 12.08.2009 con Prot. 54757 (con domanda del 31.08.2005 Prot. 49078) è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica per i lavori di "Ristrutturazione, restauro e consolidamento anche mediante parziale demolizione e ricostruzione di volumetrie ad uso agricolo e per civile abitazione".
Nel 2009 è stata inviata richiesta di osservazione n° 438 Prot. 55307 per il reinserimento dell'area in art. 44 "aree di valore paesaggistico".

Sulla stessa area il proprietario ha presentato un'altra osservazione alla variante R.U. (n° 499) ove viene richiesto lo spostamento delle volumetrie presenti all'interno del centro abitato di Valgiano (con allargamento del perimetro stesso), mediante una perequazione in sito.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e all'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento di nuovi nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

L'ufficio ha effettuato un sopralluogo ed ha verificato l'esistenza e la consistenza dei fabbricati e ha proceduto alla loro graficizzazione sulla CTR sulla base della cartografia catastale e delle planimetrie di rilievo architettoniche allegate alla richiesta.

L'ufficio, ha quindi verificato che risultano soddisfatti i seguenti criteri per l'appartenenza dei fabbricati e delle aree scoperte ad un nucleo di nuova individuazione per tre dei quattro edifici di cui alla richiesta di osservazione:

1. Fabbricati di consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta e struttura in muratura
2. Aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti con almeno uno di essi già abitato
3. Fabbricati con una organizzazione morfologica disposta attorno ad un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazio di relazione comune) e/o la caratteristica di accessibilità comune
4. L'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non risulta attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, né interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure (ad esempio rio o canale etc.).

Il quarto edificio identificato catastalmente come f. 12 m. 883 non soddisfa il punto 4 dei criteri adottati, in quanto il corso d'acqua si configura quale elemento di cesura all'interno dell'area.

Tutti e tre i fabbricati ricadono in ambito a0 ed inoltre l'area di cui alla richiesta è priva della dotazione dei servizi a rete presenti o raggiungibili fino a 100 ml senza impedimenti morfologici, quali acquedotto, fognatura e metano.

Nell'ambito a0 non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

E' accoglibile pertanto l'individuazione e la perimetrazione cartografica di un nucleo consolidato di nuova individuazione nella tavola del Quadro Conoscitivo (tav. F Sistemi Insediativi).

Non è accoglibile l'inserimento del nucleo nel Q.P. in quanto l'area di cui alla richiesta è priva della dotazione dei servizi a rete presenti o raggiungibili fino a 100 ml senza impedimenti morfologici, quali acquedotto, fognatura e metano.

Si procede alla schedatura del nucleo, identificato con il codice 15nrA1 e alla schedatura dei fabbricati ivi insistenti nel Q.C.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **507** protocollo n° **38574** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Nieri Arianna**

SINTESI: Si chiede l'eliminazione dell'articolo 15.

Il fabbricato, adibito a magazzino, confina a nord con la torre di Sant'Andrea, a sud est è presente la chiesa di Santa Lucia.

Si fa notare che tutti e tre gli edifici sono art 15 ma solo la torre è soggetta a vincolo diretto (ex L.1089/39).

Per realizzazione di un futuro intervento di recupero funzionale dell'annesso agricolo senza i limiti imposti dall'art 15, soprattutto per quanto riguarda gli impianti.

ISTRUTTORIA: L'immobile, articolo 14, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°323 "PIEVE DI S. ANDREA DI COMPITO" frazione di S.Andrea di Compito).

Riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato.

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata non forniscono elementi che contrastano con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. L'immobile oggetto di osservazione non presenta alterazioni o superfetazioni dell'impianto originario. All'interno della tavola F di QC Sistemi Insediativi, l'immobile ricade nella classificazione di Centri Urbani. Si conferma pertanto la classificazione adottata con Delibera di C.C. n° 11 del 20,03,2014

Si precisa che la normativa adottata dell'art.15 prevede la possibilità di adottare soluzioni progettuali diverse da quelle di cui alle normali prescrizioni previo parere obbligatorio del dirigente sentita la commissione per il paesaggio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **508**

protocollo n° **38868**

FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: arch. Nucci Michele

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 Progetto unitario Si chiede la precisazione che in caso di ambiti includenti sia l'Art. 20c che l'Art. 20s, la potenzialità edificatoria dei progetti unitari parzialmente realizzati si intende a favore della sola porzione non ancora realizzata e di conseguenza inserita in Art. 20c; pertanto la sottoscrizione del progetto unitario è richiesta ai soli proprietari interessati dalla zona urbanistica Art. 20c.

accoglibile con l'introduzione del seguente paragrafo: In caso di ambiti includenti sia l'Art. 20c che l'Art. 20s, la potenzialità edificatoria dei progetti unitari parzialmente realizzati si intende a favore della sola porzione non ancora realizzata e di conseguenza inserita in Art. 20c; pertanto la sottoscrizione del progetto unitario è richiesta ai soli proprietari interessati dalla zona urbanistica Art. 20c.

art.4 Viene richiesto di chiarire se i fabbricati posti fuori dal perimetro dei nuclei consolidati, ma posti nella fascia di 20 mt. Devono essere anch'essi anteriori al 1940

modifica della norma come segue:
[...]Sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale:
- gli edifici costruiti anteriormente al 1940. e posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt. dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U.,

art.11 Punto 4 . Ristrutturazione Edilizia lettera c) demolizione e ricostruzione in sito di immobile, aggiungere dopo dai confini di proprietà e dalla strade pubbliche e chiarire in questi casi dove deve avvenire la ricostruzione

Si accoglie con la deroga anche per la distanza dalle strade oltre che dai confini : c) La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, e intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessita di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente. [...]

art.11 Punto 5 .Interventi pertinenziali . Si chiede di eliminare il riferimento al 20%, perché è esclusivamente una relazione al titolo edilizio necessario per l'esecuzione dell'intervento (SCIA o P. di C.) Fare riferimento solo alla definizione del regolamento edilizio.

modifica della norma come segue 5.
Interventi pertinenziali Sono interventi pertinenziali quelli che comportano la realizzazione, all'interno dell'area di pertinenza, e con il limite di 50 ml dal fabbricato principale, di manufatti e volumetrie aventi le caratteristiche del Regolamento Edilizio un Entro tali limiti devono essere ricomprese anche le pertinenze non volumetriche come piscine, campi da tennis ecc. salvo il caso in cui l'area di pertinenza sia una resede catastale urbana o un'area che risulti alla data del 20/03/2014, di adozione delle presenti norme, già recintata continuativamente con l'immobile principale, che presenti sistemazioni edilizie tali da non configurarsi come territorio rurale.

art.14 Pareri preventivi-consultivi Valutare le possibilità di disciplinare meglio la procedura di Parere obbligatorio previsto all'Art. 14, 15, 16, 17 secondo i seguenti indirizzi:
- escludere il parere preventivo su immobili con vincolo diretto della Soprintendenza, in quanto ridondante rispetto alla Autorizzazione ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004;
- escludere il parere su immobili e centri storici (art. 14) che ricadono in zona a vincolo paesaggistico, limitando il parere alla sola autorizzazione paesaggistica, ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria e

ACCOLTA, come da indirizzi del Dirigente del 05.06.2014 prot.39683:
Art. 14 –Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.
Sono esclusi da tale procedura ::
-gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e che non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.-
gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica

	<p>ristrutturazione edilizia , in quanto relativi ad opere interne che potrebbero incidere in modo sostanziale sulla qualità architettonica e tipologica del fabbricato;</p> <p>- per i Permessi a Costruire sarà il responsabile del Procedimento che acquisirà il parere d'Ufficio nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo</p> <p>- per gli altri casi obbligo di richiedere il preventivo parere per le SCIA e le Comunicazioni art. 80 LR 01/05;</p>	<p>autorizzazione-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili-</p> <p>Art.15 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura :</p> <p>-gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione</p> <p>-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili.</p> <p>Art. 16 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura :</p> <p>-gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione</p> <p>-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili</p> <p>Art. 17 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura gli interventi che :</p> <p>-interessano immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione</p> <p>-sono già assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora alterino solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili</p>
art.14	<p>Nella parte dispositiva si chiede di aggiungere coerentemente con i fabbricati inseriti in zona art. 19 assimilata alle zone A del DM. 1444/68: Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti, con un'altezza in gronda non inferiore a ml. 1,10, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.</p>	<p>Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda non inferiore a ml. 1,10.</p> <p>Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le volumetrie accessorie previste a meno di 5 ml o realizzate sui confini di proprietà, sono ammissibili solo se la norma della zona omogenea confinante ammette la stessa possibilità.</p> <p>Qualora il limite di proprietà coincida con il limite di zona urbanistica, fatta eccezione delle zone a destinazione d'uso pubblica, è ammessa la possibilità di costruire sul confine, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti.</p>
art.19	<p>Si chiede di ridefinire la distanza minima da altri fabbricati per la sopraelevazione, come segue:Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda non inferiore a ml. 1,10, e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge, realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.</p>	<p>Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10, e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge, realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.</p>
art.19	<p>In analogia a quanto previsto all'art.14 si propone di eliminare dalle sistemazioni esterne la realizzazione delle pensiline fotovoltaiche.</p>	<p>La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiaitura o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali.</p> <p>E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici.</p>
art.19	<p>Al penultimo comma dell'Art. 19 parte generale, sostituire la parola "pertinenze" con "accessori".</p>	<p>Per ampliamenti, sopraelevazioni e accessori le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68.</p>
art.22s	<p>Per il mantenimento delle attività produttive esistenti, la prescrizione indicata nell'articolo "che non vengano previste emissioni in atmosfera" risulta eccessivamente prescrittiva, tanto da vietare quasi tutte le attività, in quanto anche minimamente un'emissione in atmosfera viene emessa da un'attività produttiva. Pertanto si propone di modificare il testo come di seguito</p>	<p>modifica del testo come di seguito : - che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006"</p>

	: che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I dellaparte quinta del D.Lgs. 152/2006”	
art.43	Viene richiesto di sostituire “il divieto di inserimento di specie autoctone e infestanti” con “il divieto di inserimento di specie alloctone e infestanti.”	Accolta con la modifica della normativa come segue:Nelle zone boschive e ripariali, individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici di piano, ogni intervento deve assicurare:[...]- il divieto di inserimento di specie alloctone e infestanti
art.44	Per il mantenimento delle attività produttive esistenti, la prescrizione indicata nell'articolo “che non vengano previste emissioni in atmosfera” risulta eccessivamente prescrittiva, tanto da vietare quasi tutte le attività, in quanto anche minimamente un'emissione in atmosfera viene emessa da un'attività produttiva. Pertanto si propone di modificare il testo come di seguito : che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I dellaparte quinta del D.Lgs. 152/2006”	Accolta : con la modifica del testo come di seguito : - che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006”
art.46	Per il mantenimento delle attività produttive esistenti, la prescrizione indicata nell'articolo “che non vengano previste emissioni in atmosfera” risulta eccessivamente prescrittiva, tanto da vietare quasi tutte le attività, in quanto anche minimamente un'emissione in atmosfera viene emessa da un'attività produttiva. Pertanto si propone di modificare il testo come di seguito : che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I dellaparte quinta del D.Lgs. 152/2006”	modifica del testo come di seguito : - che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006”
art.47	Per il mantenimento delle attività produttive esistenti, la prescrizione indicata nell'articolo “che non vengano previste emissioni in atmosfera” risulta eccessivamente prescrittiva, tanto da vietare quasi tutte le attività, in quanto anche minimamente un'emissione in atmosfera viene emessa da un'attività produttiva. Pertanto si propone di modificare il testo come di seguito : che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006”	modifica del testo come di seguito : - che non vengano previste emissioni in atmosfera oltre i limiti consentiti dal Titolo I dellaparte quinta del D.Lgs. 152/2006”
art.47	Si rende necessario al terzo capoverso dell'articolo, definire quali interventi sul suolo sono ammissibili nei limiti del 25% dell'area di proprietà interessata dall'intervento, alla luce della evoluzione di questo articolo dalla versione del 1° R.U. 2004 sino ad oggi. Si rende anche necessario valutare la congruità del capoverso successivo relativo alla realizzazione di sagre e manifestazioni con il mantenimento delle limitazioni di permeabilità.	Si modifica l'articolo come segue : [...] Ogni intervento sul suolo dovrà prevedere la messa a dimora di alberature, la sistemazione delle aree libere con spazi verdi, la regimazione delle acque, Nell'area pertinenza degli edifici esistenti, ricadente nella presente zona omogenea, sono ammesse opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni entro il limite del 25% dell'area e non oltre ml 50 dall'immobile principale; le rimanenti aree dovranno prevedere sistemazioni a verde. [...]
art.48	Edifici con destinazione residenziale.Viene richiesto di eliminare il comma :“L'addizione funzionale, nei limiti definiti dall'art. 11 delle presenti norme, può inoltre essere realizzata attraverso la rifusione di annessi agricoli posti in aderenza al fabbricato residenziale, purché non si creino nuove unità abitative.”perché in contraddizione con le norme del comma 2, Edifici e volumetrie con destinazioni non residenziali, che ammette accorpamento con l'edificio principale. In quest'ultimo caso e quando l'edificio è già aderente ad una abitazione, è ammesso il mutamento della destinazione d'uso del volume recuperato purché non si costituiscano nuove unità immobiliari	SI ACCOGLIE con la eliminazione del paragrafo:E' ammessa la rifusione a scopo residenziale delle unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942 già in aderenza a fabbricati residenziali esistenti, senza limiti di superficie e di zona urbanistica, purché non si creino nuove unità abitative.Inoltre si precisa nel paragrafo Edifici e volumetrie con destinazioni non residenziali[...] In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari.
art.48	All'ultimo capoverso del paragrafo “Edifici a destinazione residenziale”, si chiede di precisare quali sono le caratteristiche costruttive ammesse per la realizzazione delle pertinenze (in legno e con coperture in pvc stampato color cotto etc.).	Si precisa: [omissis]. ; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali
art.48	Al fine di chiarire ed evitare incongruenze tra diversi punti della normativa, l'Ufficio si riserva la possibilità di rettificare la normativa tecnica di attuazione, laddove ciò si rendesse necessario in conseguenza della valutazione/accoglimento delle osservazioni pervenute anche per gli articoli indirettamente collegati (il riferimento è la definizione delle pertinenze richiesta dall'osservazione n. 509 del Collegio dei geometri , per la quale è necessario chiarire cosa si intende con il termine sprovviste)	Si precisa che alla dotazione delle pertinenze: Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E.
art.48	Edifici con destinazione di servizio e produttiva.Prevedere per gli edifici esistenti con destinazione di servizio e produttiva non	Per gli edifici con destinazione di servizio o produttiva non agricola collocati in queste aree e che mantengono in essere l'attività esistente possono essere ammessi

	<p>agricola, la possibilità di realizzare le pertinenze (nel vigente le pertinenze rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia con la lettera d) al punto 4 dell'art. 11).</p> <p>Spesso l'Ufficio Lavori Pubblici ed altri Enti fornitori di pubblici servizi, richiedono la localizzazione di piccole aree per l'alloggiamento di manufatti destinati ad accogliere quadri elettrici, quadri comandi a servizio di infrastrutture a rete come le fognature, l'acquedotto, gasdotto, telefonia ecc... Considerato che sono infrastrutture programmabili non nei termini di un Regolamento Urbanistico, viene richiesto di estendere il concetto dei volumi tecnici a servizio dei fabbricati anche a servizio delle infrastrutture pubbliche.</p>	<p>interventi di ristrutturazione edilizia anche con le addizioni funzionali così come definite all'art. 11 delle presenti norme, di demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di volumetrie incongrue ed accessorie, oltre alla realizzazione delle pertinenze come definite all'art. 25 del R.E.. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali</p> <p>accolta, con l'introduzione del seguente paragrafo all'art. 69 :I volumi tecnici di limitate dimensioni, destinati ad accogliere quadri elettrici e comandi a servizio delle infrastrutture pubbliche a rete, sono ammissibili in qualunque zona urbanistica, con esclusione delle zone interessate da edifici disciplinati dall'art. 15 delle presenti norme, fatti salvi i titoli abilitativi in merito agli aspetti paesaggistici, architettonici e ambientali.</p>
--	--	---

OSSERVAZIONE n° **509** protocollo n° **38883** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		CONTRODEDUZIONE
ARTICOLO	SINTESI	
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 1. La perimetrazione dei centri abitati è stata, in diversi casi, estremamente limitata e comunque con andamenti fortemente irregolari che ha comportato di fatto, l'esclusione di immobili che ne costituiscono la sua naturale continuità sia per ubicazione che per tipologia edilizia. La conseguenza è che gli immobili così esclusi, si trovano di fatto ad essere inseriti in zone con destinazioni che vanno a limitare inverosimilmente l'attività edilizia, anche in funzione di leggi sovraordinate. Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto anche della particolarissima situazione morfologica, delle tipologie edilizie esistenti nel tessuto urbanistico del comune, si propone una revisione della cartografia con la finalità di dare una maggiore continuità ed omogeneità nell'estensione della perimetrazione dei centri abitati.</p>	<p>La revisione del limite dei centri abitati è stato un obiettivo fondamentale della variante generale, come dichiarato negli indirizzi e negli obiettivi di pianificazione I-02 e O-08. L'art. 55 della Legge Regionale 3/01/2005 n° 1 indica tra i contenuti del Regolamento Urbanistico la definizione del perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. Oggi l'art. 4 della Legge Regionale 10/11/2014 n° 65 individua i criteri per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione "A11 - Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Inoltre per l'aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati è stata stabilita l'Azione di pianificazione A15 "Adeguare i centri abitati all'effettivo stato dei luoghi, di fatto e acquisiti di diritto quali P.U. approvati, P.C. realizzati o con inizio lavori, secondo i criteri di cui al precedente punto A11". Oltre alla lettura dello stato attuale, nel perimetro dei centri abitati vanno ad aggiungersi anche le aree attualmente libere ma sulle quali la disciplina di piano prevede destinazioni di nuova edificazione. In questo modo si è effettuato la perimetrazione delle aree comprese all'interno del centro abitato, che naturalmente discende dall'aggiornamento allo stato attuale delle aree urbanizzate, già inserite nell'area di margine agli insediamenti nella tavola F. Si intende confermare la procedura sopra esposta come congruente agli indirizzi di pianificazione e al quadro legislativo sovra ordinato.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 3. Nelle tavole riportanti le zonizzazioni, rimane veramente difficile, sia sul cartaceo, che a video, riuscire per alcune zone, es art 33 (verde urbano privato) e art. 44 (aree boschive e ripariali), distinguere la differenza (stessa inclinazione del tratteggio e quasi stesso colore). E' pertanto auspicabile la scelta di una simbologia più chiara nella cartografia con la finalità di dare, all'apertura delle tavole, una immediata percezione delle differenti zone.</p>	<p>Si accoglie l'osservazione modificando il graficismo degli articoli simili.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 4. Il mantenimento degli ambiti cosiddetti di "Perequazione" di fatto, a giudizio dello scrivente, come peraltro lo hanno dimostrato i fatti, è irrealizzabile per iniziativa privata poiché nella maggior parte dei casi comprende una molteplicità di proprietà con esigenze ed aspettative assai diverse fra loro che difficilmente potranno confluire verso un unico progetto organico, anche e soprattutto, per le notevoli quantità di terreno da cedere gratuitamente al Comune, oltre al soddisfacimento degli standard già previsti per i Piani Attuativi. Queste aree, per le loro</p>	<p>Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, in quanto tale disciplina, è finalizzata ad una più equa distribuzione tra le diverse proprietà coinvolte dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale. Nella disciplina perequativa viene stabilita la ripartizione in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, sia per le quantità edilizie che per gli oneri economici posti a carico dei privati sia per gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica. Tuttavia, valutando in linea generale le difficoltà applicative della disciplina di perequazione, in analogia alle previsioni di nuova edificazione residenziale diretta o a mezzo di progetto unitario, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni confermate nella</p>

	<p>dimensioni e l'esagerata previsione di spazi pubblici (come saranno gestiti fra l'ultimazione e l'acquisizione gratuita dal parte del Comune?), non saranno certamente appetibili per le imprese edili. Di contro, la gestione da parte dei singoli proprietari, risulterà estremamente difficoltosa, generando quindi spazi che rimarranno ineditati a meno che la gestione di tali interventi non sia totalmente effettuata dall'Amministrazione Pubblica.</p> <p>Si propone una rivisitazione della cartografia con la finalità dell'eliminazione totale o quanto meno la riduzione con la contestuale sostituzione con aree residenziali di completamento.</p>	<p>presente variante, verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U. Si conferma pertanto la previsione adottata.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 5. Riunire all'interno del nuovo R.U. tutte le Determine Dirigenziali e/o altri provvedimenti della stessa natura</p>	<p>Per quanto è stato possibile già alcune interpretazioni delle Determine Dirigenziali n. 648/2007, 1876/2001 e 931/2012 sono state recepite all'interno del R.U., si evidenzia comunque che essendo interpretazioni del R.E. le stesse verranno recepite in fase di aggiornamento dello stesso anche a seguito delle disposizioni del regolamento regionale n. 64/R approvato con Decreto del P.G.R. n del 11/11/2013</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 1. permettere il frazionamento condizionato al raggiungimento di una superficie minima in tutte le zone a 40 mq. eccetto per i centri storici, per i quali fare riferimento unicamente al D.M. 05.07.1975</p>	<p>Già il Regolamento Urbanistico nelle zone omogenee 20 e 22 prevede la possibilità di frazionare per ottenere U.,l. inferiori a 45 mq., in art. 15 il limite è 40 mq., e negli artt. 14,16 e 19 viene confermata la dimensione minima di 40 mq. fino a 3 U.l. se superiori almeno la metà deve essere 60 mq. Negli edifici realizzati nelle zone residenziali post 2004 e nelle zone agricole e il limite è di 60 mq. Pertanto in gran parte delle zone è già previsto il frazionamento delle U.l. fino a 40 mq. e si conferma il limite di 60 mq. per i fabbricati di recente edificazione e per quelli ricadenti in zona agricola, in quanto ubicati in aree prive di pressione demografica (rapporto tra popolazione e risorse disponibili) e dove la caratteristica agricola dei luoghi non richiede unità immobiliari di ridotte dimensioni.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 2. Possibilità di realizzare i pergolati con dimensioni fino a 25 mq. da garantire una schermatura per due posti auto,</p>	<p>Accolta, con la modifica della normativa relativa al dimensionamento minimo dei pergolati da 20 mq. a 25 mq.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 3. possibilità di adeguamenti volumetrici finalizzati sia al raggiungimento delle altezze minime dei locali, sia all'inserimento di cordoli per adeguamenti sismici</p>	<p>già gli interventi ammissibili in diverse zone omogenee ammettono l'adeguamento delle altezze alle funzioni ammesse. Gli interventi di adeguamento sismico devono essere eseguite nei limiti dimensionali esistenti.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 4. Viene richiesta la diminuzione del limite per il cambio di destinazione dei fabbricati non residenziali da 60 mq a 50 mq.</p>	<p>Il limite di 60 mq. di SUL permette di ottenere alloggi dimensionati su locali con superfici minime previste dal Regolamento Edilizio che garantiscono una sufficiente qualità abitativa.</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 5. Chiarimenti sulla disciplina relativa alla verifica che le volumetrie esistenti non siano autorizzate come pertinenze o volumi accessori, e che da tale verifica si debbano escludere le volumetrie autorizzate oggetto di condono edilizio</p>	<p>Vista l'osservazione presentata e la diversa disciplina presente sul territorio si ritiene necessario correggere il testo normativo uniformando e apportando i chiarimenti richiesti.</p> <p>La norma tende a mantenere i fabbricati autorizzati come pertinenze e accessori a seguito di autorizzazioni edilizie a partire dalla L. 94/1982 (detta Nicolazzi) affinché con la loro trasformazione ad altri usi, non sia necessario autorizzarne di nuovi, con ulteriore consumo di territorio, che la presente Variante al R.U. contrasta nella sua impostazione generale.</p> <p>All'art. 4 definizioni : si aggiunge il seguente paragrafo " non autorizzate come pertinenze o volumi accessori " Quando nel testo delle presenti norme viene richiesto di verificare che le volumetrie esistenti oggetto di trasformazione siano "non autorizzate come pertinenze o volumi accessori" si deve intendere che le stesse non siano state/i autorizzate a vario titolo come pertinenze o locali accessori, dopo il 25/03/1982 data di entrata in vigore della L. 94 del 25/03/1982. Dalla verifica sono esclusi i volumi oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e L.. 724/94</p> <p>Inoltre per chiarire e uniformare la disciplina tra nuove ed esistenti abitazioni si apportano le seguenti modifiche,</p> <p>Art. 19 Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di volumetrie accessorie comunque autorizzate è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc 50 ciascuna o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo.</p> <p>art 20 Saturazione Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e</p>

		con le caratteristiche previste dal R. E.
		Art. 48 Edifici residenziali Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E. ; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 7. Richiesta di togliere il termine "una tantum" dagli ampliamenti con la possibilità di utilizzarli in più tempi in relazione alle necessità temporali del richiedente	in analogia con l'ampliamento in superficie , dove viene data la possibilità di ampliare fino a 130 o 150 mq. si approva anche l'ampliamento volumetrico fino a 90 , eliminando il termine una tantum
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 8. Possibilità di realizzare strutture temporanee , non fisse al suolo a servizio di attività commerciali ad uso ristoro	Le strutture temporanee o precarie sono disciplinate dall'art. 6 del DPR 380/01 (TU), e sono quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque , entro un termine non superiore ai novanta giorni. Il recente art. 137 della L.R. 65/2014 ha definito le opere e gli interventi privi di rilevanza edilizia; fra questi anche : 1) le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura, purché non insistano su marciapiedi o altri spazi pubblici destinati alla sosta o al transito pedonale o carrabile. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi oggettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli
art.4	1) nella definizione di edifici esistenti , viene proposta la possibilità di lasciare anche il termine autorizzato. 2) Inoltre viene richiesto di modificare la definizione definendo edificio "esistente" quando sia completato nelle sue strutture portanti perimetrali ed interne e di copertura anche se privo di partiture interne e di intonaci, cioè quando sia inequivocabilmente definita la sua volumetria indipendentemente dal grado di finitura.	Altre tipologie di strutture non riconducibili alle definizioni di legge devono essere autorizzate nei limiti consentiti dal R.U. 1) La norma relativa alla definizione di edificio esistente è stata modificata eliminando la dizione "autorizzato", perché sulla base della giurisprudenza prevalente, per fabbricato deve intendersi un manufatto già consolidato sul territorio che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura 2) Per edificio esistente si accoglie la modifica con la definizione come di seguito : per "edificio esistente", oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura
art.4	Per gli insediamenti consolidati del territorio rurale estendere il limite da 20 ml a 50 ml. ed eliminare la condizione che siano costruiti anteriormente al 1940	1) La definizione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è riferita allo studio sugli insediamenti di carattere storico relativi alla tavola F del Piano Strutturale, che differenzia ai nuclei di nuova individuazione, non ha avuto una dettagliata schedatura del patrimonio rurale esistente. La perimetrazione cartografica dei nuclei all'interno del Piano Strutturale è avvenuta utilizzando una scala di riferimento non dettagliata, pertanto si valuta positivamente l'estensione della fascia di tolleranza relativa all'inclusione dei fabbricati rispetto al limite segnato in cartografia, dagli attuali mt. 20 a 40 mt, per ovviare ad inesattezze dovute anche all'esclusione di fabbricati non rappresentati in cartografia ma di fatto esistenti. La disposizione esclude i nuclei di nuova individuazione. 2) I fabbricati che sono stati oggetto di individuazione con il Piano Strutturale, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942. E' obiettivo della presente variante, che i fabbricati di origine recente non vengano inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale di vecchia e nuova individuazione.
art.11	modifica della disciplina relativa alla demolizione e ricostruzione in sito di immobile, con la dizione che permetta di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dalle strade	Si accoglie con la deroga anche per la distanza dalle strade oltre che dai confini : c) La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, e intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee; solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente.
art.11	viene richiesto di inserire la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria riportata nel testo	La definizione del Regolamento Urbanistico è conforme alla definizione degli interventi di cui all'art. 3 del Testo Unico in materia Edilizia D.P.R. 380/01:

art.11	<p>1) modificare il testo del comma 5 relativo alla definizione delle pertinenze, eliminando il riferimento al limite del 20% del volume del fabbricato principale.</p> <p>2) aumento della distanza dal fabbricato principale per la realizzazione delle pertinenze, oltre il limite di 50 ml. previsto dalla normativa</p>	<p>Eventuali tipologie o elenco interventi soggetti alle due categorie oggetto di osservazione sono materia di competenza del R.E.C.</p> <p>1) Si accoglie con la modifica del comma 5 dell'art. 11, in quanto il riferimento al limite volumetrico del 20% è relativo alla tipologia del titolo edilizio al quale assoggettare l'intervento (SCIA o Permesso di Costruire) .</p> <p>2) Non si accoglie, ritenendo tale distanza più che ampia affinché un fabbricato possa essere ritenuto e riconosciuto come pertinenza dell'immobile principale.</p> <p>Il testo normativo viene di conseguenza così modificato : 5. Interventi pertinenziali Sono interventi pertinenziali quelli che comportano la realizzazione,all'interno dell'area di pertinenza, e con il limite di 50 ml dal fabbricato principale, di manufatti e volumetrie aventi le caratteristiche del Regolamento Edilizio. Entro tali limiti devono essere ricomprese anche le pertinenze non volumetriche come piscine,campi da tennis ecc. salvo il caso in cui l'area di pertinenza sia una resede catastale urbana o un'area che risulti alla data del 20/03/2014, di adozione delle presenti norme, già recintata continuativamente con l'immobile principale, che presenti sistemazioni edilizie tali da non configurarsi come territorio rurale.</p>
art.11	Nella definizione di Sostituzione edilizia viene proposto di togliere la frase – senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione	la definizione di sostituzione edilizia del R.U. è identica alla definizione riportata all'art. 78 della L.R. 01/05, da aggiornare all'art. 134 comma 4 lettera l) della L.R. 65/14
art.11	Inserire la possibilità per ogni unità immobiliare esistente ad uso residenziale ampliamenti non superiori a 120 mc. Come addizione volumetrica	le addizioni volumetriche ai sensi della L.R. 65/14 non rientrano più nella definizione della definizione di ristrutturazione edilizia, ma tra gli interventi di nuova edificazione.La disciplina di ogni zona urbanistica prevede specifiche addizioni volumetriche in rapporto alle caratteristiche e dimensioni del fabbricato.Per i fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola in alternativa alle addizioni funzionali, verranno previste addizioni volumetriche in rapporto alle dimensioni attuali del fabbricato, che in alcuni casi potranno determinare valori maggiori a quelli richiesti con l'osservazione
art.14	ART. 14, 15, 17 propongono di eliminare il parere preventivo vincolante del Dirigente sentita la Commissione comunale per il paesaggio	<p>ACCOLTA, come da indirizzi del Dirigente del 05.06.2014 prot.39683:</p> <p>Art. 14 –Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.</p> <p>Sono esclusi da tale procedura ::</p> <ul style="list-style-type: none"> -gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modificano la distribuzione interna degli edifici e che non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia..- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili- <p>Art.15 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura :</p> <ul style="list-style-type: none"> -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili. <p>Art. 16 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura :</p> <ul style="list-style-type: none"> -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili <p>Art. 17 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura gli interventi che :</p> <ul style="list-style-type: none"> -interessano immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -sono già assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora alterino solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili
art.14	ART. 14, 19, 48 Modifica della prescrizione relativa allo spessore massimo in gronda di cm.10 e 12 oltre l'estradosso del travicello,	Modifica della norma, limitando l'intervento agli interventi sulle coperture che prevedano la sostituzione degli elementi strutturale della falda del tetto nella misura superiore al 50%CoperturePer tutte

	delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti. Viene proposta una modifica della norma che consenta, nel caso siano effettuati alla copertura solo lavori di straordinaria manutenzione, la possibilità di eseguire un maggiore spessore se necessario per il raggiungimento dei valori minimi previsti dalle disposizioni in materia energetica.	le tipologie di gronda non e ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc.); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserite nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda. Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.
art.14	Relativamente alle "prescrizioni sulle modalità di intervento/strutture di copertura", all'ultimo capoverso che tratta la realizzazione di nuovi lucernari, si propone di aggiungere "...e/o per l'accesso al tetto..", al fine di garantire, in caso di manutenzione straordinaria, un passaggio delle dimensioni minime previste dal Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.	SI ACCOGLIE con l'inserimento di : o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R
art.19	Al penultimo capoverso (aggiunto) delle norme generali , è stato erroneamente inserito il termine "...pertinenze.." anziché "...volumetrie accessorie..".	correzione da pertinenze a "volumetrie accessorie"
art.19	sistemazioni esterne : Viene proposto di eliminare quella parte di norma che impedisce aumento di quota, questo perché non può essere un imperativo ma condizione da verificare caso per caso in relazione alla possibilità che tale aumento possa provocare danni alle proprietà confinanti	non sono ammessi aumenti di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.
art.20c	Osservazioni di Carattere Generale: 6, in art. 20 e 22 eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2	La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I – "Norme per l'edilizia sostenibile " Anche la Regione promuove e incentiva la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, volti a perseguire la auto-sostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio. Pertanto la normativa comunale rispetta gli indirizzi regionali e come tale si conferma la necessità di raggiungere livelli prestazionali energetici e di qualità abitativa sostenibile tramite l'applicazione del regolamento comunale sull'edilizia sostenibile e l'indice minimo 2 richiesto.
art.21	Viene proposto l'inserimento di una norma che consenta l'addizione funzionale e la realizzazione delle pertinenze previste dal R.E. per le abitazioni esistenti.	La disciplina dell'art. 21 satura o di saturazione, prevede per gli edifici esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, che secondo la definizione dell'art. 11 delle N.T.A., comprende anche l'addizione funzionale; inoltre sempre nella stessa norma è già prevista la realizzazione delle pertinenze.
art.21	1) Per le zone sature e/o di saturazione previste da tali articoli viene proposta l'eliminazione, laddove previsto, "...che l'ampliamento della superficie utile lorda sia finalizzato esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente..".	Tale limite proviene dal Piano Strutturale vigente; dove le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti
art.22s	Viene richiesto che per i piccoli fabbricati esistenti con destinazione di servizio l'ampliamento consentito venga elevato almeno a 100 mq.,naturalmente nel rispetto di tutti i parametri urbanistici stabiliti per la zona di saturazione.	si concede per le piccole attività aventi superficie inferiore a 200 mq., ampliamenti di 200 mq. , eliminando il rapporto percentuale con la superficie esistente. Di conseguenza viene modificata la normativa come segue : "Per adeguare e consolidare le attività esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie utile lorda è consentito nella seguente misura: - per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq. - per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%; - per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%.
art.22s	Viene richiesto che venga chiarito il paragrafo	modifica dell'articolo come segue:

	<p>dedicato alle nuove attività produttive negli edifici esistenti già con destinazione produttiva. Sono state inserite una serie di condizioni ostative per alcune delle quali vanno meglio specificati i parametri da utilizzare per le relative valutazioni ed altre assai incomprensibili e contraddittorie. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le emissioni in atmosfera - gli scarichi reflui sia industriali che urbani che qualora non confluiscono in pubblica fognatura nel testo adottato risultano ostativi all'impianto dell'attività perché di fatto il territorio comunale è sprovvisto di fognature che possano recepire tali reflui (vedasi fra tutti ad esempio le acque reflue dei frantoi delle olive che oggi sono smaltite a fertili-irrigazione e/o di recente consegnate ad aziende che producono biogas quali gli allevamenti di suini) e quindi detta condizione ostativa renderebbe di fatto impossibile la realizzazione di alcun ampliamento 	<ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.22s	<p>Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il cambio di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali. In particolare si chiede che venga eliminata la condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni.</p>	<p>L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.</p> <p>Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.</p>
art.22c	<p>eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2</p>	<p>Vista la caratteristica tipologica e costruttiva dei fabbricati ricadenti in tali ambiti, si elimina l'obbligatorietà di raggiungere l'indice di sostenibilità.</p> <p>Inoltre le recenti disposizioni legislative (D.Lgs. 102 del 04/07/2014 e D.Lgs. 28/2011 e la L. 98/2013) prevedono già il raggiungimento di indici di efficienza energetica e qualità acustiche degli edifici che già il loro rispetto contribuiscono a superare l'indice di sostenibilità 2. La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I - "Norme per l'edilizia sostenibile " e rimanda la definizione dei criteri e dei parametri all'emanazione delle linee guida.</p> <p>Si approva la modifica della normativa, rendendo facoltativa l'elaborazione del rapporto per la valutazione dell'indice di sostenibilità al fine di accedere agli incentivi economici e volumetrici previsti dal vigente Regolamento Edilizio.</p>
art.44	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.46	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.47	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.48	<p>NORME DI CARATTERE GENERALE Distanze dai confini , dagli edifici e dalle strade</p>	<p>Trattandosi di aree agricole, pertanto fuori dai centri abitati, le distanze dalle strade vicinali sono regolate dal Codice della</p>

	<p>Si chiede che venga modificata la norma specificando che la distanza di ml. 10,00 dalle strade è riferita solamente a quelle pubbliche con esclusione delle vie vicinali di uso pubblico che come attualmente catalogate dal comune comprendono anche strade che di fatto sono campestri, in disuso e/o a servizio solo di proprietà private</p>	<p>StradaL”art. 2, 6° comma, lett. D) ultimo periodo d.lgs. n.° 285/1992 stabilisce che “le strade «vicinali» sono assimilate alle strade comunali” (TipoF)L’art. 26 comma 2 lettera e) del regolamento di Attuazione prevede che fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :10 m per le “strade vicinali” di tipo F.Sempre l’art. 26 del Regolamento C. d. S. per le vie vicinali, nel caso ricadano in aree edificabili o trasformabili non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Le aree agricole per loro definizione non sono edificabili e gli interventi di trasformabilità sono riferiti agli edifici esistenti e non alle aree.Quantunque i nuclei individuati in area agricola siano una individuazione grafica che ricade all’esterno del perimetro dei centri abitati di matrice urbanistica, si precisa che all’interno dei centri abitati il codice demanda la disciplina ai singoli regolamenti locali; nella fattispecie, il R.U. mantiene il limite di 10 ml. dalle strade pubbliche, benché siano vicinali, vista la funzione e l’interesse locale.Si rinvia a successiva aggiornamento dell’elenco delle via vicinali di uso pubblico, in rapporto alla loro presenza e funzione pubblica.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola Si chiede di sostituire la dizione “nell’area di pertinenza resede di riferimento” ed inserire “nel lotto di proprietà entro un raggio di ml.20,00 dal fabbricato”.</p>	<p>Si accoglie parzialmente con la sola eliminazione della frase “resede di riferimento”</p> <p>“Possono essere consentiti frazionamenti dell’immobile ad uso residenziale solo per l’ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nell’area di pertinenza, 2 posti auto per alloggio.”</p>
art.48	<p>Edifici a destinazione residenzialeViene richiesto di mantenere invariata, la dove ciò non sia consentito da leggi sovra ordinate, la norma del vigente Regolamento Urbanistico che prevede l’ampliamento delle unità abitative fino a mq.130.</p>	<p>l’art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d’uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all’articolo 134, comma 1, lettera g). Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d’uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi :</p> <p>1. Edifici a destinazione residenziale</p> <p>In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall’art. 4 sono consentiti gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di manutenzione ordinaria e straordinaria; - di restauro e risanamento conservativo; - di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all’art. 11 delle presenti norme; - in alternativa all’addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea “aree boschive e ripariali” disciplinata dall’art. 43 delle presenti norme, interventi di ” addizione volumetrica per l’ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata: <ul style="list-style-type: none"> - SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70% - SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55% - SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40% - SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30% - SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale. Viene richiesta una modifica della norma che possa consentire per questi edifici e volumetrie la ristrutturazione edilizia, comprensiva delle addizioni funzionali definite all’art. 11, così già previsto al paragrafo che tratta gli edifici a destinazione residenziale</p>	<p>L’art. 79 della L.R. n. 65/14, ammette, per gli immobili a destinazione non agricola esistenti, nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica gli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo.La condizione prevista dall’art. 79 per consentire gli interventi elencati è basata sul presupposto che il fabbricato sia esistente e abbia destinazione d’uso non agricola. Pertanto viene prevista la modifica dell’articolo come segue: Oltre agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, sono situati all’interno delle “aree agricole periurbane” o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica. L’intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento di 100 mq. e con l’eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l’adeguamento delle altezze dei piani esistenti. In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d’uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari</p> <p>[omissis]</p> <p>All’atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad</p>

		<p>uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene richiesto che il paragrafo relativo agli edifici singoli edificati dopo il 06.08.1967 non pertinente ; a nostro giudizio tale paragrafo, dovrebbe essere inserito negli edifici a destinazione residenziale" perché di questi si tratta. Tuttavia la norma andrebbe anche modificata nel senso che il cambio di destinazione sia ammesso ove in fase di progetto risultino verificate tutte le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale</p>	<p>Qualora il piano terra non abbia un collegamento con il sovrastante alloggio, si deve considerare come volumetria con destinazione non residenziali, e pertanto si ritiene corretto l'inserimento del paragrafo relativo a tali destinazioni.</p> <p>Non si accoglie la possibilità di ammettere il cambio d'uso con la verifica delle norme igienico sanitarie per la destinazione residenziale, in sede progettuale in quanto potenzialmente consentirebbe il cambio di destinazione d'uso dei piani terra di edifici anche all'esterno degli Art. 48 e va ad incidere direttamente sul dimensionamento del P.S.</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in aree periurbane e negli insediamenti consolidati, in particolare viene richiesta l'eliminazione della condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni,</p>	<p>L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.</p> <p>Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola Viene richiesto di rivedere il primo capoverso in relazione al fatto che risulta poco comprensibile limitare la ristrutturazione e il cambio di destinazione alle sole unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura prima del 1942, ecc... Si ritiene che la data del 1942 sia un inutile fattore limitante del recupero edilizio. Si propone inoltre di chiarire l'espressione "realizzate in muratura" che dovrebbe omnia comprendere anche tutte le altre tipologie che non possono essere assimilate a strutture precarie</p>	<p>Visti gli artt. 82 e 83 della L.R. 65/14 si conferma la norma , precisando che cono considerati fabbricati rurali , oltre a tutti i fabbricati agricoli e quelli autorizzati in forza delle Leggi regionali a decorrere dalla L.R. 10/79, anche quelli costruiti e realizzati ante 1942 riferiti al patrimonio storico agricolo esistente. Si chiarisce che in tale ambito sono ricompresi anche i fabbricati agricoli realizzati successivamente al 1942, confermando che gli stessi siano realizzati in muratura, al fine di non comprendere strutture in lamiera, legno ed altri materiali precari, oggetto di altra specifica normativa, descritta al paragrafo del R.U.: Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale</p> <p>Pertanto l'articolo viene ridefinito alla luce delle recenti disposizioni della L.R. 65/14, come segue:</p> <p>Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942, per gli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, realizzate in muratura, per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/1979, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 01/2005, è consentito il mutamento della destinazione d'uso solo se l'immobile è situato all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola Viene richiesto di ammettere assieme al cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove unità abitative l'ampliamento come addizione funzionale</p>	<p>L'art 83 della L.R. 65/14 consente il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. La norma non prevede addizioni funzionali, ma solo la limitazione del mutamento della destinazione d'uso comportante demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, che non può determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Pertanto la norma regionale</p>

		consente contestualmente alla mutazione d'uso agricola interventi di ristrutturazione conservativa e ricostruttiva senza prevedere addizioni volumetriche. L'intervento è consentito senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda esistente delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".
art.48	Opere pertinenziali - Recinzioni Viene richiesto il ripristino della dizione "lotto di pertinenza" anziché come adottata "resede di pertinenza", in quanto questa definizione potrebbe risultare alquanto penalizzante nel caso venisse intesa come resede catastale che nella maggioranza dei casi non coincide con quella di fatto come già detto in precedenza	Si modifica da resede a lotto di pertinenza
art.48	Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio di quella parte di norma inserita che non consente aumento di quota per le sistemazioni esterne.	Si accoglie prevedendo che non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.
art.48	Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio della norma adottata che prevede per la realizzazione di nuova viabilità debba essere garantita con polizza fideiussoria di importo pari al costo delle dismissioni del vecchio tracciato della viabilità da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali. A nostro giudizio risulta un inutile appesantimento di costi per il cittadino, tanto più in questo periodo di particolare difficoltà per tutti. Riteniamo sufficiente la verifica mediante sopralluogo dei tecnici comunali della dismissione della viabilità del precedente tracciato e dei relativi provvedimenti sanzionatori nel caso vengano accertate difformità così come previsto per legge	Non accolta, in quanto sull'esperienza su casi analoghi, l'esecuzione di opere garantite con polizza fideiussoria è un efficace stimolo all'esecuzione delle opere di ripristino della vecchia viabilità e un deterrente per evitare che non vengano rispettati gli impegni assunti.
art.48	Prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico - Copertura - Viene richiesto che venga tolta la norma imperativa che obbliga il mantenimento degli oggetti preesistenti.	Si dà atto che l'attuale disciplina normativa è riferita ai fabbricati "storici" e quindi la norma agisce per gli oggetti di copertura relativi a fabbricati antecedenti il 1942, la cui finalità della normativa è la conservazione e la tutela, in quanto elemento caratterizzante della tipologia edilizia
art.48	interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" - Viene fatto presente che, rispetto a quelli eseguiti sulle "altre volumetrie" riteniamo necessario l'inserimento di una norma di collegamento che possa far sì che qualora sul lotto di proprietà siano presenti entrambe le tipologie di immobili, qualora una delle due abbia le caratteristiche per il cambio di destinazione d'uso sia possibile accorpate tutte le volumetrie esistenti, quanto meno a parità di volume. Considerano che l'attuale formulazione delle norme rende dubbia la possibilità di realizzare con un unico passaggio il cambio d'uso delle "altre volumetrie" e l'accorpamento a queste dei volumi ex agricoli minori,	Per i suddetti edifici, ad eccezione di quelli produttivi e con destinazione di servizio, per le volumetrie secondarie ed i manufatti, non autorizzati come pertinenze o volumi accessori, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda esistente all'interno del lotto di pertinenza, in configurazione autonoma oppure con accorpamento all'edificio principale esistente anche quando si tratti di edificio rurale oggetto di cambio dell'originaria destinazione. Inoltre: nel paragrafo relativo agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" Viene introdotto il seguente comma: E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire il contenuto del comma 2, in quanto nella sua formulazione letterale sembrerebbe obbligare il convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai tetti dei fabbricati su giardini o aree a verde di proprietà, vietandone l'immissione in fosse campestri	Art. 51 comma 2: rappresenta il recepimento letterale dell'art. 17, comma 2 del Regolamento regionale 2/R del 2007.
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire i contenuti dei commi 4 e 5 in quanto non risulta comprensibile in quale tipo di fognature possano essere immesse le acque meteoriche non essendo dotato il Comune di Capannori per la quasi totalità del suo territorio né di fognatura bianca, né di fognatura nera ed essendo vietato per regolamento Aquapur Spa l'immissione di acque meteoriche nella fognatura nera	Art. 51 commi 4 e 5: le disposizioni richiamate non obbligano l'immissione delle acque meteoriche in pubblica fognatura, anzi obbligano in primis ad immettere le acque nel reticolo idrografico superficiale e solo laddove quest'ultimo è inesistente consentono l'immissione condizionata nella pubblica fognatura, in quanto esistente. Tali disposizioni risultano peraltro mutate da quelle del PTC vigente.
art.52	ART, 52 L'abaco della fattibilità geomorfologica riporta in più punti il generico riferimento all'incremento di carichi in fondazione e pertanto è necessario chiarire se esistono degli incrementi percentuali ritenuti irrilevanti così come previsto dall'attuale normativa sismica o meno	Art. 52 – A : anche per la fattibilità geomorfologica deve intendersi che non costituiscono incrementi di carichi in fondazione quelli ritenuti trascurabili dalla vigente normativa sismica (inferiori al 10%). Tale precisazione verrà aggiunta nella stesura finale delle NTA
art.52	ART, 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica Non si capisce come mai	Art. 52.2 – Intervento 12 abaco 1 fattibilità geomorfologica: la limitazione della dimensione massima di 100 mq per gli annessi

	<p>nell'ABACO 1 – tipologia di intervento 12- e grado di pericolosità G3 si ottiene fattibilità III **. La relativa nota (**) limita la dimensione degli annessi agricoli,manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi anche precari a 100 mq. tuttavia non c'è nessun nesso logico tra la pericolosità G3 e tale limitazione, a nostro giudizio molto riduttiva per questi tipo interventi necessari per lo sviluppo delle attività agricole. Sembra quasi si sia voluta dare un'inesistente giustificazione di pericolosità geomorfologica a quella che al più potrebbe essere una norma di carattere edilizio e/o volontà politica.Ai riguardo si rileva infatti per per gli interventi di nuova edificazione nella stessa classe di pericolosità geomorfologica tale limitazione non compare.</p>	<p>agricoli era già presente nelle NTA vigenti, che derivava dal Regolamento 26/R. Considerato che detto regolamento è stato superato dal 53/R e la L.R. 21/2012 non prevede tale limitazione si accoglie con lo stralcio della nota .</p>
art.52	<p>Art. 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica Gli ABACHI 1, 2 e 3 riportano le diverse tipologie di intervento. Si propone di specificare per ogni tipologia di intervento il riferimento al relativo articolo, comma e lettera, della L.R. 1/2005. Ciò porterebbe sempre ad una corretta attribuzione della fattibilità senza possibilità di equivoco</p>	<p>Art. 52.2 – Abachi 1, 2 e 3 : La richiesta di riferire le forme d' intervento alla L.R. 1/2005 (oggi 65/2014) è condivisibile ma, purtroppo, di difficile completo accoglimento in quanto le forme di intervento della L.R. 1/2005 non sempre coincidono con quelle che conseguono la necessaria applicazione dei PAI, del regolamento 53/R e della legge regionale 21/2012. Parzialmente accolta riformulando molte forme d'intervento nell'abaco 2</p>
art.52	<p>ART. 52.5 Disposizioni particolari per le aree in frana Per le aree caratterizzate da fenomeni franosi attivi viene disposto che nei casi in cui la zona non sia servita da pubblica fognatura non è possibile smaltire nel terreno le acque reflue domestiche ed assimilabili ma che le stesse vengano allontanate dai terreni instabili. Ci si domanda come può essere risolvibile il problema quando la zona non è servita da fognatura e tutta la proprietà oggetto di intervento ricade in aree interessate da fenomeni franosi attivi ?Esiste una soluzione possibile per questi fabbricati o deve esserne ordinato lo sgombero</p>	<p>Art. 52.5: la disposizione di evitare nelle aree in frana attiva l'immissione nel terreno di acque reflue è, in generale, una misura necessaria per non aggravare le condizioni di rischio. La disposizione è comunque efficace nel caso di nuovi scarichi che, nel caso delle frane attive, non sono ipotizzabili in quanto associati ad interventi vietati. Quanto sopra non esclude che per motivi di pubblica o privata incolumità la misura possa tuttavia essere imposta anche a scarichi esistenti.</p>
art.52	<p>ART.52 . La tabella 2 (fattibilità idraulica) andrebbe integrata con alcuni esempi grafici che raffigurino le tipologie di recinzione che verificano la condizione del rapporto di apertura maggiore del 75%, in modo da avere unicità di interpretazione sia per i vari istruttori comunali, sia per i tecnici asseveranti</p>	<p>Art. 52 B– Tabella 2 di fattibilità idraulica: non si ritiene necessario ricorrere ad esempi grafici di recinzioni per valutare il rispetto del mantenimento del rapporto di apertura maggiore del 75%. Basta calcolare il rapporto tra spazi vuoti e superficie totale della recinzione, la quale dovrà comunque essere caratterizzata da una maglia regolare che escluda la formazione di barriere continue orizzontali concentrate "in basso".</p>
art.69	<p>Distanze dai confini e dai limiti di zonaSi chiede che l'ultimo capoverso venga integrato con l'aggiunta della seguente frase " o previo accordo fra confinanti registrato e trascritto</p>	<p>modifica della normativa della disciplina delle singole zone omogenee del R.U. nel rispetto del seguente principio : è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti. Tale disposizione è ammissibile in tutte le zone omogenee con la limitazione alle sole pertinenze e volumi tecnici nelle zone produttive e a servizi, e con l'esclusione di quelle di completamento (art. 20c, 21c, 22c, 24 oltre alle schede normative salvo se disposto diversamente) per le quali valgono le specifiche norme sulle distanze.</p>

OSSERVAZIONE n° **510** protocollo n° **38989** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Del Grande Rosita**

SINTESI: area classificata come art.22c

chiede il passaggio a art.47 o art.19

ISTRUTTORIA: Il mantenimento della classificazione dell'area come "area a prevalente destinazione di servizio" è dovuta alla scelta pianificatoria di confermare tutte le aree di completamento, in considerazione che la mancata attuazione delle stesse può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ma su richiesta dell'interessato si ritiene accettabile la cancellazione della relativa capacità edificatoria: l'area è libera e ad uso agricolo, quindi l'eliminazione della previsione di nuova edificazione eviterebbe il consumo di nuovo suolo agricolo. L'area è ineditata, e non pertinenziale all'edificato classificato art.19, quindi si esclude la classificazione come "ambiti di interesse tipologico". Dall'esame della foto aerea aggiornata l'area risulta avere caratteristiche agricole o di orto, quindi si ritiene più coerente con lo stato dei luoghi la classificazione come art.47.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dello stato dei luoghi si ritiene opportuno evitare il consumo di nuovo suolo agricolo, in accordo anche con le indicazioni del PIT e della L.R. 65/2015 e quindi procedere allo stralcio della previsione di nuova edificazione. Si ritiene coerente con lo stato dei luoghi la classificazione come art.47 "aree agricole periurbane", in accordo anche con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale". Dato atto che la richiedente dichiara di essere proprietaria al 100% dell'area oggetto di osservazione, si ritiene di accogliere l'osservazione. Si dispone la modifica della classificazione dell'intera area come art.47 "aree agricole periurbane".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile **ESITO: ACCOLTA**

RICHIEDENTE: **Magnani Raffaello**

SINTESI: Si richiede di modificare la previsione di verde di connettività urbana Art. 29 in verde privato Art. 33 o in area agricola periurbana Art. 47.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna.
 Giova ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista ciclabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.
 L'area in oggetto non è pertinenza esclusiva di alcuna abitazione o attività limitrofa, ed appare come area aperta priva di recinzioni; l'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico di connettività urbana e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: **arch. Benassi Mauro, arch. Bertucci Filippo**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		CONTRODEDUZIONE
ARTICOLO	SINTESI	
art.14	<p>1. Chiede di chiarire la disposizione sui terrazzi presente agli artt. 14, 19 e 48, ritenendo che l'elenco dopo la virgola sia ridondante e causa di erronea interpretazione</p> <p>2. ritiene che il divieto assoluto di realizzare terrazzi sia fortemente limitativo, in quanto viene ritenuto che nelle parti di fabbricato con coperture piane siano compatibili con le tipologie storiche.</p> <p>3. Altrettanto limitativa è l'esclusione di tipologie di coperture diverse da quelle a falda inclinata.</p>	<p>1. e 2. Accolta parzialmente mantenendo il divieto assoluto di realizzare terrazzi in quanto incongruenti con la tipologia architettonica di riferimento della zona omogenea, fatta salva la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.</p> <p>Terrazzi Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.</p>
art.19	<p>Punto 1. Chiede di chiarire la disposizione sui terrazzi presente agli artt. 14, 19 e 48, ritenendo che l'elenco dopo la virgola sia ridondante e causa di erronea interpretazione.</p> <p>Punto 2 ritiene che il divieto assoluto di realizzare terrazzi sia fortemente limitativa, in quanto parti di fabbricato con coperture piane siano compatibili con le tipologie storiche.</p> <p>Punto 3 Altrettanto limitativa è l'esclusione di tipologie di coperture diverse da quelle a falda inclinata.</p>	<p>3. Non accolta In quanto la copertura a falda inclinata rappresenta una caratteristica da conservare e riprodurre per le addizioni volumetriche, quale normotipo architettonico ricorrente per i fabbricati individuati con la zona omogenea.</p> <p>Punti 1 e 2 si mantengono il divieto assoluto di realizzare terrazzi in quanto incongruenti con la tipologia architettonica di riferimento della zona omogenea, fatta salva la possibilità di inserire balconi congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio esclusivamente su coperture piane esistenti.</p> <p>Punto 3 non accolta in quanto la copertura a falda inclinata rappresenta una caratteristica da conservare e riprodurre per le addizioni volumetriche, quale normotipo architettonico ricorrente per i fabbricati individuati con la zona omogenea.</p>
art.48	<p>1) Chiede di chiarire la disposizione sui terrazzi presente agli artt. 14, 19 e 48, ritenendo che l'elenco dopo la virgola sia ridondante e causa di erronea interpretazione.</p> <p>2) ritiene che il divieto assoluto di realizzare terrazzi sia fortemente limitativa, in quanto parti di fabbricato con coperture piane siano compatibili con le tipologie storiche.</p> <p>3) Altrettanto limitativa è l'esclusione di tipologie di coperture diverse da quelle a falda inclinata.</p>	<p>1) e 2) Si mantiene il divieto assoluto di realizzare terrazzi in quanto incongruenti con la tipologia architettonica di riferimento della zona omogenea, fatta salva la possibilità di inserire parapetti congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio esclusivamente su coperture piane esistenti.</p> <p>3) Non accolta. In quanto la copertura a falda inclinata rappresenta una caratteristica da conservare e riprodurre per le addizioni volumetriche, quale normotipo architettonico ricorrente per i fabbricati individuati con la zona omogenea.</p>

RICHIEDENTE: **Camera di Commercio di Lucca**

	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
513.1	<p>A seguito della emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11/11/2014 n. 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, fa presente che risulta indifferibile la revisione del Regolamento Edilizio.</p>	<p>Si ritiene accoglibile l'osservazione ed è intenzione di questa amministrazione provveder alla revisione completa del Regolamento Edilizio, al fine di adeguarlo alle disposizioni del DPGR 64/R del 11/11/2013. Recenti disposizioni normative nazionali come il Decreto detto "Sblocca Italia all'art. 17-bis prevedono che il Governo, le regioni e le autonomie locali, concludono in sede di Conferenza unificata per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Pertanto a seguito dell'emanazione dello schema di regolamento edilizio unico, il Comune provvederà ad adeguare anche il proprio.</p>
513.2	<p>Viene apprezzata l'attenzione prestata dall'Amministrazione verso le tematiche del risparmio energetico e della qualità edilizia, già intrapresa con l'approvazione delle "Norme per l'Edilizia Sostenibile" (Allegato n. 2 al Regolamento Edilizio). Viene richiesto che in un momento di profonda crisi del settore edile, che la corrispondenza a tali indirizzi non debba diventare penalizzante per chi è interessato ad intraprenderne la strada, e, considerandone l'alto valore in termini di abbattimento di costi sociali, la stessa possa tradursi in una concreta riduzione degli oneri di Urbanizzazione in rapporto alla complessità burocratica ed alle spese necessarie ai cittadini per il soddisfacimento degli scopi fissati.</p>	<p>Si ritiene accoglibile l'osservazione facendo presente che già il Regolamento comunale sull'edilizia sostenibile, prevede per le progettazioni che raggiungono un indice di sostenibilità maggiore a 4, ottengono una riduzione sul contributo per oneri di urbanizzazione secondaria del 40% dell'importo previsto per il rilascio del relativo titolo edilizio. Anche la recente L.R. 65/14 pone molta attenzione all'argomento, stabilendo che saranno prossimamente emanate idonee linee guida regionali per disciplinare gli interventi e l'accesso ad incentivi economici e volumetrici.</p>
513.3	<p>Viene sollecitata l'Amministrazione comunale ad accelerare i tempi anche per la redazione del Piano Strutturale, al fine di adeguare tale atto al mutato quadro normativo statale e regionale.</p>	<p>Si ritiene accoglibile l'osservazione facendo presente che la redazione del nuovo Piano Strutturale rientra tra gli obiettivi di questa Amministrazione oltre che obbligo previsto dalla L.R. 65/14 nel capitolo delle Norme Transitorie oltre che dal P.I.T. di recente approvazione.</p>
513.4	<p>Viabilità: riferendosi sulle mutate condizioni generate dai nuovi vincoli preordinati con valenza strutturale, come il futuro centro Ospedaliero, determinanti implicazioni sull'assetto gravitazionale dell'intero Comprensorio Lucchese, e visti gli indirizzi assegnati al R.U, anche in relazione al "Sistema tangenziale di Lucca viabilità est comprendente i collegamenti tra Ponte a Moriano e i caselli dell'A11 Frizzone e Lucca est, viene evidenziato che con la presente Variante non è stato preso alcun provvedimento per adeguarsi al citato Protocollo d'Intesa Pare troppo riduttivo, rispetto alla problematica, consentire un più celere raggiungimento del nuovo Ospedale tramite il disegno di una bretellina con un nuovo sottopasso a Pieve San Paolo, per evitare il passaggio a livello esistente. Le Associazioni concordano nel tracciato alternativo individuato tra il sovrappasso dell'Autostrada e la via Romana all'esterno del centro abitato di Tassinano.</p>	<p>Il problema della mobilità relativo alla piana di Lucca e di Capannori, è al centro di un ampio dibattito sulla scorta anche del progetto di viabilità sviluppato da ANAS; quanto suggerito nell'osservazione costituisce indirizzo su temi urbanistici propri di una pianificazione, se non sovra-comunale, quanto meno attinente al Piano Strutturale. La presente variante non ha preso in esame il progetto di ANAS in quanto in sede di adozione tale progetto risultava essere ancora in fase di integrazioni progettuali al procedimento di V.I.A.: infatti in tale ambito l'Ufficio scrivente, ha formulato un'osservazione agli enti preposti e sovraordinati (Provincia di Lucca, Regione Toscana e CIPE) in data 29.01.2014. La Provincia di Lucca ha trasmesso le proprie valutazioni, al fine di eliminare le criticità che il progetto presenta - tra cui l'impatto ambientale sul territorio e sul contesto paesaggistico - al Ministero delle Infrastrutture, ad ANAS (infatti lo studio di impatto ambientale che ha formulato nel progetto preliminare dovrà essere sviluppato nelle successive fasi di progettazione con approfondimenti, modifiche ed integrazioni al fine di migliorare l'opera con il contesto territoriale e ambientale interessato) e alla Regione Toscana per l'invio al Cipe, che è l'organo competente sull'erogazione del finanziamento, al termine della procedura di VIA. Anche la nostra amministrazione ha discusso il progetto, nel mese di ottobre 2014, in un consiglio comunale straordinario proprio sugli assi viari. Pertanto siamo in attesa delle determinazioni definitive relative al progetto obiettivo della grande viabilità della piana di Lucca a cura di ANAS. Il riferimento alla bretellina di Pieve S. Paolo non è in alcun modo riconducibile ad una possibilità alternativa al progetto di grande viabilità di ANAS. Esso va ricondotto alla delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 con la quale il Comune di Capannori ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI. A maggiore ragione se ne rende ora più pressante la realizzazione a motivo del progetto del raddoppio del binario nella tratta tra Lucca e Pistoia che interessa quindi anche il territorio comunale di Capannori. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005. L'individuazione del corridoio infrastrutturale riportato in cartografia ha lo scopo di preservare una porzione di territorio per la realizzazione dell'opera, qualora sia confermata in fase progettuale come la migliore tra le soluzioni alternative.</p>
513.5	<p>Casello al Frizzone Il Comitato aveva accolto con favore l'apertura del nuovo casello in località "Frizzone" e concordato sull'individuazione degli assi principali di scorrimento Nord-Sud ed Est-Ovest, rilevandone l'importanza strategica per il futuro riassetto dei trasporti su gomma all'interno della</p>	<p>Si ritiene non accoglibile l'osservazione in quanto la necessità di programmare l'individuazione di un'area da destinare a parcheggio di mezzi pesanti, piattaforma logistica per scambio merci delle aziende presenti sul territorio comunale, non è al momento risolvibile nell'area individuata, per la presenza di vincoli di inedificabilità dovuti al rischio idraulico molto elevato. Comunque con la S.N. 19 è stata prevista la realizzazione di un'area a servizio della mobilità all'interno</p>

513.6	<p>Piana di Lucca. In tal senso si rende necessario programmare l'individuazione di un'area da destinare a parcheggio di mezzi pesanti, piattaforma logistica per scambio merci delle aziende presenti sul territorio comunale, tra il nuovo casello ed il costruendo Scalo Merci.</p> <p>Asse Est-Ovest Il Comitato concorda col mantenimento dell'asse Est-Ovest, in quanto in una visione comprensoriale, partendo dalla zona industriale di Mugnano sul Comune di Lucca, troverà relazione col futuro casello Autostradale del Frizzone, passando dal P.I.P. di Carraia e, attraversando la zona industriale di Porcari si congiungerà con la circonvallazione di Altopascio, collegando le tre più importanti aree produttive del comprensorio lucchese in buona parte utilizzando corridoi esistenti.</p>	<p>dell'area interessata dal nuovo casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare che può funzionare anche per attrezzature a servizio della mobilità quali parcheggio per autovetture e mezzi pesanti. Ad ogni buon conto all'interno del progetto P.I.P. di Carraia è prevista un'area da destinare a servizio degli autotrasportatori che potrebbe risolvere in parte la problematica rilevata.</p> <p>Si concorda con quanto osservato facendo presente che a sua volta in sede di osservazione al progetto degli assi viari ANAS questo Comune ha descritto la problematicità legata all'asse est-oves in quanto nei pressi del km 1+000, la rotonda di progetto n.1 e la viabilità di collegamento di Via Paganico ricadono nel corridoio infrastrutturale (Art.40). ma con un rilevante slittamento del progetto che porta la rotonda ai margini (se non addirittura esterna) rispetto a quella prevista da R.U. con corridoio infrastrutturale. Dal km 3+500 di via del Frizzone fino al termine della tratta il progetto ricade in aree a prevalente uso agricolo (art.46), in aree boschive e ripariali (art.43) e nel corridoio infrastrutturale (art.40), con evidente mancata conformità con le previsioni di R.U. vigente che non prevede la realizzazione di nuova viabilità.</p>
513.7	<p>Viale Europa Premonitore di quanto purtroppo si è verificato, in considerazione dei tempi che serviranno perché il sistema infrastrutturale generale sia a regime, il Comitato propone fin dal 2004 al Comune di Capannori di farsi partecipe verso la Provincia della possibilità di miglioramento del viale Europa, soprattutto per quanto riguarda gli innesti laterali di viabilità ordinaria tramite corsie di miscelazione e l'incrocio in località Papao "soprattutto adesso che sullo stesso sta convogliandosi un maggior flusso veicolare determinato dall'apertura del Nuovo Casello Autostradale del Frizzone". In tal senso non possono essere che apprezzate le due nuove rotonde previste a Marlia; si stimola l'Amministrazione ad approfondire tale orientamento considerando gli altri due nodi cruciali del Viale: uno all'altezza dell'incrocio con via dei Bocchi, l'altro all'altezza delle scuole medie di Lammari. Tali interventi, ritenuti necessari anche ai fini della protezione civile, saranno indispensabili per i carichi di traffico derivanti dai numerosi insediamenti industriali - artigianali - commerciali lungo il suo percorso. Approfondendo il tema delle rotonde s'invita l'Amministrazione a riconsiderare il dimensionamento di quella a Segromigno che appare sproporzionata rispetto alla quantità di traffico che deve smaltire.</p>	<p>La variante generale al R.U. ha sviluppato i miglioramenti infrastrutturali del tracciato di Viale Europa in accordo con la Provincia di Lucca, inserendo le previsioni già da quell'ente sviluppate a livello di progetto preliminare. Inoltre in fase di partecipazione preventiva dei cittadini alla stesura della variante generale al R.U. sono giunti alcuni contributi per lo stesso Viale Europa, che sono stati accolti in tutto o in parte pur dovendosi necessariamente approfondire a livello progettuale. Tra questi ultimi vi è anche la previsione di rotonda in loc. Masini su Viale Europa, alla confluenza con via S. Cristoforo che in parte assolve le richieste avanzate da codesto Ente. Quanto alla richiesta di possibile realizzazione di rotonde tra Viale Europa e Via delle Ville in corrispondenza delle scuole medie di Lammari, e tra lo stesso Viale Europa e via dei Bocchi, si fa presente che su tutti i 4 lati che si affacciano sugli incroci attuali sono presenti edifici residenziali e/o a servizi che rendono quanto meno difficoltosa la previsione di una rotonda di diametro ml 40,00 come standard provincia di Lucca richiede. Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione. Infine in sede di controdeduzione sono state avanzate da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici ulteriori 2 richieste di possibili svincoli a raso mediante rotonda su Viale Europa che sono in corso di progettazione di larga massima; qualora gli esiti risultino favorevoli, l'Amministrazione si riserva la possibilità di accogliere tali osservazioni procedendo ad una nuova pubblicazione localizzata. Quanto alla rotonda di Segromigno, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotonda può essere ridotto, si accoglie l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.</p>
513.8	<p>S.S. del Brennero È richiesto l'adeguamento della S.S. del Brennero con le stesse considerazioni e fini di cui sopra.</p>	<p>Per il presente punto di osservazione valgono gli stessi indirizzi che l'amministrazione ha assegnato in sede di avvio del procedimento agli uffici tecnici. Sul tratto di via del Brennero di competenza territoriale del Comune di Capannori non sono state previste nuove fasce infrastrutturali o intersezioni a raso. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione.</p>
513.9	<p>Nodo ferroviario. Sono valutate positivamente l'individuazione dei sottopassi ferroviari rientrando nella direzione della richiesta, già fatta in occasione sia della redazione del P.S. sia in quella del primo R. U., dell'eliminazione dei passaggi a livello. Fu apprezzata, in occasione della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento, la possibilità di localizzare "strutture di stoccaggio e movimentazione delle merci" in appoggio ai raccordi ferroviari, tali da configurare se non un unico nodo intermodale, quantomeno "piattaforme logistiche" di interscambio ferro/gomma", nell'occasione se ne ribadisce la necessità così come definito precedentemente nella sezione Viabilità. Questi fattori non potranno che incidere favorevolmente sulla diminuzione del traffico merci su gomma contribuendo al riequilibrio del "sistema mobilità" individuato come strategico dalle Amministrazioni Pubbliche nei vari documenti programmatici. Considerati i programmi di raddoppio dei binari della linea Firenze - Viareggio, confronto riaperto recentemente per la tratta Pistoia - Viareggio, il Comitato pone all'attenzione dell'Amministrazione l'esiguità delle fasce di rispetto ferroviario definite nel tratto comunale e segnala l'opportunità di verificare la potenzialità edificatoria della zonizzazione limitrofa alla ferrovia.</p>	<p>Con le presente variante, in attuazione dell'obiettivo O-05 Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale, è stata fatta una ricognizione e aggiornamento sulle previsioni di modifiche alla viabilità già contenute nella variante generale del 2009. Inoltre è stata fatta una ricognizione sugli assetti viari di interesse comunale, al fine di individuare le previsioni urbanistiche che risultavano inapplicabili in quanto riferite a lotti interclusi e valutare caso per caso se eliminare le previsioni o se prevedere la realizzazione o l'acquisizione di nuovi tratti stradali per consentire l'accesso pubblico a tali aree. L'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI. Con la delibera GM 333/2005 venivano indicate soluzioni relative ai vari attraversamenti per un approfondimento progettuale da parte di RFI. Da questo esame conoscitivo sono poi risultate confermate e/o modificate le previsioni di sottopasso (o sovrappasso) del tracciato ferroviario come da Quadro Propositivo. Riguardo al sottopasso di Pieve San Paolo è stato variato nel tracciato all'interno della Variante Generale al R.U., in quanto il lotto di imbocco sulla SP 439 Via di Tiglio è occupato da una recente edificazione. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005. Quanto alla distanza dal nastro ferroviario nella Tav. C Vincoli Tecnici di Q.C. abbiamo evidenziato la fascia soggetta a tale vincolo: il D.P.R. n. 753/1980 all'art. 49 (al primo comma) ha previsto per le costruzioni lungo i tracciati delle linee ferroviarie una distanza minima di 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia, e nel R.U. abbiamo applicato tale prescrizione. Si ritiene pertanto non accoglibile la presente osservazione.</p>
513.10	<p>Industriale - artigianale. Nell'ampliamento del PIP di Carraia e a Marlia, sono stati previsti</p>	<p>La diversa individuazione di aree di sosta (parcheggi pubblici per auto articolati definiti con l'Art. 34 delle N.T.A. del R.U.) è dovuta alla</p>

	<p>servizi per i trasportatori e parcheggi con aree di sosta, mentre se ne riscontra ancora la carenza nella zona industriale di Guamo. Il Comitato ritiene interessante che siano individuate aree per la possibile ricollocazione di alcune aziende prevedendo incentivi al riguardo, nonché aree idonee per l'ubicazione di nuovi insediamenti produttivi e dei servizi connessi alla produzione, con particolare riferimento alle attività innovative. Esorta l'Amministrazione a riconsiderare la corrispondenza tra gli indici di riferimento e le mutate e diverse esigenze delle funzioni produttive, soprattutto per la corrispondenza alle normative sulla sismica, sul risparmio energetico e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.</p>	<p>diversa classificazione di pericolosità idraulica delle due aree prese in esame; l'area P.I.P. di Carraia ricade in territorio assoggettato al P.A.I. f. Arno e prevede generalmente un grado di pericolosità I2 e I3 per il quale le opere non sono escluse ma al massimo condizionate alla messa in sicurezza idraulica. Infatti gli interventi relativi all'ampliamento dell'area produttiva di Carraia (P.I.P.) ed alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità parallelo al canale Rogio, già previsti nel vigente R.U. e confermati nella variante generale, sono subordinati alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dal progetto preliminare redatto dall'ing. Renzo Bessi allegato alla variante generale e dalle relative integrazioni dicembre 2008, sempre allegate al presente piano. Viceversa l'area a servizi di Guamo è disciplinata dal P.A.I. f. Serchio e le aree sono sovente classificate in pericolosità idraulica I4 ove la disciplina normativa regionale L.R. 21/2012 non consente la previsione di nuovi parcheggi pubblici ma solo l'ampliamento di quelli esistenti; in area classificata I3 dovuto al P2g del P.A.I. "Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di particolare fragilità geomorfologica" si possono prevedere i nuovi parcheggi pubblici che sono altresì subordinati alla preliminare o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche. Quanto alle forme di incentivazione alla ricollocazione di attività incongrue, si fa presente che il Regolamento comunale sull'edilizia sostenibile, prevede per le progettazioni che raggiungono un indice di sostenibilità maggiore a 4, ottengono una riduzione sul contributo per oneri di urbanizzazione secondaria. Anche la recente L.R. 65/14 pone molta attenzione all'argomento, stabilendo che saranno prossimamente emanate idonee linee guida regionali per disciplinare gli interventi e l'accesso ad incentivi economici e volumetrici. Quanto alla individuazione degli indici di fabbricabilità per le aree produttive si fa presente che la previsione di altezza massima in Art. 21 sia "saturo", che "di saturazione", che "di completamento" è di ml 10,00 con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml 13, mentre il Rapporto di copertura per le aree sature o di saturazione è del 60%, per le aree di completamento del 50%. Ritenendo congrue tali previsioni anche in caso di applicazione di normative sul risparmio energetico e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, si confermano gli indici adottati.</p>
513.11	<p>Commercio, Servizi e Turismo. È ritenuto interessante l'indirizzo di valorizzazione dell'intero territorio comunale, con valenza turistica, culturale ed ambientale, come pure è stato apprezzato l'obiettivo d'incentivare i "centri commerciali naturali". Per quanto riguarda l'articolato relativo alle destinazioni commerciali niente da eccepire in quanto recepimento della legislazione vigente; si esorta l'Amministrazione a prestare particolare attenzione all'eventualità che Lucca sia inserita nell'area Metropolitana della Costa (dibattito ripreso proprio in questi ultimi tempi) con il conseguente aumento delle superfici di vendita delle Medie Strutture da mq 1.500 a mq 2.500.</p>	<p>La normativa relativa al settore commerciale è oggetto della recente L.R. 65/2014 che ha introdotto rilevanti novità in merito all'individuazione di medie e grandi strutture di vendita; la stessa legge è stata oggetto di ricorso da parte Consiglio dei Ministri in merito all'incostituzionalità dei limiti e restrizioni poste dalla legislazione regionale, che andrebbero a violare i principi di liberalizzazione e libera concorrenza previsti dalla legislazione. Pertanto non si ritiene accoglibile la presente osservazione in quanto la norma è in attesa di ridefinizione a seguito dei pronunciamenti della Corte Costituzionale.</p>
513.12	<p>Agricoltura. È senz'altro da condividere il concetto con cui si interviene con gli strumenti urbanistici in modo da evitare la saldatura tra centri abitati e contrastare l'espansione al di fuori di essi con il conseguente addensamento della cosiddetta "città diffusa" nella Piana. Ciò può essere la premessa per tutelare il territorio rurale agricolo presente in tale area. Per concretizzare questa volontà, il passo ulteriore è quello di introdurre: tra i parametri di valutazione sulla congruità e sostenibilità anche la tutela e lo sviluppo delle attività agricole e agrituristiche svolte da aziende agricole e/o cooperative.</p>	<p>La norma è disciplinata dalla Regione Toscana, che è intervenuta sull'argomento con la recente LR. 65/2014 riformando la disciplina e rinviando la sua attuazione a specifico regolamento, da emanare dalla stessa regione. Si ritiene pertanto di non accogliere la presente osservazione, in attesa di specifico regolamento regionale.</p>
513.13	<p>Annessi rurali. Date le caratteristiche della Piana, l'agricoltura si esplica su tutto il territorio, dalle aree prettamente agricole, a quelle recuperate con la bonifica dell'ex lago di Bientina, alle aree che a causa dell'urbanizzazione sono diventate periurbane. Ancorché siano state recepite molte delle osservazioni presentate nel 2008 continuiamo a sostenere che risulta limitante prevedere la possibilità di realizzare nuovi annessi solo nelle "aree di valore paesaggistico" (Art. 44) e "aree a prevalente uso agricolo" (Art. 46). Chiediamo la modifica delle disposizioni in maniera da consentire la realizzazione dei nuovi annessi anche nelle "aree agricole periurbane" (Art. 47) e "aree di valore ecologico e ambientale" (Art. 45). In quest'ultima area vi è ricompreso quasi tutto l'alveo del Bientina, zona</p>	<p>Non accolta: La realizzazione di nuovi annessi agricoli, all'interno dei centri abitati e nelle aree agricole periurbane, pone questioni di coesistenza tra le attività in essere e il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per tali fabbricati, come le distanze di rispetto relative alle stalle ecc.. L'art. 45 è una zona che non prevede nessuna edificazione e pertanto sono ammesse tutte le attività agricole da realizzarsi a cielo aperto.</p>

	<p>fondamentale per l'agricoltura e l'allevamento ovino che risulterebbe fortemente penalizzata dal divieto indiscriminato posto nella NTA alla realizzazione di nuovi interventi per annessi e ricoveri animali. Stesso discorso per la realizzazione di annessi per il ricovero animali. Art. 45 : adottato In esse sono ammesse tutte le attività agricole da realizzarsi a cielo aperto e che rispettino il Codice di Buona Pratica Agricola (D.M. 19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata. Non è ammesso nessun nuovo intervento edificatorio, fatti salvi:- l'installazione di sistemi di protezione delle coltivazioni a carattere stagionale; - per gli immobili esistenti l'applicazione delle norme di cui all'art. 48 limitatamente alle destinazioni agricole, residenziali e pubblici esercizi e di uso pubblico.</p>	
513.14	<p>Residenza. La realizzazione e/o la ristrutturazione di un edificio progettato per abbattere i consumi energetici comporta costi maggiori rispetto ad un edificio normale. La Regione Toscana ha previsto un rimborso per i Comuni che applicheranno uno sconto alle imprese edili e ai cittadini che costruiranno o ristruttureranno residenze capaci di risparmiare energia. A chi si assumerà questo impegno il Comune ridurrà gli oneri di urbanizzazione e la Regione coprirà questa mancata entrata nelle casse comunali. Con queste premesse non si può che ribadire quanto detto nella parte iniziale del presente documento: l'Amministrazione si attivi per un effettivo e congruo sconto sugli Oneri di Urbanizzazione. In tal senso negli ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali, nelle ristrutturazioni negli ambiti normativi si ribadisce quanto già definito precedentemente sull'aggiornamento di indici e parametri urbanistici: la corrispondenza agli indirizzi di buona edificazione non deve essere penalizzante in termini di superfici utili o volumi.</p>	<p>Si ritiene accoglibile la presente l'osservazione facendo presente che già il Regolamento comunale sull'edilizia sostenibile, prevede per le progettazioni che raggiungono un indice di sostenibilità maggiore a 4, ottengono una riduzione sul contributo per oneri di urbanizzazione secondaria del 40% dell'importo previsto per il rilascio del relativo titolo edilizio. Anche la recente L.R. 65/14 pone molta attenzione all'argomento, stabilendo che saranno prossimamente emanate idonee linee guida regionali per disciplinare gli interventi e l'accesso ad incentivi economici e volumetrici.</p>

OSSERVAZIONE n° **514** protocollo n° **38927** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Ordine degli Ingegneri di Lucca**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte** **ESITO:** **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		
ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.4	<p>Nella denominazione di Edifici esistenti, condonati di recente edificazione, si ritiene che la dizione adottata debba essere sostituita dalla seguente: ... "In relazione a quanto sopra, per edificio esistente, oltre al presupposto di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, ancorché realizzato "al rustico" alla data di adozione delle presenti N.T.A." Ciò al fine di permettere che i nuovi edifici già realizzati "al rustico" e non conclusi per i più vari motivi (tra i quali la attuale forte crisi economica), possano essere completati evitando così che rimangano incompiuti con gravissimo danno per il decoro urbano e per il paesaggio</p>	<p>Per edificio esistente si accoglie con la modifica della definizione come di seguito : per "edificio esistente", oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai inter piano e munito di copertura.</p>
aspetti generali	<p>Necessità di favorire il trasferimento e la riconversione di volumetrie esistenti. Si ritiene che, in generale e per quanto possibile, lo sviluppo urbanistico Comunale debba seguire ed uniformarsi alle indicazioni ed alle procedure di cui agli Artt. 74bis, 74ter, 74quater, 74quinques, 74 sexies della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. favorendo il trasferimento e la riconversione di volumetrie esistenti incongrue, allo scopo di raggiungere l'obiettivo di una ridefinizione dell'assetto insediativo esistente, più consona agli obiettivi di recupero paesaggistico, ambientale, energetico e socio-economico imposto dalla sfida dei prossimi anni.</p>	<p>Sia il vigente R.U. che quello adottato, dedicano ampio spazio alla riconversione delle volumetrie dismesse relative alle attività produttive, come nel caso degli artt. 20, 22 e 48 inoltre già con le specifiche schede norma, sono state individuate le aree soggette ad interventi di riqualificazione urbana, dove sono stati disciplinati i relativi interventi. Si accolgono le indicazioni dell'osservazione, che saranno tradotte in apposita schedatura nella futura pianificazione, in coerenza con le direttive del P.I.T. e della sezione I del capo III della L.R. 65/2014.</p>
aspetti generali	<p>Necessità di favorire la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. Si ritiene che, in</p>	<p>Ad esclusione delle zone interessate dalla presenza di immobili di valore architettonico (art. 15, 16 ,17) in tutte le zone è ammessa la</p>

	<p>generale e per quanto possibile, lo sviluppo urbanistico Comunale debba favorire la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti incongrui, allo scopo di raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'assetto insediativo esistente sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, energetico, sismico e socio-economico imposto dalla sfida dei prossimi anni.</p>	<p>demolizione e ricostruzione dei fabbricati incongrui con il contesto in cui sono riferiti. In alcune zone, dove è ricorrente la presenza di immobili riconducibili alla tipologia di "corte" la demolizione deve avvenire in sito secondo i limiti dell'art. 11. Considerato che a seguito delle recenti modifiche legislative (L. 98/2013 – DL. 69/2013 "decreto del fare") l'intervento di demolizione e ricostruzione nei limiti volumetrici esistenti, rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia, già prevista in tutte le zone omogenee del R.U., con limitazioni per quanto riguarda le zone omogenee assimilate alle "A" ai sensi del D.M. 1444/68.</p>
aspetti generali	<p>Necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo al Regolamento Reg.le n.53R. Si ritiene che sia necessario procedere alla effettuazione di un approfondimento del quadro conoscitivo, aggiornandolo ai sensi del Regolamento Regionale n.53R, effettuando quindi ulteriori studi ed approfondimenti atti a verificare la effettiva pericolosità idraulica ed i conseguenti livelli di rischio per l'intero territorio Comunale.</p>	<p>Successivamente all'approvazione del R.U. vigente è entrato in vigore il nuovo regolamento regionale 53/R del 25/10/2011 (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 03/01/2005, in materia di indagini geologiche) e pertanto in sede di adozione della presente variante generale al R.U. si è reso necessario supportare la presente con un quadro conoscitivo - geologico, geomorfologico, sismico ed idraulico – aggiornato ed adeguato al nuovo Regolamento regionale 53/R ed al nuovo Piano di Bacino del Fiume Serchio. Pertanto si dà atto dell'avvenuto aggiornamento con i dispositivi legislativi regionali vigenti, che sono stati peraltro oggetto di deposito presso gli uffici regionali di Genio Civile</p>
aspetti generali	<p>Aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'Art.20 delle N.T.A. adottate. Si ritiene che la delimitazione cartografica di tali aree sia troppo limitata ed eccessivamente corrispondente al contorno esterno dei singoli edifici. Una più ampia delimitazione delle stesse aree rispetto al perimetro esterno degli edifici esistenti, consentirebbe di assegnare una più ampia delimitazione alla definizione dei centri edificati, ed inoltre permetterebbe di eseguire piccoli interventi edilizi di adeguamento/ampliamento dei singoli edifici, che diversamente saranno per la maggior parte preclusi, mancando lo spazio vitale minimo per la loro effettiva realizzazione</p>	<p>Con la presente variante è stata data ad una maggiore definizione delle aree di margine, differenziando le varie tipologie insediative in base alle caratteristiche degli insediamenti stessi, o all'elemento di centralità che li ha originati, o della funzione prevalente, o dei caratteri dell'edificato interessato: tale classificazione avviene il riferimento per la successiva definizione delle azioni pianificatorie, soprattutto nell'ottica dell'obiettivo di miglioramento della qualità delle singole frazioni che costituisce scopo rilevante della presente variante.</p> <p>Parimenti è stato approfondito anche lo studio del sistema di vuoti urbani che ancora contrastano la tendenza alla saldatura di insediamenti originariamente ben distinti, e quali elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti, e di classificarli per la successiva definizione delle azioni pianificatorie.</p> <p>In attuazione dell'Indirizzo I-01 e I-10 e O-30 "Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio", sulla scorta dello studio di dettaglio svolto nella Tavola F e descritto sopra, è stato sviluppato lo zoning cioè l'azione di suddivisione del territorio in zone dalle caratteristiche urbanistiche omogenee. Questo dettaglio così approfondito può avere creato zonizzazioni "strette" per le quali però possiamo suggerire l'applicazione normativa dell'Art. 69 che disciplina le possibilità di interventi relativi a differenti zone urbanistiche.</p> <p>Stante quanto sopra esposto e richiamata l'applicazione dell'Art. 69 si conferma la procedura effettuata in sede di adozione.</p> <p>Per consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche sui fabbricati che ricadono in prossimità del limite di zona omogenea viene introdotto all'art. 69 il seguente paragrafo:</p> <p>Sono inoltre ammessi, per i fabbricati residenziali esistenti e ricadenti all'interno dei centri abitati, ampliamenti che si sviluppano in area di pertinenza, disciplinata dall'art. 47 delle presenti norme,</p>
aspetti generali	<p>Necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo al Regolamento Reg.le n.53R. Si ritiene che sia necessario procedere alla effettuazione di un approfondimento del quadro conoscitivo, aggiornandolo ai sensi del Regolamento Regionale n.53R, effettuando quindi ulteriori studi ed approfondimenti atti a verificare la effettiva pericolosità idraulica ed i conseguenti livelli di rischio per l'intero territorio Comunale.</p>	<p>Successivamente all'approvazione del R.U. vigente è entrato in vigore il nuovo regolamento regionale 53/R del 25/10/2011 (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 03/01/2005, in materia di indagini geologiche) e pertanto in sede di adozione della presente variante generale al R.U. si è reso necessario supportare la presente con un quadro conoscitivo - geologico, geomorfologico, sismico ed idraulico – aggiornato ed adeguato al nuovo Regolamento regionale 53/R ed al nuovo Piano di Bacino del Fiume Serchio.</p> <p>Pertanto si dà atto dell'avvenuto aggiornamento con i dispositivi legislativi regionali vigenti, che sono stati peraltro oggetto di deposito presso gli uffici regionali di Genio Civile.</p>
art.11	<p>Il comma 4, punto c), si ritiene che debba essere modificato nel modo seguente:..."La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, è intesa come demolizione e ricostruzione del fabbricato nell'ambito del lotto di pertinenza". Ciò al fine di permettere la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione con una maggiore flessibilità e senza penalizzazioni, che potrebbero senz'altro disincentivare tali auspicabili iniziative, specialmente in tutti quei numerosi casi di particolare incongruenza storico-ambientale tra alcuni edifici ed il contesto circostante.</p>	<p>La demolizione e ricostruzione in sito, da differenziare dalla sostituzione edilizia, è caratterizzata dal mantenimento del fabbricato sul sito originale. Si conferma la definizione adottata. La normativa prevede casi di esclusione del rispetto del sito originario, per rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati, ed a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni in merito, anche dalle strade.</p>
art.14	<p>Il comma 5, riferito agli interventi che dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante, si ritiene che debba essere meglio riformulato nella sua seconda parte come segue:..."Sono esclusi da tale procedura gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi, che non modifichino l'aspetto esteriore degli edifici, o che riguardino la realizzazione di opere interne". Ciò in quanto, nella formulazione adottata, potrebbe intendersi che sono</p>	<p>Si accoglie parzialmente: in quanto l'intenzione della norma è quella di non assoggettare a parere le opere interne che non incidono nella distribuzione degli edifici e con riguardino opere di restauro e ristrutturazione edilizia. Per una migliore comprensione si modifica il paragrafo come segue: Sono esclusi da tale procedura gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.</p>

<p>art.14</p>	<p>escludidall'assoggettamento al parere gli interventi che non alterano la distribuzione interna, e quindi risulterebbero compresi nella procedura anche tutti gli interventi relativi alle opere interne che invece alterano la distribuzione interna;</p> <p>b) Il punto k) riferito al mutamento della destinazione, si ritiene che debba esseremodificato nel modo seguente:..."k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, purché siano fatti salvi gli eventuali valoriarchitettonici e decorativi di pregio, per i quali è obbligatoria una adeguata documentazione".Ciò in quanto con la formulazione adottata, verrebbe di fatto totalmente "cristallizzata" la situazione esistente, che è stata realizzata nel tempo sulla base di esigenze economico-sociali completamente diverse da quelle attuali, per cui si verrebbe a creare un fortissimo limite all'adeguamento distributivo e funzionale dell'esistente, con conseguente ostacolo alla possibilità di giungere ad un suo effettivo recupero;</p>	<p>Si modifica , come proposta: k) mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo purché siano fatti salvi gli eventuali i valori architettonici e decorativi di pregio, per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione.</p>
<p>art.19</p>	<p>Il paragrafo relativo agli Immobili Esistenti con Destinazione Produttiva si ritiene che debba essere modificato nel modo seguente:..."Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva è consentita la demolizione in sito, come definita dall'Art.11, ed il cambio di destinazione d'uso con aumento delle unità immobiliari, per le destinazioni ammesse dal presente articolo".Ciò al fine di consentire che edifici a destinazione d'uso per lo più artigianale, quasi sempre incongrua con il contesto entro cui si trovano collocati, possano essere riconvertiti a destinazioni d'uso congrue col contesto stesso, in coerenza con le più moderne tendenze dello sviluppo urbanistico, ed in risposta alle numerose problematiche di carattere ambientale che derivano dalla contiguità tra destinazioni d'uso residenziali o di servizio e produttive, tra loro spesso non compatibili</p>	<p>SI ACCOGLIE in analogia agli interventi ammessi dalla disciplina dell'art. 48 sui fabbricati produttivi dismessi come segue: IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica; - per il recupero di una superficie utile lorda superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. - qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione purché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.</p>
<p>art.19</p>	<p>Ambiti di interesse tipologico di cui all'Art.19 delle N.T.A. adottate. Si ritiene che la delimitazione cartografica di tali ambiti sia eccessivamente estesa sull'intero territorio Comunale, assimilando di fatto le stesse aree alle zone A di cui al D.M. 1444/68, e quindi generalizzando in conseguenza con una serie di prescrizioni e di vincoli in molti casi assolutamente non necessari e ridondanti.Una derubricazione delle stesse aree dalle zone A di cui al D.M.1444/68, consentirebbe di eseguire interventi edilizi assai più liberi, senza dovere sottostare a disposizioni molto puntuali e stringenti, in tutti quei moltissimi casi in cui gli edifici ricadenti in tali aree non posseggono alcuna particolare connotazione storica.Derubricando questa classificazione, in</p>	<p>Nel Regolamento Urbanistico gli ambiti di interesse storico e architettonico (intesi sia come edifici di rilevante valore storico – architettonico o tipologico e loro pertinenze, sia come tessuto edificato con valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme - centri storici) vengono assimilati alla lettera A, come da D.M.2 aprile 1968 sugli standard urbanistici e sono individuati in normativa con gli articoli da 14 a 19. La classificazione delle aree è stata svolta basandosi sull'analisi del tessuto insediativo di cui alla tavola F di Quadro Conoscitivo. Con la presente variante generale allo strumento urbanistico abbiamo cercato di riordinare le varie tipologie di ambito edificato di interesse storico, sia operando rettifiche di perimetrazioni di aree secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni fornitici in sede di contributi partecipativi al processo di pianificazione sia controllando la coerenza della classificazione assegnata con lo stato dei luoghi e correggendo eventuali incongruenze. La trasposizione di tale analisi in disciplina urbanistica si è svolta</p>

	<p>fase di esecuzione degli interventi edilizi sugli edifici esistenti potrebbe anche essere conseguito un notevole risparmio di risorse economiche, sempre più scarse in momenti di grave crisi come quello attuale.</p>	<p>secondo i seguenti criteri, rispondenti agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. nello specifico: I-10 e O-30 "Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio": E' stata verificata la congruenza dell'individuazione in Art. 19, in base alle schede fotografiche dei fabbricati, identificando le aree derivanti dall'originario impianto storico di corte o di antica formazione (anteriamente al 1940). In numerosi casi è stata corretto il perimetro o la classificazione di queste aree, anche a causa della reale situazione di contiguità delle corti di origine storica con l'edificato recente, che ha portato a volte a una compenetrazione delle relative aree di pertinenza generando numerosi errori di individuazione. Stante quanto sopra si conferma la procedura effettuata in sede di adozione.</p>
art.20s	<p>La prima parte del comma n.8 riferito alle aree residenziali di saturazione, si ritiene che debba essere modificata nel modo seguente:..."Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva è consentito il mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente sino al raggiungimento della altezza massima di mt.10,00, con le seguenti procedure": (come da testo adottato).</p>	<p>la modifica richiesta tende ad eliminare il periodo relativo alla dismissione, contro l'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.</p>
art.21a	<p>Relativamente alle aree produttive sia sature che di saturazione si ritiene che: A) Debba essere completamente rimossa l'obbligatorietà di adeguamento della superficie utile lorda nel solo caso di mantenimento della attività esistente; B) Debba essere completamente rimosso il divieto della costituzione di nuove unità immobiliari, ed anche il riferimento temporale a tre anni dalla data di agibilità per la possibilità di realizzazione di nuove unità immobiliari. Per quanto riguarda il punto B) la proposta di cui trattasi ha soprattutto il fine di favorire l'eventuale cambio di destinazione di una attività produttiva esistente ad una attività ad uso a servizi, rimuovendo completamente il limite dell'aumento delle unità immobiliari, nonché il riferimento ai tre anni dalla data di agibilità che, in molti casi, soprattutto per gli edifici e le attività di più antica costituzione, è un documento assente o non più rintracciabile.</p>	<p>A) Non accolta Tale limite proviene dal Piano Strutturale vigente; dove le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti. B) Non si accoglie in quanto il termine di tre anni dalla data di agibilità, è un termine minimo per distinguere nel tempo la realizzazioni degli interventi nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale che prevede solo ampliamenti alle attività esistenti. Prevedere tre anni di tempo per ammettere il frazionamento in più unità, deriva dalla definizione di edificio esistente introdotta con l'art. 4, del R.U. che considera esistenti gli immobili anche dopo l'adozione della variante purché siano trascorsi almeno tre anni dall'agibilità; inoltre è uno stimolo per dotare gli immobile di tale certificazione, oltre che essere un obbligo di legge.</p>
art.22s	<p>Relativamente alle aree a prevalente destinazione di servizio di saturazione e di completamento si ritiene che: Il capoverso riferito alle nuove attività produttive che potranno subentrare negli edifici esistenti debba essere parzialmente modificato nel modo seguente:..."che non siano previsti scarichi, non confluenti in pubblica fognatura, di acque reflue industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate ovvero, in caso affermativo, che venga realizzato a piè di fabbrica un idoneo sistema di depurazione e di smaltimento a norma di Legge. Qualora sia presente la fognatura pubblica, lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente."</p>	<p>modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006:[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente</p>
art.22s	<p>Relativamente alle aree a prevalente destinazione di servizio di saturazione e di completamento si ritiene che: Debba essere completamente rimossa l'obbligatorietà di mantenimento della attività esistente ed il divieto della costituzione di nuove unità immobiliari, nonché il riferimento temporale a tre anni dalla data di agibilità per la possibilità di realizzazione di nuove unità immobiliari. Debba essere ripreso quanto già riportato nel commento all'Art.19, relativamente agli interventi su edifici a destinazione produttiva,</p>	<p>Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere definite secondo i criteri dell'art. 85 del Piano Strutturale vigente; le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce</p>

	<p>per i quali potrebbe essere inserita la seguente norma: "Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva è consentita la demolizione in sito, come definita dall'Art.11, ed il cambio di destinazione d'uso con aumento delle unità immobiliari, per le destinazioni ammesse dal presente articolo".</p>	<p>valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti.</p> <p>Per quanto sopra il Regolamento Urbanistico, che nella gerarchia degli atti di pianificazione deve conformarsi al P.S., nelle aree di saturazione non può prevedere ampliamenti di superficie che non siano funzionali alle attività esistenti.</p> <p>Il termine di tre anni dalla data di agibilità, è coerente al Piano Strutturale, che prevede ampliamenti esclusivamente al mantenimento delle attività esistenti.</p> <p>Aver stabilito tre anni dalla data di agibilità rientra nella definizione di edificio esistente presente all'art. 4, che considera tali immobili come esistenti anche dopo l'adozione della variante purché siano trascorsi almeno tre anni dall'agibilità; inoltre è uno stimolo a dotare gli immobile di tale certificazione, oltre che essere un obbligo di legge.</p>
art.25	<p>Relativamente alle aree per nuovi insediamenti produttivi il primo comma siritiene che debba essere modificato nel modo seguente:..."Sono le parti di territoriodesignate all'estensione ed all'integrazione di zone produttive consolidate, damettere in attuazione mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, edassimilate alle zone D del D.M.1.444/68."Ciò soprattutto al fine di favorirne l'eventuale attuazione con energie e risorse private, in tempi forse più brevi, senza aggravio di risorse umane e di ulteriori costi a carico della Pubblica Amministrazione, che conserva comunque il proprio ruolo di soggetto decisionale, essendo il Piano Attuativo uno strumento subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale.</p>	<p>Si accoglie con la rimodulazione dell'art. 25 prevedendo anche l'iniziativa privata</p>
art.44	<p>Il capoverso riferito alle nuove attività produttive che potranno subentrare negli edifici esistenti si ritiene che debba essere parzialmente modificato nel modo seguente:..."che non siano previsti scarichi, non confluiti in pubblica fognatura, diacque reflue industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate ovvero, in caso affermativo, che venga realizzato a piè di fabbrica un idoneo sistema di depurazione e di smaltimento a norma di Legge.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.46	<p>Il capoverso riferito alle nuove attività produttive che potranno subentrare negli edifici esistenti si ritiene che debba essere parzialmente modificato nel modoseguente:..."che non siano previsti scarichi, non confluiti in pubblica fognatura, di acque reflue industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate ovvero, in caso affermativo, che venga realizzato a piè di fabbrica un idoneo sistema di depurazione e di smaltimento a norma di Legge. Qualora sia presente la fognatura pubblica, lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente."</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.47	<p>Il capoverso riferito alle nuove attività produttive che potranno subentrare negli edifici esistenti si ritiene che debba essere parzialmente modificato nel modoseguente:..."che non siano previsti scarichi, non confluiti in pubblica fognatura, diacque reflue industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate ovvero, in caso affermativo, che venga realizzato a piè di fabbrica un idoneo sistema di depurazione e di smaltimento a norma di Legge. Qualora sia presente la fognatura pubblica, lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente."</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.48	<p>Relativamente al paragrafo relativo agli edifici e volumetrie con destinazione nonresidenziale, il comma 6 si ritiene che debba essere modificato nel modoseguente:....."Sempre in tali contesti è ammesso il mutamento della destinazione di edifici produttivi e di edifici con destinazione a servizio, finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna della superficie utile non inferiore a mq. 60, tramite interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, con le seguenti procedure:" (come da testo adottato).</p>	<p>L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo</p>

di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie. Inoltre la sostituzione edilizia risulta già contemplata nell'intervento di demolizione e ricostruzione, in quanto non vi è posto il limite della ricostruzione in sito, come in altri interventi.

OSSERVAZIONE n° **515** protocollo n° **39112** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Ordine degli Architetti di Lucca**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte** ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
515.1	<p>SISTEMA INSEDIATIVO. Visto il Piano Strutturale e l'indirizzo I-01 della variante generale al Regolamento Urbanistico, considerato che il modello insediativo è quello della città diffusa, con inevitabile commistione di diverse destinazioni tra loro contrastanti (residenziale e produttiva), avendo presente che la Regione Toscana nel pdl della nuova legge regionale in materia urbanistica ha come obiettivo quello di contrastare il consumo di suolo, si osserva che: è opportuno avere più coraggio nella definizione dei limiti urbani in funzione di contrasto all'uso di nuovo suolo, e di rendere la città più densa con funzioni compatibili con la residenza e allontanando quelle incongrue. Inoltre si chiede di organizzare questo spazio a cominciare dalle scuole e dal verde pubblico, mediante una rete di accessibilità pedonale, razionalizzando lo spazio residenziale in funzione degli spazi verdi.</p>	<p>Nello studio di cui alla Tavola F di Quadro Conoscitivo, abbiamo svolto l'analisi interpretativa dei caratteri fondamentali del territorio, che porta ad una nuova classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il territorio di Capannori, nasce e si evolve dalla presenza storica di insediamenti agricoli diffusi che ha subito, nel tempo, un processo di addensamento e di intensificazione discontinuo e che solo raramente ha consentito il formarsi di veri e propri "centri" abitati, mentre sovente ha portato a uno sgranamento sul territorio delle diverse forme di insediamento. Sulla scorta dell'analisi di cui alla tavola F, che costituisce quindi la base di supporto per fissare le strategie per lo sviluppo futuro degli insediamenti, abbiamo fatto la revisione del limite dei centri abitati che rappresenta tra l'altro un obiettivo fondamentale della variante generale, come più volte dichiarato e deliberato negli indirizzi e negli obiettivi di pianificazione I-02 e O-08. La revisione del perimetro dei centri abitati perciò è stata svolta riprendendo i criteri già utilizzati per l'inserimento e l'esclusione dei lotti all'interno delle aree di margine, descritti al paragrafo 2.5 della Relazione generale. Il perimetro dei centri abitati inoltre comprende anche le aree agricole periurbane, cioè elementi di discontinuità insediativa, il tutto al fine di contrastare la saldatura degli insediamenti lungo le direttrici viarie, contrastando perciò il consumo di nuovo suolo. Per quanto riguarda la mobilità "dolce" per poter raggiungere luoghi di centralità insediative quali scuole e verde pubblico, nella variante generale al R.U. è stato inserito il piano comunale di mobilità ciclabile approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 301 del 30/12/2013 ed appositamente studiato da parte dell'Ufficio LL.PP. del comune, con l'intento di consentire nel tempo lo sviluppo soprattutto in prossimità delle scuole. Valutato il lavoro svolto in sede conoscitiva della variante generale al R.U., dato atto che le tematiche osservateci sono state compiutamente affrontate in sede di stesura della variante generale al R.U., si ritiene il presente punto della osservazione accoglibile e già contenuto nella variante.</p>
515.2	<p>PAESAGGIO E VERDE. Considerato che la parcellizzazione della proprietà fondiaria determina delle previsioni a verde pubblico che talvolta possono non contribuire alla costituzione di un ecosistema del verde, con ripercussioni sulla ecologia umana e risorsa del paesaggio, si osserva che a) sarebbe opportuno prevedere un piano del verde che progetti e disciplini il verde pubblico attrezzato, quello per connettività ecologica e le alberature stradali al fine di avere una visione unitaria che possa essere socialmente fruibile ed ecologicamente apprezzabile; b) Sarebbe inoltre opportuno prevedere nella nuova costruzione l'inserimento di alberature di alto fusto.</p>	<p>All'interno della tavola F di Quadro Conoscitivo, abbiamo svolto l'analisi, si è proceduto ad individuare il sistema di vuoti urbani che contrastano la tendenza alla saldatura di insediamenti, e quali elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti. Essi sono distinti in:</p> <ul style="list-style-type: none">- Varchi di continuità ecologica, ovvero aree agricole che morfologicamente mettono in connessione due o più settori di territorio rurale;- Area agricola interna: sistemi di vuoti di più grandi dimensioni ma interclusi, ovvero aree agricole circondate da suoli ormai artificializzati e quindi con valori di connettività assenti;- Area di discontinuità insediativa: episodi di "pausa" nel tessuto edificato continuo, talvolta interessate dallo svolgimento della attività agricola anche per autoconsumo; <p>a) Le zone urbanistiche della presente variante generale allo strumento urbanistico disciplinano le aree a verde pubblico come di seguito: Parchi territoriali attrezzati (Art. 28); Verde pubblico di connettività urbana (Art. 29); Verde pubblico attrezzato (Art. 30); Verde pubblico per impianti sportivi (Art. 31). La composizione di queste zone, in specie degli Artt. 28, 29 e 30, costituisce un sistema del verde pubblico, a cui si aggiungono gli elementi areali dei verdi sportivi. In sede di pianificazione generale, non è stato possibile procedere anche alla contestuale stesura di uno specifico "Piano di Settore del verde pubblico" quale quello indicato nell'osservazione; tuttavia si auspica che tale piano del verde possa essere realizzato, almeno per stralci funzionali, nelle prossime fasi di pianificazione. Pertanto il presente punto si ritiene non accoglibile.</p> <p>b) Ai sensi dell'Art. 56 delle N.T.A. della variante generale adottata, gli interventi nelle aree di completamento e quelli di trasformazione urbanistica devono privilegiare la possibilità di incrementare la massa arborea in grado di compensare le emissioni di CO₂, attraverso la realizzazione di spazi verdi e fasce alberate da effettuarsi nelle aree di verde privato o nelle aree agricole periurbane limitrofe, integrandole nel progetto edilizio. Pertanto si ritiene il presente punto della osservazione accoglibile e già contenuto in atti della variante.</p>

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. Considerato che tra gli obiettivi del P.S. vi è quello di consolidare e potenziare il sistema produttivo esistente, che nella variante generale al R.U. vi è l'obiettivo di incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme A.P.E.A. (P.I.P. Carraia), che la ripresa delle attività produttive in edifici industriali già esistenti sarà consentita solo a seguito di verifica della compatibilità con il contesto urbano esistente e con le matrici ambientali attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale, considerato inoltre che ai sensi dell'art. 18 del P.I.T. la rifunionalizzazione dei grandi contenitori deve tendere a destinazioni di eccellenza; visto che il sistema produttivo è molto frammentato e disomogeneo e sovente si interseca con la destinazione residenziale, che le aree produttive sono collocate sia nel tessuto urbanizzato che in quello rurale, si osserva che

a) negli articoli 44-46-47 è opportuno non consentire che "nuove attività produttive possano subentrare negli edifici esistenti già con destinazione produttiva in atto", in quanto in contrasto con gli obiettivi di P.S.;

b) E' inoltre necessaria la realizzazione di una schedatura puntuale di tutti gli edifici produttivi e loro pertinenze al fine di valutare la congruità delle attività e loro eventuale ricollocazione;

c) Che all'interno del capoverso 2. Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale del capitolo Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola Art. 48, gli interventi di demolizione e ricostruzione possano avvenire solo se l'edificio sarà rilocalizzato in zona "D";

d) Per i cambi di destinazione d'uso di immobili a destinazione produttiva dismessi da almeno tre anni, sia verificato il corretto dimensionamento delle strutture a rete ed urbanizzazioni per fare una approfondita valutazione sull'ammissibilità dell'intervento;

e) Il cambio di destinazione d'uso di edifici già ad uso produttivo in contesto di pianura (Artt. 44-46-47) deve essere fatta con procedura di piano di recupero;

f) E' opportuno mantenere la compattezza delle zone industriali mediante rinverdimento sia interno che ai margini della stessa per una migliore qualità del paesaggio urbano e l'integrità di quello agricolo;

g) Per le zone industriali e di servizio (Artt. 21-22-25) devono essere previste delle opere di mitigazione per una migliore qualità del paesaggio urbano e l'integrità di quello agricolo.

Con la variante generale al R.U. abbiamo teso a dare risposta adeguata all'indirizzo di pianificazione I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio e agli obiettivi O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" e O-22 "Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza". Per i complessi produttivi ai sensi di quanto indicato dall'art. 18 del P.I.T. è da favorire il riuso per attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale, o da parte del Comune per servizi collettivi; questo comune ha anche osservato il P.I.T. con valenza di P.P.R. in merito al mantenimento delle possibilità di riutilizzo delle volumetrie incongrue in area vincolata e tal epunto di osservazione è stato accolto, ma non ancora pubblicato. Per gli edifici dismessi diffusi nel territorio, fuori dal centro abitato, per rispondere a quanto prescritto dal P.I.T. in merito alla rilocalizzazione di queste attività è necessaria una disciplina della perequazione urbanistica di ambito (che potrà essere definita in sede di formazione del nuovo P.S.). Considerato inoltre che il P.S. pone l'obiettivo di consolidare e potenziare il sistema produttivo esistente, pur nel rispetto della sostenibilità ambientale di tali insediamenti,

a) Accolto. La variante generale al R.U. nell'ottica di consolidare e potenziare il sistema produttivo esistente, pur nel rispetto della sostenibilità ambientale di tali insediamenti, negli articoli 44-46-47 consente il mantenimento delle attività produttive esistenti qualora non comporti pregiudizio per la viabilità, le residenze e le attività agricole; nuove attività industriale e artigianale (Art. 99 c.1 lettera b) potranno essere consentite negli edifici esistenti già con stessa destinazione industriale e artigianale, a condizione che venga documentata la compatibilità con il contesto urbano e ambientale esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale.

b) Per gli edifici dismessi diffusi nel territorio, fuori dal centro abitato, si auspica la possibilità di utilizzare la perequazione opportunamente disciplinata a livello di Piano Strutturale, pertanto pur condividendo la valutazione, si ritiene di non accogliere il presente punto dell'osservazione demandandolo ad una successiva fase di pianificazione.

c) In merito alla rilocalizzazione di queste attività è necessaria una disciplina della perequazione urbanistica di ambito (che potrà essere definita in sede di formazione del nuovo P.S.), pertanto non si accoglie il presente punto dell'osservazione sin tanto che la disciplina della perequazione non sarà normata a livello di P.S..

d) I cambi di destinazione d'uso di immobili a destinazione produttiva dismessi da almeno tre anni, sono ammissibili con intervento diretto se inferiori a 600 mq di S.U.L., con Piano di recupero se superiori a tale limite. Nel P.diR. si deve garantire la previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria; lo strumento della pianificazione attuativa rappresenta una procedura all'interno della quale si può verificare il corretto dimensionamento o la necessità di incremento delle reti tecnologiche; pertanto si ritiene accoglibile questo punto e si conferma quanto già presente in N.T.A. della variante adottata.

e) Il cambio di destinazione d'uso di edifici già ad uso produttivo in Artt. 44-46-47, come detto al precedente punto, è ammissibile con intervento diretto se inferiori a 600 mq di S.U.L., con Piano di recupero se superiori a tale limite. Pertanto parzialmente accoglibile questo punto e si conferma quanto già presente in N.T.A. della variante adottata.

f) Vale in questo caso quanto già detto nel precedente punto 2.2 per cui gli interventi nelle aree di completamento e quelli di trasformazione urbanistica devono privilegiare la possibilità di incrementare la massa arborea in grado di compensare le emissioni di CO2, attraverso la realizzazione di spazi verdi e fasce alberate da effettuarsi nelle aree di verde privato o nelle aree agricole periurbane limitrofe, integrandole nel progetto edilizio. Pertanto si ritiene il presente punto della osservazione accoglibile.

g) Nel caso di particolari aree di cui alle Schede Normative, il Rapporto Ambientale (vedasi al riguardo il punto

G) ha operato la valutazione di ogni singola previsione urbanistica sia per quanto riguarda gli interventi previsti per l'edificio esistente, sia per gli interventi di nuova realizzazione. Questo studio di notevole dettaglio e puntualità è stato quindi sintetizzato in una matrice di valutazione degli effetti indotti sulle risorse e delle misure di mitigazione relative. Il presente punto della osservazione dell'Ordine degli Architetti, risulta pertanto parzialmente accoglibile.

ART. 15 Considerato che molti degli edifici classificati Art. 15 dalla variante generale al R.U. sono vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, e pertanto soggiacciono al vincolo paesaggistico o vincolo diretto sull'immobile, si osserva che:

- a) La conservazione del patrimonio immobiliare storico non può essere effettuata attraverso la musealizzazione fine a se stessa;
- b) È opportuno prevedere possibili utilizzazioni dei complessi immobiliari storico artistici mediante specifica valutazione progettuale che salvaguardi il manufatto;
- c) È necessario conciliare l'aspetto

Con la presente variante generale allo strumento urbanistico abbiamo cercato di riordinare le varie tipologie di ambito edificato di interesse storico, sia operando rettifiche di perimetrazioni di aree secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni forniteci in sede di contributi, sia controllando la coerenza della classificazione assegnata con lo stato dei luoghi e correggendo eventuali incongruenze. La trasposizione di tale analisi in disciplina urbanistica si è svolta secondo alcuni criteri, rispondenti agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. tra i quali:

- E' stata confermata la classificazione precedente di Art. 14, intesa come elemento areale (perlopiù corrispondente al centro urbano storico della frazione) che prescinde dalle eventuali emergenze architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti.
- E' stata verificata la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli

	<p>conservativo con la sostenibilità economica con il fine di restituire la piena utilizzazione dell'immobile e quindi anche la sua sopravvivenza.</p>	<p>elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (vedi cap. 2.3.1 di Quadro Conoscitivo) e la classificazione all'Art. 15 del R.U. ; - E' stata verificata la congruenza dell'individuazione in Art. 16 controllando, anche in base alle schede fotografiche dei fabbricati, che le aree comprese rivestano un particolare pregio per la presenza di case padronali e signorili, da edifici Liberty di pregio databili alla fine 800 e primo 900, o dalla presenza di nuclei consolidati a corte e insediamenti agricoli che hanno mantenuto il loro originario aspetto conferendo un significativo valore architettonico; a), b), c) - Non è nelle finalità della variante generale al Regolamento Urbanistico prevedere la musealizzazione del patrimonio edilizio storico; anzi il patrimonio edilizio storico classificato Art. 15, come ben noto, non è cristallizzato in una sterile coservazione del bene, bensì ha un particolare regime di intervento che con lo scopo di tutelare il bene, consente l'utilizzazione relativa alla zona urbanistica ove il bene è inserito. Inoltre, con l'intento di non escludere soluzioni che non rientrano nella disciplina normativa, ma che comunque rappresentano una possibilità progettuale diversa e forse anche migliore rispetto alla rigida applicazione delle N.T.A., proprio in Artt. 14, 15, 16 e 17 abbiamo inserito la possibilità che ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, la Commissione per il Paesaggio si esprime, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela dell'articolo. Pertanto, alla luce del disposto normativo adottato, si ritiene accoglibile quanto osservato e già contenuto nella disciplina normativa adottata.</p>
515.5	<p>ART. 4 Premesso che la L.R. n° 1/2005 disciplina la categoria di interventi soggetti a piano attuativo, si osserva che - È opportuno eliminare strumenti diversi da quelli previsti dalla legge regionale quali i "progetti unitari" che frantumano la casistica già complessa della pianificazione attuativa.</p>	<p>Il Progetto Unitario è una elaborazione dettagliata e preventiva alle richieste di permesso di costruire, degli interventi da compiersi sulle aree di completamento inserite in Ambiti Normativi ai fini di un corretto e ordinato sviluppo edilizio. L'utilizzo dello strumento del progetto unitario è nata sin dal primo Regolamento Urbanistico di applicazione del Piano Strutturale. Successivamente le varianti sia generali che parziali, non hanno eliminato l'utilizzo di questo strumento, ma semmai ne hanno dato una migliore dettaglio e maggiori possibilità operative. Inoltre il R.U. comunale prevede la realizzazione di quota parte degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 da parte dei soggetti privati, oltre agli oneri di urbanizzazione, mediante apposito atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere nell'ambito del progetto unitario. Inoltre la Legge Regionale 65/2014 istituzionalizza di fatto il Progetto Unitario all'Art. 121 (Progetto Unitario Convenzionato);Pertanto, visto l'art. 121 della L.R. 65/2014, richiamato che trattasi di una variante generale al Regolamento Urbanistico, si ritiene di non accogliere il presente punto dell'osservazione e di confermare l'utilizzo del progetto unitario, così come definito all'Art. 4 delle N.T.A. adottate.</p>
515.6	<p>ARTT. 8-13Premesso che dall'Art. 8 all'Art. 13 sono descritte le tipologie di intervento Si osserva che - È opportuno non duplicare nella norma ciò che la Legge Regionale 1/2005 ha già disciplinato ed eventualmente le specificazioni ed i chiarimenti devono essere inseriti nel regolamento edilizio che è strumento più flessibile ed aggiornabile.</p>	<p>Pur condividendo l'opportunità di inserire le tipologie di intervento all'interno del Regolamento edilizio, queste sono descritte all'Art. 11 delle N.T.A. del R.U., il quale richiama in testa il riferimento a quanto disposto non più dalla Legge Regionale n° 1/2005, ma conseguente all'adeguamento alla L.R. 10.11.2014 n. 65. Nelle N.T.A. del R.U. adottato si è cercato di allineare le definizioni degli interventi indipendentemente dall'atto autorizzativo a cui soggiacciono, ma riferendosi comunque sempre ai citati articoli di L.R.T. 65/2014. Visto quanto sopra si ritiene di confermare l'impianto normativo adottato, in quanto coerente con i disposti normativi di legge regionale e quindi si propone di non accogliere quanto osservato in questo punto.</p>
515.7	<p>ART. 19 PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI. Premesso che in Art. 19 sono descritte le tipologie e finiture e materiali, visto che in Art. 19 sono inclusi un'ampia casistica di tessuto insediativo, e dato atto che le indicazioni sulle finiture e materiali tendono a mantenere una congruità rispetto ell'edilizia storica, si osserva quanto segue: a)è opportuno procedere ad una schedatura degli edifici ricadenti in Art. 19 in modi da differenziare il regime normativo su ciascuno di es si;b)E' opportuno prevedere interventi non codificati attraverso parametri di falsa storicità ma nei casi di compromissione dei caratteri connotativi degli edifici, procedere con una progettazione diversa e contemporanea.</p>	<p>La classificazione delle aree è stata svolta basandosi sull'analisi del tessuto insediativo di cui alla tav. F di Quadro Conoscitivo, in cui le aree con le caratteristiche in oggetto sono ricomprese generalmente come Centro urbano o Complessi rurali di origine storica, Ville storiche, ricadenti sia in area urbana che di margine che in area extraurbana. Con la presente variante generale allo strumento urbanistico abbiamo cercato di riordinare le varie tipologie di ambito edificato di interesse storico, sia operando rettifiche di perimetrazioni di aree secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni forniteci in sede di contributi partecipativi al processo di pianificazione (come specificato nell'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" e obiettivo O-16 "Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente") si acontrollando la coerenza della classificazione assegnata con lo stato dei luoghi e correggendo eventuali incongruenze. L'Art. 19 infatti dispone che all'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie.È stata quindi verificata la congruenza dell'individuazione in Art. 19 in base alle schede fotografiche dei fabbricati, identificando le aree derivanti dall'originario impianto storico di corte o di antica formazione (anteriamente al 1940). Pertanto: a)Si condivide la valutazione che una schedatura completa del P.E.E. in zona Art. 19 risulterebbe esaustiva della casistica di interventi ammissibili, ma si ritiene di non poter accogliere il presente punto in sede di esame delle osservazioni; b)L'art. 19 detta prescrizioni tecniche sull'uso dei materiali ma</p>

515.8	PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI. Premesso che sono entrati in vigore i nuovi parametri edilizie d urbanistici con il glossario regionale ai sensi dell'Art. 144 della L.R.T. n° 1/2005, considerato che sono di prassi inseriti nel R.E.C. Si osserva che - Gli elementi di cui sopra possano essere inseriti nel Regolamento Edilizio comunale, previa simulazione sulle conseguenze che tale cambiamento può generare sia sul dimensionamento che sulla forma architettonica.	nonn obbliga a realizzare i così detti falsi storici; tanto che lo stesso Art. 19 disciplina che è consentita la demolizione e ricostruzione in sito di immobili che non presentano particolari caratteristiche costruttive, decorative ed architettoniche tali da determinarne il mantenimento: Pertanto si ritiene accoglibile tale punto. Si condivide l'analisi fatta dall'Ordine Architetti e si propone pertanto di prenderne atto all'interno della stesura del prossimo R.E.C.
-------	---	---

OSSERVAZIONE n° **516** protocollo n° **38570** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Comune di Lucca - U.O. 5.5 - Strumenti Urbanistici**

SINTESI: Si segnala:
 1) la diversa posizione del limite territoriale tra i comuni di Lucca e Capannori nel caso di un fabbricato tra S. Pietro a Vico e Marlia;
 2) la presenza di una attività sul comune di Lucca che intenderebbe ampliarsi sui terreni di proprietà siti in comune di Capannori, ad oggi a destinazione agricola Art. 46;
 3) Tra Pontetetto e Guamo il R.U. del Comune di Lucca prevede una viabilità di progetto con direzione Nord-Sud che dalla zona industriale di Sorbano avrebbe (forse) dovuto intercettare la via di Sottomonte in frazione di Guamo, previsione non recepita dal R.U. del Comune di Capannori;
 4) In fraz. Guamo è stata campita un'area per interventi di regimazione idraulica Art. 49 che si è estesa sul territorio comunale di Lucca, originando una sovrapposizione;
 5) La linea di demarcazione tra le frazioni di S. Lorenzo a Vaccoli e Guamo attraversa un fabbricato residenziale che il Comune di Lucca aveva considerato interamente nel territorio comunale di Capannori.

ISTRUTTORIA: La non sovrapposibilità dei limiti amministrativi dei due perimetri territoriali di competenza è dovuta all'accoglimento da parte del nostro comune di quanto disposto con Decreto n° 2483 del 7/06/2012 dalla Regione Toscana che ha approvato la variazione del limite amministrativo tra i due comuni. Viceversa essendo lo strumento urbanistico del Comune di Lucca precedente a tale data la rettifica non è stata ancora presa d'atto.

CONTRODEDUZIONE: 1) Quanto alle individuazioni del confine comunale la variante al R.U. ha preso atto di quanto disposto con Decreto n° 2483 del 7/06/2012 dalla Regione Toscana che ha approvato la variazione del limite amministrativo tra i due comuni, pertanto si conferma l'individuazione del perimetro come corretta.
 2) Il comune prende atto di una richiesta del privato che ha fatto osservazione anche alla presente variante generale al R.U. alla quale si rimanda.
 3) La previsione di una nuova viabilità del comune confinante non trova riscontro nella pianificazione comunale del nostro R.U. in quanto gli assetti infrastrutturali dovrebbero avere un coordinamento sovracomunale; inoltre il tracciato pare interessate un bene classificato nel 3° elenco Tav. D1 Beni storici del nostro Quadro Conoscitivo "Palazzetto loc. Guastapaglia" e reseca un'area per regimazione idraulica Art. 49. Tuttavia qualora entrambe le amministrazioni ritenessero strategica la realizzazione di tale arteria infrastrutturale, la L.R. 65/2014 dispone la procedura di Accordo di Programma che costituisce variante contestuale allo strumento Urbanistico.
 4) Si prende atto della segnalazione del Comune confinante, già segnalata anche in osservazione di Ufficio, e si provvede a correggere lo smarginamento del retino Art. 49.
 5) 1) Quanto alle individuazioni del confine comunale la variante al R.U. ha preso atto di quanto disposto con Decreto n° 2483 del 7/06/2012 dalla Regione Toscana che ha approvato la variazione del limite amministrativo tra i due comuni, pertanto si conferma l'individuazione del perimetro come corretta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte** **ESITO:** **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **517** protocollo n° **38858** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **arch. Nucci Michele**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile** **ESITO:** **ACCOLTA**

	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
517.1	Si chiede di aggiornare la cartografia nell'area della scuola di Badia di Cantignano, per riportare le nuove infrastrutture realizzate (strada e parcheggio).	Sono stati eseguiti interventi di ampliamento della scuola elementare di Badia di Cantignano, e realizzazione di nuove infrastrutture (strada e parcheggio) a nord della stessa. La CTR di base non riporta tale sistemazione, esistente alla data di adozione della Variante al RU e visibile dalla foto aerea. E' stato riportato l'ingombro della scuola di Badia dopo l'intervento di ampliamento, e sono stati riportate le nuove infrastrutture realizzate (strada e parcheggio). Il tutto come visibile dalla foto satellitare.
517.2	Relazione Generale: La % del dimensionamento produttivo è stata erroneamente calcolata come colonna 3/colonna 2= 61% della Tabella al paragrafo 3.5.2.;	E' stata corretta la % del dimensionamento produttivo calcolata come colonna 4/colonna 2 = 30,7% della Tabella al paragrafo 3.5.2..
517.3	Vincolo paesaggistico: decreto archeologico 03.06.1997: Si chiede di inserire il corretto riferimento al Decreto 3 giugno 1997 "Inclusione dell'area archeologica dell'ex lago di Bientina (o Sesto) ricadente nei comuni di Capannori, Porcari, Altopascio in provincia di Lucca e nei Comuni di Bientina e Castelfranco di Sotto in provincia di Pisa fra le zone di	In seguito a verifica della planimetria allegata al Decreto Ministeriale del 03.06.1997 è stato verificato che la perimetrazione del vincolo archeologico è stata riportata correttamente nella tavola D3 del Quadro Conoscitivo adottato, e l'area classificata come vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 lettera m). Nella Tavola D2 "Vincolo paesaggistico per decreto" l'area non è individuata, in quanto il vincolo archeologico non rientra tra i vincoli paesaggistici. Non vengono apportate modifiche cartografiche alle tavole di QC né alle

	interesse archeologico” (GU Serie Generale n.198 del 26-8-1997).	relative legende.
517.4	Nella tavola C del QC non sono state riportate due sorgenti “buona acqua” presenti in loc. Ruota ed in loc. Colognora.	Verificato che le sorgenti in oggetto sono individuate nella D.G. 296/2007, si ritiene che la mancanza della loro oindividuazione nella tavola di Quadro Conoscitivo sia da ritenersi un errore grafico.Nella tavola C sono state inserite le due sorgenti buona acqua e la relativa fascia di rispetto ai sensi D. Lgs. 152/06 art.94 c.2.
517.5	Verifica e Correzione di alcune zonizzazioni (ad es. art.37 “salvaguardia delle previsioni di P.S.” e art. 49 “aree per interventi di regimazione idraulica”) sulla base del confine comunale corretto in seguito a revisione della Regione Toscana.	A seguito della revisione dei Confini Comunali richiesta alla Regione Toscana, i perimetri di alcune zone di Quadro Conoscitivo e di Quadro Propositivo non sono stati aggiornati e quindi risultavano disallineati con i confini comunali .I perimetri delle aree che risultavano disallineati rispetto ai nuovi confini comunali sono stati corretti, e fatti coincidere con il confine comunale individuato a seguito della revisione regionale (in particolare le aree classificate come “art.37”; “art.49” nelle tavole di QP e le aree di cui alla tavola B2 di QC).
517.6	Valutare l’opportunità e le modalità di rappresentazione delle fasce di rispetto stradale negli elaborati di quadro propositivo e di quadro conoscitivo.	Il codice della Strada individua diverse profondità delle fasce di rispetto stradale, a seconda se ricadenti all’interno o all’esterno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi del Codice della Strada e approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010. Nelle tavole di QP adottate sono riportate le fasce di rispetto delle strade di categoria D all’interno del centro abitato, mentre le fasce di rispetto all’esterno del centro abitato per le altre tipologie di strada sono riportate solo nella tavola C di QC. A seguito delle modifiche urbanistiche operate con la presente variante, il perimetro dei centri abitati individuato dal RU ai sensi dell’art.55 della L.R.1/2005 e definito dall’art.4 delle NTA (riportato sulle tavole di QP) non coincide più con il perimetro dei centri abitati individuato ai sensi del Codice della Strada e approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010, e di conseguenza si riscontravano alcuni disallineamenti tra l’individuazione della fascia di rispetto stradale e il perimetro del centro abitato nelle tavole di QP. E’ stata eliminata la rappresentazione della fascia di rispetto stradale dalle tavole di QP ed è stata riportata solo nella tavola C di QC, dove è individuato il centro abitato ai sensi del Codice della Strada e approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010.
517.7	Santa Margherita Via dei Lupori: Correzione attribuzione dell’area di pertinenza di fabbricato classificato art.19.	A seguito di esame delle foto aerea aggiornata è stato rilevato che una porzione della pertinenza di un fabbricato ricadente in art.19 è stata ritenuta erroneamente pertinenza del fabbricato posto a sud e ricadente in art.20s. Si dispone la modifica della classificazione urbanistica della porzione dell’area di pertinenza individuata al foglio 75 mappali 1124 e 1129, da art 20s a art. 19. Al fine di mantenere la congruenza tra Quadro conoscitivo e Quadro propositivo si dispone la modifica di classificazione della stessa area da “edificato di formazione recente” a “ edificato di origine rurale” nella Tavola F del QC.
517.8	8.Castelvecchio Via della Dogana (vicino campo sporto): Correzione di Ambito Normativo escludendo le aree inserite in “ Fascia di salvaguardia delle previsioni di Piano Strutturale - Art. 37”.	Risulta contraddittorio l’individuazione di un nuovo ambito edificabile ricadente in “Fascia di salvaguardia delle previsioni di Piano Strutturale - Art. 37”, che comporta un vincolo di inedificabilità: E’ evidente quindi che l’inclusione di questa fascia nella perimetrazione dell’ambito e dell’area classsificata 22c sia un refuso grafico. Inoltre si sono ravvisate alcune imprecisioni nella individuazione del perimetro dell’ambito verso ovest.E’ stato corretto il perimetro dell’area 22c escludendo l’area classificata dalla variante come “ Fascia di salvaguardia delle previsioni di Piano Strutturale - Art. 37”, ed è stato corretto il perimetro dell’ambito normativo facendolo coincidere con l’area 22c.
517.9	Correzione dell’individuazione dell’area a parcheggio davanti alla Chiesa della Madonnina a Lunata (lato nord) .	Il perimetro del parcheggio lungo il lato ovest della chiesa della Madonnina presentava un “appendice” oltre l’angolo nord della stessa; considerato che le ridottissime dimensioni sono inadeguate alla realizzazione di stalli per auto, e che la classificazione e non è rappresentativa di uno stato di fatto già esistente, si è ritenuto che la presenza di questa piccola porzione fosse dovuta a errore grafico (già presente nel RU vigente). Si dispone la modifica della classificazione urbanistica della porzione di parcheggio a nord della chiesa della Madonnina lungo la Via della Madonna da art.34 a “strada”.
517.10	Ambito normativo Via dell’Ave Maria fraz. Lammari: Correzione della perimetrazione dell’Ambito Normativo comprendendo solo le aree inserite in art. 20s e 20c, mentre erroneamente è stato inserita una porzione dell’area adiacente classificata come art.19.	A seguito dell’accoglimento del contributo 83 e 360, è stato ritenuto di escludere dall’ambito normativo l’area di pertinenza del fabbricato a sud dell’ambito stesso e ricadente in art.19. A tale scopo è stata variata la classificazione urbanistica della porzione di area in oggetto da 20c e 34 a art.19, ma non è stato modificato il perimetro dell’ambito normativo. Considerato che la volontà pianificatoria durante la redazione della variante al RU era quella di escludere l’area in esame dall’ambito soggetto a Progetto Unitario, e che l’inclusione di un area art.19 in una zona destinata a nuova edificazione sia incongruente, si ritiene che il mantenimento del vecchio perimetro dell’ambito sia da considerarsi un refuso grafico.E’ stato corretto il perimetro dell’ambito normativo escludendo l’area classificata dalla variante come art.19. Al fine di mantenere la congruenza tra Quadro conoscitivo e Quadro propositivo si dispone la modifica di classificazione della stessa area da “edificato di formazione recente” a “ edificato di origine rurale” nella Tavola F del QC .
517.11	.Ambito Normativo Via Romana fraz. Paganico: eliminazione delle perimetrazione	Con la presente variante l’area in esame è passata da art.21-c “aree produttive di completamento” a art.47 “area agricola periurbana” (in

	dell'Ambito Normativo da area inserita totalmente in art.47.	quanto ricadente in area a pericolosità idraulica I4, che non consente la nuova edificazione), ma non è stato modificato il perimetro dell'ambito normativo. Considerato che la volontà pianificatoria durante la redazione della variante al RU era quella di eliminare l'area di completamento, e che l'inclusione di un area art.47 in una zona destinata a nuova edificazione sia incongruente, si ritiene che il mantenimento del perimetro dell'ambito sia da considerarsi un refuso grafico.E' stato eliminato il perimetro dell'ambito normativo sulle aree contraddistinte catastalmente al foglio 73 mappale 852 e porzione dei mappali 850,851,440.
517.12	<p>Correzione dei casi in cui il passaggio parziale o completo da aree di completamento ad aree di saturazione è stato effettuato sulla base di dati relativi ai Permessi a Costruire errati o incompleti (ad es. non risultava l'inizio lavori, o non era compilata o aggiornata la scheda SIV, o il P.C. non risultava perché erroneamente georeferenziato; ecc. ecc.).</p> <p>- 12.1 E' stata rilevata la presenza di un fabbricato edificato con P08/0002 con inizio lavori 10/06/2009, quindi rispondente alla definizione di fabbricato esistente secondo le NTA e rispondente ai requisiti richiesti per inserire l'area di pertinenza del fabbricato in 20s. Il mancato rilevamento in fase di elaborazione della variante è dovuto alle carenze della cartografia di base e del sistema di gestione delle pratiche edilizie.</p> <p>- 12.2 Il PU07/0016 approvato 657/2008 individuava sulla porzione nord un parcheggio di uso pubblico (indicativo per forma e ubicazione ai sensi delle NTA). In seguito con determina 624 del 29/04/2008 il parcheggio è stato monetizzato (di conseguenza in sede della Variante 2009 l'indicazione del parcheggio è stata eliminata e sostituita con art.33 verde privato), e con D.D.1026/2010 è stata approvata la variante al PU con la disposizione attuale. Ad oggi la validità del PU è scaduta, e sull'area classificata come verde privato risultano edificate due villette autorizzate con P13/0070 e con inizio lavori del 03/07/2013 -rispondente ai requisiti richiesti di edificio esistente- quindi il mantenimento della classificazione come art.33 risulta incongruente con lo stato dei luoghi. Il mancato rilevamento in fase di elaborazione della variante è dovuto alle carenze della cartografia di base e del sistema di gestione delle pratiche edilizie.</p>	<p>- 12.1 Si dispone la modifica di classificazione da art.47 a art.20s dell'area individuata catastalmente al foglio 43 mapp.2257 e porzione della 2298</p> <p>- 12.2 Si dispone di modificare in art.20s la classificazione della porzione dell'ex ambito normativo del PU07/0016 individuata come art.33</p>
517.13	Si chiede di correggere la perimetrazione dell'ambito della Scheda Normativa n. 5 in frazione di Segromigno in Monte affinché escluda la porzione classificata come Verde urbano privato Art. 33.	Con la presente variante, l'area in esame è passata da art.34 "parcheggi pubblici" a art.33 "verde urbano privato" (a seguito dell'accoglimento di contributo e dello spostamento della localizzazione della previsione di parcheggio pubblico in area più strategica), ma non è stato modificato il perimetro dell'ambito normativo. L'inclusione dell'area in esame di proprietà di terzi nell'ambito normativo come parcheggio pubblico era funzionale al soddisfacimento di standard della S.N.5, ma come art.33 non si hanno più motivi tecnici per collegare l'area alla scheda normativa. Si ritiene quindi che il mantenimento del perimetro dell'ambito sia da considerarsi un refuso grafico.E' stato ridotto il perimetro dell'ambito normativo della S.N.5, escludendo l'area classificata dalla variante come art.33.
517.14	Si chiede di spostare il confine ovest del lotto classificato 20s 14.Via Fillungo Guamo angolo via di Sottomonte fino alla recinzione attuale, per allineare la zonizzazione urbanistica con lo stato dei luoghi.	La modifica è stata effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.90
517.15	Via per S. Andrea a Camiglio: Si chiede di inserire il lotto classificato Art. 19 entro il perimetro del centro abitato.	Il lotto in oggetto è passato con la presente variante da art.44 a art.19 "ambito di interesse tipologico", ma non è stato modificato il perimetro del centro abitato. Il lotto è stato classificato a art.19 "ambito di interesse tipologico" in quanto presentava i requisiti per l'inclusione nei centri abitati in base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., quindi si ritiene che la mancata inclusione nel centro abitato sia da considerarsi un refuso grafico.E' stato modificato il perimetro del centro abitato fino a ricomprendere il lotto classificato art.19.
517.16	<p>Nucleo 5nrB2 a Camigliano. Si chiede di correggere la foto del "fabbricato c" erroneamente riportata nella schedatura (si tratta del fabbricato ligneo).</p> <p>In analogia al punto in esame, l'Ufficio si riserva la possibilità di rettificare le schede dei fabbricati dei nuclei rurali nei casi in cui sia dimostrato che la foto/scheda non corrispondano allo stato reale del nucleo.</p> <p>16.1 Nucleo 28nrC2 le voci "sistema di ante o</p>	<p>E' stata corretta la foto del "fabbricato c"</p> <p>16.1 Sono state corrette le voci invertite in tutte le schede. E' stata aggiunta la prescrizione al fabbricato "e" che risultava mancante.</p>

517.17.1	<p>sistemi di oscuramento" e "aperture ad arco a sesto ribassato" risultano invertite</p> <p>Rettifica degli eventuali errori cartografici che possono emergere durante il periodo delle controdeduzioni alle osservazioni.</p> <p>Oltre a quanto previsto nei precedenti punti, l'Ufficio si riserva la possibilità di rettificare gli elaborati tecnici di Quadro Conoscitivo e Quadro Propositivo, laddove ciò si rendesse necessario in conseguenza della valutazione/accoglimento delle osservazioni pervenute o in caso di errore materiale riscontrato dall'Ufficio.</p> <p>Rettifiche di errori materiali riscontrati dall'ufficio</p> <p>Durante la redazione della variante il lotto 20s a ovest dell'osservazione in oggetto è stato portato da 20s a 22s. Il proprietario ha presentato osservazione (classificata al num. 119) per modificare la classificazione anche di un'ulteriore porzione del lotto. Dall'esame dell'osservazione, si è rilevato che la modifica di classificazione da 20s a 22s è stata erroneamente estesa anche al lotto adiacente oggetto della presente osservazione, per un mero errore grafico.</p>	<p>Si ripristina la destinazione vigente 20s per il lotto individuato catastalmente al foglio 33 mappale 616 e porzione del mappale 493.</p>
517.17.2	<p>A seguito dell'esame delle osservazioni inerenti al parcheggio ad uso pubblico lungo la via nuova di Segromigno in Monte, è stato rilevato che una porzione del fabbricato a sud del parcheggio in oggetto è classificata come art.22s (come la maggior parte del complesso edilizio) mentre fa fisicamente parte del corpo di fabbrica classificato come art.20s.</p>	<p>Ritenuto inopportuno mantenere una diversa classificazione urbanistica su porzioni dello stesso fabbricato, si dispone di modificare la classificazione della porzione di fabbricato individuata catastalmente al foglio 46 mappale 200 da art.22s a art.20s.(517.17.26)</p>
517.17.3	<p>Con la redazione della variante è stato effettuato lo spostamento del perimetro del centro abitato in corrispondenza delle aree individuate catastalmente al foglio 54 mappali 491 e 1268. È stato rilevato che la nuova linea del centro abitato taglia a metà un fabbricato pertinenziale insistente sulla particella 1268, che rimane quindi in parte in area agricola ed in parte in centro abitato. Considerato che il fabbricato è poco visibile sia nella foto aerea aggiornata che nella foto aerea utilizzata come base nella redazione della Variante, si ritiene che il mancato inserimento dello stesso nel perimetro del centro abitato sia dovuta alla carenza della base cartografica.</p>	<p>Si dispone di ampliare il perimetro del centro abitato di una fascia di circa 5 ml fino a ricomprendere tutto il fabbricato esistente sulla particella 1268, e la modifica di classificazione da art.46 a art.20s della stessa fascia (e da art.46 a art.33 della porzione corrispondente con tale classificazione a sud).</p>
517.17.4	<p>Sull'area oggetto di osservazione è stato approvato il PU06/0045 con D.D. 758 del 22/05/2008, e sono stati edificati due fabbricati con P11/0055 e successive varianti - con inizio lavori del 12/11/2011, rispondente ai requisiti richiesti di edificio esistente. Dall'esame della foto aerea aggiornata, si rileva che il fabbricato nord è leggermente traslato verso nord rispetto all'individuazione della cartografia adottata: questo errore è dovuto al fatto che gli edifici non erano visibili sulla base fotografica 2010 disponibile al momento della redazione della variante, ed il loro posizionamento è stato effettuato tramite georeferenziazione dei permessi edilizi. Poiché il comparto edificabile è stato perimetrato attestandosi sul lato nord dell'edificio settentrionale, si ritiene opportuno conformare il perimetro dell'area edificabile con il corretto posizionamento del fabbricato.</p>	<p>Si dispone la correzione della rappresentazione del fabbricato nord in base alla foto aerea aggiornata, e la modifica di classificazione da art.46 a art.20s delle porzioni di area ricadenti nell'ambito di Progetto Unitario PU06/0045</p>
517.17.5	<p>A seguito dell'esame dell'osservazione prot. 37935/2014 n.293, è stato rilevato che una porzione dell'area individuata catastalmente al foglio 79 mappale 2750 classificata urbanisticamente come art.15, e una porzione del mappale 169 classificato urbanisticamente come art.19, nella tavola F -analisi degli insediamenti- sono classificate come -aree di formazione recente-. Tramite l'esame dello stato dei luoghi, è verificata la correttezza della classificazione art.15 e art.19.</p>	<p>Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "edificato di formazione recente" a "edificato di origine rurale" nella Tavola F del QC delle aree individuate in istruttoria porzione di particella catastale classificata come art.19 nella tavola di QP, e della porzione di particella 2750 classificata come art.15 nella tavola di QP.</p>
517.17.6	<p>A seguito dell'esame dell'osservazione prot. 38404/2014 n.396, è stato rilevato che l'area individuata catastalmente al foglio 63 mappali 67, 478, 511, 512, 402, porz. 66, classificata urbanisticamente come art.15 (fabbricato) e art.16 (pertinenza), nella tavola F "analisi degli insediamenti" sono classificate come "aree di formazione recente". Tramite l'esame dello stato dei luoghi, è verificata la correttezza della</p>	<p>Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "edificato di formazione recente" a "edificato di origine rurale" nella Tavola F del QC delle aree individuate catastalmente al foglio 63 mappali 67, 478, 511, 512, 402, 66(per la porzione individuata urbanisticamente come art.16).</p>

517.17.7	classificazione "art.15" e "art.16". correzione dell'individuazione del tracciato di Via per Corte Topi.	il tracciato della strada individuato nel RU non coincide con il tracciato individuato dallo stradario con Determina 67/2010: E' presente un piccolo tratto di strada congiungente via per corte topi a via dei ceccotti non individuato nello stradario, mentre il tratto di strada che sbocca su via dei Fabbri non è individuato urbanisticamente come "strada" ma con destinazioni residenziali. Si ritiene che sia opportuno allineare le due individuazioni del tracciato stradale esistente in quanto trattasi di aree soggette ad uso pubblico (e mantenere anche il tratto di viabilità di nuova previsione che congiunge via per corte topi a via dei ceccotti). L'individuazione cartografica coincide con la particella catastale "strade" quindi non comporta l'imposizione di vincolo di esproprio.
517.17.8	correzione dell'individuazione del tracciato di Via dell'Arpino.	il tracciato della strada individuato nel RU non coincide con il tracciato individuato dallo stradario con Determina 67/2010: il tratto di strada di nuova realizzazione che attraversa la ferrovia non è individuato urbanisticamente come "strada" ma con destinazione agricola. Si ritiene che sia opportuno allineare le due individuazioni del tracciato stradale esistente in quanto trattasi di aree soggette ad uso pubblico. Le aree interessate sono di proprietà del Comune di quindi la variazione non comporta l'imposizione di vincolo di esproprio. Si dispone inoltre di inserire la fascia di rispetto stradale nell'elaborato "Tav.c – vincoli tecnici" del QC, in quanto il tratto stradale ricade all'esterno del centro abitato individuato ai sensi del Codice della Strada.
517.17.9	Nella tavola di QP del RU adottato è stata eliminata la perimetrazione di parte di un nucleo rurale in frazione Guamo. L'indirizzo della variante è stato di confermare tutti i nuclei rurali già individuati, quindi l'eliminazione di tale perimetrazione è da considerarsi un refuso grafico.	E' stata ripristinata la perimetrazione del nucleo rurale, erroneamente cancellata in fase di redazione delle tavole di QP.
517.17.10	Il Complesso rurale di nuova individuazione 4nrG1 individuato nella tavola F è stato erroneamente ritenuto ricadente in area a pericolosità idraulica I4, e solo per questo fattore è stato valutato inadatto a sopportare interventi che eccedono la disciplina normativa in zona agricola e quindi escluso dalla classificazione come gli "insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione". In realtà l'area ricadeva in I4 nel QC del RU vigente, mentre nel RU adottato l'area ricade in pericolosità idraulica I3.	Si procede all'inserimento della perimetrazione art. 48 "insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione" all'interno del Q.P. e alla correzione dell'apposita schedatura del nucleo e dei fabbricati ivi insistenti.
517.17.11	Con la redazione della variante porzione dell'area individuata al foglio 70 mappale 762 è stata portata da art.29 a art.30. A seguito dell'esame delle osservazioni 389, 390, 391 è stato rilevato che una piccola porzione dell'area suddetta è rimasta classificata come art.29. Considerate le piccole dimensioni di quest'area, il mantenimento della precedente classificazione è da considerarsi un refuso grafico.	Si dispone la modifica di classificazione da art.29 a art.30 della porzione di area individuata catastalmente al foglio 70 mapp.762.
517.17.12	Rettifiche dovute alla valutazione/accoglimento delle osservazioni pervenute A seguito dell'accoglimento dell'osservazione 518, con cui è stato disposto il passaggio da art.43 e 44 a art.47 dell'area oggetto di osservazione 518, una porzione dell'area adiacente individuata catastalmente al foglio 173 mappale 11, rimasta classificata come art.44 non possedrebbe più i requisiti di estensione tali da essere coerente con la definizione di "area agricola di valore paesaggistico, quindi si ritiene modificare la classificazione anche di questa area coerentemente con quella adiacente.	Si dispone la modifica di classificazione da art.44 a art.47 della porzione ricadente in art.47 della particella 11 del foglio 173.
517.17.14	A seguito dell'analisi dell'osservazione prot. 39117/2014 n.610, il limite dell'area boschiva della tavola D3 del Quadro Conoscitivo è stato allineato con il limite dell'articolo 43 del Quadro Propositivo sulle aree di proprietà del richiedente l'osservazione. Per coerenza con lo stato dei luoghi, si rende necessario effettuare l'allineamento anche nelle aree a sud. .	Si dispone di allineare l'individuazione delle aree boscate della tavola D3 di Quadro Conoscitivo con l'articolo 43 del Quadro Propositivo sulle aree individuate catastalmente al foglio 42 porzioni dei mappali 1614 e 1657.
517.17.15	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 36893/2014 n.83 è stato disposto il passaggio da art.30 e art.34 a art.47 dell'area individuata catastalmente al foglio 43 mappale 2029 perché l'area è adibita a giardino e a orto. Considerato che lo stato dei luoghi dell'area individuata dal mappale 772 è lo stesso della particella adiacente, e che comunque rimarrebbe una superficie molto esigua adibita a parcheggio e verde pubblico, si ritiene di modificare anche la	Si dispone la modifica di classificazione da art.34 e art.30 a art.47 dell'area individuata al foglio 43 mappale 717.

	classificazione di quest'area.	
517.17.16	Col parziale accoglimento dell'osservazione prot.31403/2014 n.19 è stata disposta la modifica della classificazione dell'area individuata al foglio 37 mappale 924 da art.30 a art.20s in quanto su di essa insistono dei fabbricati condonati con C.E.S. 570/86 del 16/09/2013 (rispondente ai requisiti richiesti di edificio esistente per la classificazione come art.20s). Considerato che sul lotto individuato al foglio 37 mappale 1582 insiste un altro fabbricato condonato entro i termini dell'adozione, per coerenza si ritiene di modificare anche la classificazione di quest'area.	Si dispone la modifica di classificazione da art.30 a art.20s della porzione di area al foglio 37 mappale 1582.
517.17.17	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 39142/2014 n.739 è stato disposto il passaggio da art.31 a art.33 dell'area individuata catastalmente al foglio 58 mappale 1960 perché l'area è recintata e costituisce accesso alla unità immobiliare residenziale posta a sud. Considerato che lo stato dei luoghi dell'area individuata dal mappale 1959 è lo stesso della particella adiacente, e che comunque rimarrebbe funzionalmente separata dall'area del campo sportivo su cui si mantiene la classificazione art.31, si ritiene di modificare anche la classificazione di quest'area.	Si dispone la modifica di classificazione da art.31 a art.33 dell'area individuata al foglio 58 mappale 1959.
517.17.18	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 38985/2014 n.481 è stata modificata la classificazione di una parte di un insediamento di corte da art.16 a art.19 in quanto si è riconosciuto che né l'edificio in esame, né la schiera di cui fa parte, presentano elementi di particolare pregio architettonico ma hanno le caratteristiche tipologiche e insediative degli edifici di corte. Per coerenza si ritiene quindi di modificare la destinazione della restante porzione della corte, uniformandone la classificazione.	Si dispone la modifica di classificazione da art.16 in art.19 "edifici di interesse tipologico" di tutto il comparto art.16 in oggetto.
517.17.19	Con l'accoglimento dell'osservazione prot.34706/2014 n.34 è stato disposto il passaggio da art.19 e art.47 a art.22s dell'area individuata catastalmente al foglio 58 mappale 518 perché l'area è pertinenziale a un attività di servizio. Considerato che tale situazione si riscontra anche nell'area a ovest della particella suddetta, per coerenza si ritiene di adeguare lo stato dei luoghi anche su questa porzione.	Si dispone la modifica di classificazione da art.19 e 47 a art.22s dell'area individuate al foglio 58 mappale 534, dalla porzioni della particella 2124 ricadente in "area di margine dei centri abitati" nella tavola F del QC.
517.17.20	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 37438/2014 n.108 è stato disposto il passaggio da art.20s a art.19 dell'area individuata catastalmente al foglio 37 mappale 1514 perché l'area è pertinenziale all'unità immobiliare residenziale posta a sud e classificata come art.19. Considerato che tale situazione si riscontra anche nell'area a ovest della particella suddetta, per coerenza si ritiene di adeguare lo stato dei luoghi anche su questa porzione.	Si dispone la modifica di classificazione da art.20s a art.19 delle aree individuate al foglio 37 mappali 1063, porzioni delle particelle 495 e 911 fino alla recinzione. Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione delle stesse aree da "edificato di formazione recente" a "edificato di origine rurale" nella Tavola F del QC delle aree oggetto delle modifiche urbanistiche.
517.17.21	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 38426/2014 n.407 è stato disposto il passaggio da art.33 a art.47 dell'area individuata catastalmente al foglio 127 mappali 720 e 721 perché l'area appare coltivata a orto o uliveto, o incolta, ma non sembra avere le caratteristiche sistemazioni del verde privato inteso come "giardino" o "pertinenza" delle abitazioni. Considerato tale stato dei luoghi si riscontra anche sulle aree limitrofe, si ritiene coerente ripristinare l'art.47 vigente su tutto il restante comparto classificato art.33 in fase di adozione.	Si dispone il ripristino della classificazione art.47 di tutto il comparto attualmente individuato art.33 posto in Via della Boccaccia fraz. Vorno ad eccezione della porzione nord individuata catastalmente al foglio 127 mappale 51.
517.17.22	Con l'accoglimento dell'osservazione prot. 35008/2014 n.37 è stato disposto il passaggio da art.43 a art.17 dell'area individuata catastalmente al foglio 22 mappale 593, separando il margine nordest del comparto art.43. Tale porzione residua non possederebbe più i requisiti di superficie minima di contatto e di estensione richiesti per la individuazione come "area boscata", quindi si ritiene di escludere anche questa porzione di area dal comparto art.43 aree boscate	Si dispone la modifica di classificazione da art.43 a art.44 della porzione ricadente in area boscata della particella 326 del foglio 22.
517.17.23	A seguito dell'accoglimento dell'osservazione prot. 38446/2014 n.335, con cui la pertinenza dell'immobile posto a nord è stata inserita nel perimetro dei centri abitati e classificata art.16, si sono rese necessarie alcune correzioni	Si dispone il passaggio da art.46 a art. 47 delle aree individuate al foglio 156 mappale 784 e l'inclusione della stessa nel perimetro dei centri abitati. Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento delle aree di cui in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC

	cartografiche.	
517.17.24	A seguito dell'accoglimento dell'osservazione prot. 38288 /2014 n.258 è stato modificato il perimetro e la superficie dell'ambito normativo a destinazione servizi individuata al foglio 71 mappali 152, 1319, 1321. Si ritiene di modificare cartograficamente l'individuazione dell'area a parcheggio pubblico, proporzionalmente alla nuova superficie dell'ambito (seppure l'individuazione grafica degli standard sia solamente indicativa per ubicazione e quantità) e dell'area art.33.	Si dispone la riduzione dell'individuazione dell'area a parcheggio fino ad una fascia di 145 ml dalla strada. Si precisa che seppure l'individuazione grafica degli standard sia solamente indicativa per ubicazione e quantità, che saranno stabilite in base alle quantità edilizie realizzate.
517.17.25	A seguito dell'esame dell'osservazione n.377 è stato rilevato che l'area a sud e ad est della stessa, portate con la variante da art.21 di saturazione a art.29, in realtà non possiedono più il carattere di collegamento con continuità tra aree agricole, necessario per costituire un corridoio di connettività. Dall'esame dello stato dei luoghi sulla base della foto aerea aggiornata, si ritiene che siano più coerente con la classificazione di "area agricola periurbana".	Si dispone la modifica di classificazione da " verde pubblico di connettività urbana" a " area agricola periurbana" delle aree individuate catastalmente al foglio 31 mappale 889,630 , 640,902,904 (per le porzioni individuate urbanisticamente come art.29).
517.17.26	Con la variante l'area individuata al foglio 44 mappale 421 e porzione del mappale 584 sono stati portati da zona agricola a art.20s per consentire il recupero delle volumetrie esistenti. Considerata la presenza del vincolo di rispetto dell'elettrodotto, che impedirebbe la realizzazione di alloggi con permanenza di persone, si ritiene opportuno ampliare verso nord l'area edificabile (sull'area attualmente utilizzata come piazzale, in modo da non un nuovo consumo di suolo agricolo) in modo da consentire lo spostamento della volumetria sul lotto, con conseguente allontanamento delle future abitazioni dalla linea di alta tensione.	Si dispone di ampliare l'area edificabile verso nord di una striscia di circa 20ml
517.27	Con la presente variante l'area in esame è passata da art.22s "aree a servizio di completamento" a art.22s "aree a servizio di saturazione" e da art.34 parcheggi pubblici a art.47 "area agricola periurbana" (in quanto ricadente in area a pericolosità idraulica I4, che non consente la nuova edificazione), ma non è stato modificato il perimetro dell'ambito normativo. Considerato che la volontà pianificatoria durante la redazione della variante al RU era quella di eliminare l'area di completamento, e che l'inclusione di un area art.47 in una zona destinata a nuova edificazione sia incongruente, si ritiene che il mantenimento del perimetro dell'ambito sia da considerarsi un refuso grafico.	E' stato eliminato il perimetro dell'ambito normativo sulle aree contraddistinte catastalmente al foglio 37 mappale 563e porzione del mappale 563
517.28	Con PROT. 15896 del 04/03/2015 è pervenuto il decreto con cui l'immobile denominato "Complesso di Villa Rustici a Santa Margherita" a santa Margherita è stata dichiarata di interesse architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. A causa dei tempi non è stato inserito nella tavola D1 adottata.	La villa in oggetto (individuato ai mappali 319 e 699 del foglio 74) è stata inserita tra i beni architettonici individuati nella tavola D1.

OSSERVAZIONE n° **518** protocollo n° **38621** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Bindi Lido Junior**

SINTESI: Trattasi di proprietà parte in art.43 parte in art.44, su cui insiste un fabbricato oggetto di domanda di condono edilizio n.2083/95; lungo il confine nord della proprietà è stato individuato il progetto di pista ciclabile; chiedono:

- 1- di spostare il percorso della pista ciclabile a sud della proprietà
- 2- di eliminare la classificazione di "area boscata"
- 3- di includere la proprietà nel centro abitato, e classificarla art.20s per poter fare demolizione e ricostruzione con spostamento del fabbricato condonato

ISTRUTTORIA: 1-Il percorso delle piste ciclabili è stato stabilito con il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile" approvato con delibera C.C. n. 301 del 30/12/2013 ma non prevede la pista ciclabile in oggetto, che è stata inserita a seguito di contributo emerso in fase di partecipazione pubblica preventiva alla stesura della Variante generale al R.U. al quale è stato dato accoglimento in quanto coerente con l'obiettivo dell'A.C. O-06 "Facilitare il traffico ciclopedonale".

Nell'osservazione dice che è presente una canaletta demaniale nel tratto finale della pista ciclabile, a causa della vegetazione durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare la presenza della canaletta ma in base ad alcuni elementi si può supporre sia presente un fosso o un corso d'acqua.

2-La classificazione in art.43 deriva dalla tavola D4, che individua ai sensi di legge le aree boscate. Dalla foto aggiornata e da sopralluogo effettuato si riscontra che una porzione dell'area di proprietà non è boscata.

3-Premesso che il condono edilizio non risulta rilasciato, sebbene integrato nel 1997, il fabbricato oggetto di condono risulta compreso nella fascia di 40m dall'area di margine 2009.

Da quanto emerge dall'osservazione, il fabbricato sarebbe separato dal centro abitato da una canaletta demaniale (a nord) oltre che dalla strada comunale (a est) e da strada catastale (a sud).

Il fabbricato non presenta avere le caratteristiche di una abitazione, ed ha comunque le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale.

CONTRODEDUZIONE: 1- A seguito dell'esame della presente osservazione e di altre, è stato individuato un percorso alternativo che congiunge la via di Campolungo alla via del Molino, che presenta le caratteristiche morfologiche adeguate alla realizzazione di una pista ciclabile, coincidente col percorso dell'ippovia del Monte Pisano approvato con Delibera G.C. n.12/2015, ed è individuato catastalmente come "strada".

2-Visto lo stato dei luoghi, si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e al cambio di classificazione da art 43 ad art.47 negli elaborati di piano adottati dell'area oggetto di osservazione.

3-Il fabbricato in oggetto risulta compreso nella fascia di 40m dall'area di margine 2009,ma risulta separato da essa da vari elementi morfologici. Inoltre si considera che lo stato dei luoghi non corrisponda alla definizione di art.20s, pertanto si ritiene più opportuno classificare l'area come art.47, dove sono consentiti interventi sui fabbricati e le aree esistenti pur tutelandone le caratteristiche tipologiche di natura agricola.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **519** protocollo n° **38818** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Perna Paola**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **520** protocollo n° **38820** FRAZIONE INTERESSATA **S. Margherita**

RICHIEDENTE: **Pasquini Natale**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. Il citato mappale 869 probabilmente è in realtà il mappale 669 (così come evidenziato nella cartografia allegata alla richiesta). L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **521** protocollo n° **38658** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Nutini Giorgio, SILVER GROUP srl**

SINTESI: Trattasi di area art.47 adiacente a lotto passato con la present variante da art.19 a art.22s in quanto occupato da attività di residenza per anziani e disabili.

Chiedono il passaggio ad art.22s e la previsione di un parcheggio pubblico (che sarebbero disponibili a realizzare) sul lotto in art.47

ISTRUTTORIA: La scelta di inserimento di una nuova previsione di parcheggio pubblico andrebbe a porre un nuovo vincolo di esproprio, in contrasto con la legislazione che impone di consentire la possibilità di opporre una relativa osservazione. Inoltre in sede di esame del contributo effettuato nell'ambito del processo di partecipazione alla formazione del RU, fu valutato che la viabilità esistente fosse inadeguata a ospitare un parcheggio pubblico, e che fosse sufficiente per le esigenze della zona il parcheggio pubblico già esistente sulla via dell'Ave Maria.

Inoltre l'area oggetto di osservazione risulta intestata catastalmente a una proprietà diversa dall'area di proprietà dei richiedenti già classificata come art.22s, quindi anche il cambio di destinazione d'uso da art.47 a 22s su proprietà di terzi non si ritiene ammissibile in quanto i proprietari non avrebbero la possibilità di presentare osservazione.

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione non risulta di proprietà dei richiedenti: L'inserimento di una nuova previsione di parcheggio pubblico (che andrebbe a porre un vincolo di esproprio) e/o il cambio di destinazione d'uso su proprietà di terzi non è ritenuto ammissibile in quanto i proprietari non avrebbero la possibilità di presentare relativa osservazione.

Pertanto l'osservazione è respinta e si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **522** protocollo n° **38623** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: **Pironi Maria**

SINTESI: edificio passato da art.20s a art.19

chiede il ripristino dell'art.20s

ISTRUTTORIA: In base all'analisi svolta con la Tavola F, l'edificio è stato classificato come "Edificato di origine rurale" in quanto, dalla documentazione fotografica delle schede edifici, e anche dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione, l'edificio, pur non appartenendo strettamente ad un insediamento "a corte", presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico secondo modalità insediative tipiche del territorio rurale.

Quindi risulta coerente l'inserimento, con la presente variante, in art.19.

CONTRODEDUZIONE: In base all'analisi dello stato dei luoghi l'edificio, pur non appartenendo strettamente ad un insediamento "a corte", presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificato storico: l'art.19 "Ambiti di interesse tipologico" comprende gli "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario".

La classificazione in art. 19 consente la tutela delle caratteristiche morfologiche e architettoniche principali dell'edificato di origine storica, pur consentendo la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

Si conferma quindi la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **523** protocollo n° **38720** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Lenci Lelio**

SINTESI: lotto su cui insiste un fabbricato oggetto di condono utilizzato a fini dell'attività di servizio (svolta in area art.22s vicina al lotto), la cui classificazione con la presente variante è passata da art.22s a art.19.

Chiede il ripristino dell'art.22s per consentire la realizzazione di un fondo commerciale per la vendita al dettaglio.

ISTRUTTORIA: Nella Tavola F del QC del RU l'area è stata classificata come "edificato di origine rurale", in quanto ricompreso nel perimetro di un "nucleo rurale in area urbana" derivato dal QC2009.

Sul lotto oggetto di osservazione insiste un fabbricato oggetto di condono non ancora rilasciato, che alla luce delle NTA adottate potrà essere considerato "fabbricato esistente" al momento del rilascio del P.C. in sanatoria.

Dalla documentazione allegata all'osservazione, e dall'esame dello stato dei luoghi e della foto aerea, risulta che effettivamente l'area è adibita a deposito/magazzino di attività di servizio, e che quindi ha perso l'originario legame con l'insediamento di corte posto a nord.

L'area ricade in area a pericolosità idraulica I4, in cui (in conformità ai nuovi disposti della L.R. 21/2012 e alla richiesta del Genio Civile effettuata nella Conferenza di Servizi del 31.01.2014) nella stesura del RU sono state stralciate le previsioni urbanistiche che consentissero l'edificazione, mantenendo solo i comparti edificabili sulle aree già edificate, o su cui sono presenti i PC e SCIA rilasciati (ai sensi dell'art.2 c.9 lett. e dell L.R. 21/2012).

Quindi, considerato che l'area è attualmente a destinazione di servizio, e che su di essa insiste un fabbricato esistente (secondo la definizione dell'art.4 delle NTA adottate), ha le caratteristiche per essere mantenuto come area 22s anche dal punto di vista idraulico.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale". Quindi, considerato che dalla documentazione allegata all'osservazione e dall'esame dello stato dei luoghi l'area risulta adibita a deposito/magazzino di attività di servizio e che quindi ha perso l'originario legame con l'insediamento di corte posto a nord, si accoglie la richiesta di ripristinare la precedente destinazione urbanistica "art.22s-aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione".

Inoltre al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "edificato di origine rurale" a "attività produttiva interna a margine" nella Tavola F del QC delle aree oggetto delle modifiche urbanistiche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **524** protocollo n° **38798** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Orsi Vasco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è per la maggior parte classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta e in proporzione minore nell'edificato di origine rurale.

L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **525** protocollo n° **38797** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Marcheschi Maria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 e art.47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 e art 47 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti per la maggior parte e all'interno del varco di continuità ecologica per la rimanente porzione.

L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **526** protocollo n° **38509** FRAZIONE INTERESSATA **Badia di Cantignano**

RICHIEDENTE: **Matteoni Anna, Puccioni Emidio, Matteoni Giovanna Franca, Ricci Elisa**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'area ricade in parte in ambito A0 alveo fluviale ordinario in modellamento attivo

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **527** protocollo n° **38828** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Di Gino Angela**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona verde urbano privato (art. 33), in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento, o in alternativa in area residenziale di saturazione.

ISTRUTTORIA: Al momento dell'approvazione del primo RU nell'anno 2004 il terreno era stato inserito in area residenziale di completamento (20c) per 1 alloggio. Con la variante RU 2009 l'area edificabile è stata stralciata inserendo il terreno in verde urbano privato art. 33.

Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di edificazione recente.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

Per quanto riguarda la richiesta in subordine si fa presente che nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" si è cercato di incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 e utile per la qualità degli insediamenti. Dalle foto satellitari, risalenti al 2010 e poi al 2013, è chiaramente riconoscibile l'impianto a giardino pertinenziale dell'area classificata come verde urbano privato (art. 33) e pertanto si conferma la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **528** protocollo n° **38825** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Isola Andrea**

SINTESI: Trattasi di fabbricato ad uso artigianale dismesso dal 31.12.2013 inserito in art.22-saturazione: chiede il passaggio ad art.20s per poter effettuare cambio d'uso a residenziale.

ISTRUTTORIA: Nella tavola F l'area è classificata come "edificato di formazione recente", e ricade sia nel RU vigente che adottato in art.22s "aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione"

L'intorno è costituito da edificabilità residenziale di origine storica e recente, da verde agricolo, e da un altro lotto a servizi.

Nell'osservazione viene dichiarato che il fabbricato era adibito a laboratorio artigianale, quindi a destinazione produttivo: In accordo con l'indirizzo di mantenere le attività industriali sul territorio, le NTA adottate consentono, sia in art.20s che in art.22s, il cambio d'uso a residenziale solo dopo 3 anni di dismissione dell'attività (mentre viene dichiarato che l'attività è dismessa da meno di un anno).

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-21 dell'avvio di procedimento "Favorire il mantenimento della presenza industriale" ha portato alla Azione A-38 "Consentire il cambio di destinazione d'uso solo quando vi siano manifeste esigenze di trasferimento o chiusura accertata dell'attività da un significativo lasso di tempo".
Le NTA adottate consentono, sia in art.20s che in art.22s, il cambio d'uso da produttivo a residenziale solo dopo 3 anni di dismissione dell'attività (mentre viene dichiarato che l'attività è dismessa da meno di un anno), e il cambio d'uso da servizi a residenziale, con gli stessi limiti e le stesse modalità, ma in art.22s è prevista anche l'ipotesi di inserimento di nuove attività produttive negli edifici esistenti già con destinazione produttiva, a condizione che venga documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente attraverso una valutazione di compatibilità.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **529** protocollo n° **38824** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Colombini Paolo**

SINTESI: I richiedenti hanno la proprietà inserita in parte in AP3, inoltre è proprietario del fabbricato ad uso promiscuo abitazione/produttivo a nord dell'AP3 e ritiene che in base alle previsioni adottate la proprietà possa rimanere divisa in due; si chiede di modificare la classificazione dell'area di proprietà inserita in AP3 in art.47, e inserire in AP la porzione di proprietà ulteriormente a sud, oppure di inserire tutta la proprietà in AP in modo da avere più spazio a disposizione per lasciare più resede ai fabbricati già esistenti

ISTRUTTORIA: Le previsioni urbanistiche degli ambiti di perequazione verranno definite in fase di Piano Attuativo, quindi in quella sede verranno localizzati gli spazi pubblici e gli spazi edificabili ed eventuali aree da lasciare a verde.
La classificazione dell'area come art.29 verde di connettività è orientata proprio verso tale direzione.

CONTRODEDUZIONE: La disciplina della perequazione, riferita ai comparti denominati "Ambiti di perequazione" individuati sulla cartografia del R.U. comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, stabilisce che le quantità edilizie realizzabili con intervento privato e gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, vengano ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, allo scopo di garantire una ampia dotazione di standard pubblici a fronte di una ampia possibilità edificatoria, operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di modifica dell'ambito di perequazione.
Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

Inoltre si precisa che la progettazione dell'assetto urbanistico degli ambiti di perequazione verrà definita in fase di elaborazione di Piano Attuativo, e non è esclusa la possibilità di mantenere degli spazi agricoli all'interno dell'ambito normativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **530** protocollo n° **38686** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Betti Giovanni Orazio, Betti Enrico**

SINTESI: 1. Viene richiesta la demolizione di una capanna in pessimo stato di conservazione e non trasformabile ubicata all'interno di un nucleo consolidato del territorio rurale e l'ampliamento della perimetrazione dello stesso nucleo rurale sulla particella 761 del Foglio 30 in modo da potervi ricostruire un nuovo fabbricato ad uso abitativo.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione è posto esternamente alla perimetrazione del nucleo consolidato del territorio rurale e risulta in area classificata art. 44 "aree a valore paesaggistico" esternamente al perimetro dei centri abitati.
L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

E' stata presentata domanda di osservazione al R.U. 2009 n° 744 Prot. 57384, relativamente al Foglio 30 mappale 761.

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purchè costruiti anteriormente al 1940".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle N.T.A., e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro degli insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi. Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, qualora siano fattibili, debbono rientrare all'interno del perimetro del nucleo consolidato come richiesto dalle N.T.A. all'art. 48 (Interventi di demolizione e ricostruzione).
Si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **531** protocollo n° **38688** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello**

SINTESI: Area di proprietà in parte art.33, in parte ricadente all'interno di ambito normativo dove sono previste le destinazioni parcheggio pubblico e impianti sportivi privati.

chiede che venga modificata la classificazione per consentire la realizzazione di fabbricati con destinazione di servizio (art.22c)

ISTRUTTORIA: Nella redazione del Ru non sono state individuate nuove aree a destinazione di servizio isolate al di fuori dai centri abitati.

L'area è esterna al centro abitato, e risulta ineditata.

Nella tavola F è esclusa dal perimetro delle aree di margine agli insediamenti, ed è fuori dalla fascia di 40 ml dal margine 2009, per cui non è stato inserito nel nuovo perimetro del centro abitato né tra le aree edificabili.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione di servizio in area esterna ai centri abitati, se non a incremento di aree a destinazione di servizio già individuate nel RU vigente o come mera presa d'atto della situazione esistente dei fabbricati aventi le caratteristiche per essere ricompresi nei centri abitati.

Nel caso in esame, l'area risulta esterna al centro abitato, e non è area destinata all'ampliamento di attività produttive già esistente, quindi non ha le caratteristiche per essere classificata come "area a destinazione di servizio".

Si sottolinea che l'area di proprietà oggetto di osservazione è in parte compresa nell'ambito normativo dove tramite un Progetto Unitario è possibile realizzare "verde per impianti sportivi privati" disciplinato dall'art.32 delle NTA, che consentono la realizzazione delle strutture edilizie connesse e di servizio alle attività sportive svolte.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **532** protocollo n° **38744** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Lorenzetti Antonio Luigi, soc. IMMOBILIARE PESCIATINA srl**

SINTESI: Viene richiesto

1- Di voler modificare la classificazione "verde pubblico per impianti sportivi" in "aree agricole periurbane" (art 47).

2- di voler traslare verso sud l'area individuata per l'edificazione di n° 1 alloggi posizionando il lato sud con il lato nord del mappale n°1366.

ISTRUTTORIA: 1- Lotto ricadente in area a "verde pubblico attrezzato per impianti sportivi" Art. 31 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato.

2- Lotto ricadente nella classificazione del vigente RU come parte "area a prevalente destinazione residenziale - completamento" (art 20c) per n°1 alloggi, parte in "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione (art. 20s)

Ai sensi della Tav G1 - Analisi della qualità urbana-opere di urbanizzazione l'area risulta essere fornita sia della rete acquedottistica che della rete fognaria. L'area appartiene al centro urbano della frazione di Lunata.

CONTRODEDUZIONE: 1-A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'area in esame appare come libera da recinzioni e non esclusiva pertinenza di altra destinazione urbanistica pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessarie, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

2-Visto l'indirizzo di pianificazione I-10 "Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici" e obiettivo O-30"Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio" l'ufficio Pianificazione Urbanistica ha fatto un aggiornamento a tappeto della cartografia di base C.T.R. sia attraverso la copertura di quasi tutto il territorio comunale con cartografia di base 1:2000, sia attraverso un costante aggiornamento interno all'ufficio che riporta puntualmente lo stato di fatto dei luoghi, aggiornato. Pertanto si sono apportate lievi scostamenti di zonizzazioni urbanistiche dovuti, non ad una scelta pianificatoria ma ad un maggiore dettaglio cartografico che l'impianto cartografico aggiornato oggi ci consente, in quanto riporta un dettaglio molto maggiore rispetto all'impianto precedente del R.U. 2009. In questa ottica va letto l'adeguamento del segno del confine tra area classificata Art. 20c ed area classificata Art. 20s sulla base dello stato dei luoghi e non su base catastale. Comunque la linea di confine adottata non compromette la reale edificabilità del compendio immobiliare. Pertanto si conferma la classificazione come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **533** protocollo n° **38749** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Meschi Giovanni**

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.4 1) nella definizione di edifici esistenti, viene proposta la possibilità di lasciare anche il termine autorizzato.
2) Inoltre viene richiesto di modificare la definizione definendo edificio "esistente" quando sia completato nelle sue strutture portanti perimetrali ed interne e di copertura anche se privo di partiture interne e di intonaci, cioè quando sia inequivocabilmente definita la sua volumetria indipendentemente dal grado di finitura.

1) La norma relativa alla definizione di edificio esistente è stata modificata eliminando la dizione "autorizzato", perché sulla base della giurisprudenza prevalente, per fabbricato deve intendersi un manufatto già consolidato sul territorio che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura
2) Per edificio esistente si accoglie la modifica con la modifica della definizione come di seguito:
per "edificio esistente", oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura

art.4 Per gli insediamenti consolidati del territorio rurale estendere il limite da 20 ml a 50 ml. ed eliminare la condizione che siano costruiti anteriormente al 1940

1) La definizione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è riferita allo studio sugli insediamenti di carattere storico relativi alla tavola F del Piano Strutturale, che differenzia ai nuclei di nuova individuazione, non ha avuto una dettagliata schedatura del

<p>aspetti generali Osservazioni di Carattere generale: 1. La perimetrazione dei centri abitati è stata, in diversi casi, estremamente limitata e comunque con andamenti fortemente irregolari che ha comportato di fatto, l'esclusione di immobili che ne costituiscono la sua naturale continuità sia per ubicazione che per tipologia edilizia. La conseguenza è che gli immobili così esclusi, si trovano di fatto ad essere inseriti in zone con destinazioni che vanno a limitare inverosimilmente l'attività edilizia, anche in funzione di leggi sovraordinate. Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto anche della particolarissima situazione morfologica, delle tipologie edilizie esistenti nel tessuto urbanistico del comune, si propone una revisione della cartografia con la finalità di dare una maggiore continuità ed omogeneità nell'estensione della perimetrazione dei centri abitati.</p>	<p>patrimonio rurale esistente. La perimetrazione cartografica dei nuclei all'interno del Piano Strutturale è avvenuta utilizzando una scala di riferimento non dettagliata, pertanto si valuta positivamente l'estensione della fascia di tolleranza relativa all'inclusione dei fabbricati rispetto al limite segnato in cartografia, dagli attuali mt. 20 a 40 mt, per ovviare ad inesattezze dovute anche all'esclusione di fabbricati non rappresentati in cartografia ma di fatto esistenti. La disposizione esclude i nuclei di nuova individuazione. 2) I fabbricati che sono stati oggetto di individuazione con il Piano Strutturale, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942. E' obiettivo della presente variante, che i fabbricati di origine recente non vengano inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale di vecchia e nuova individuazione. La revisione del limite dei centri abitati è stato un obiettivo fondamentale della variante generale, come dichiarato negli indirizzi e negli obiettivi di pianificazione I-02 e O-08. L'art. 55 della Legge Regionale 3/01/2005 n° 1 indica tra i contenuti del Regolamento Urbanistico la definizione del perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. Oggi l'art. 4 della Legge Regionale 10/11/2014 n° 65 individua i criteri per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione "A11 - Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Inoltre per l'aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati è stata stabilita l'Azione di pianificazione A15 "Adeguare i centri abitati all'effettivo stato dei luoghi, di fatto e acquisiti di diritto quali P.U. approvati, P.C. realizzati o con inizio lavori, secondo i criteri di cui al precedente punto A11". Oltre alla lettura dello stato attuale, nel perimetro dei centri abitati vanno ad aggiungersi anche le aree attualmente libere ma sulle quali la disciplina di piano prevede destinazioni di nuova edificazione. In questo modo si è effettuato la perimetrazione delle aree comprese all'interno del centro abitato, che naturalmente discende dall'aggiornamento allo stato attuale delle aree urbanizzate, già inserite nell'area di margine agli insediamenti nella tavola F. Si intende confermare la procedura sopra esposta come congruente agli indirizzi di pianificazione e al quadro legislativo sovra ordinato.</p>
<p>aspetti generali Osservazioni di Carattere generale: 3. Nelle tavole riportanti le zonizzazioni, rimane veramente difficile, sia sul cartaceo, che a video, riuscire per alcune zone, es art 33 (verde urbano privato) e art. 44 (aree boschive e ripariali), distinguere la differenza (stessa inclinazione del tratteggio e quasi stesso colore). E' pertanto auspicabile la scelta di una simbologia più chiara nella cartografia con la finalità di dare, all'apertura delle tavole, una immediata percezione delle differenti zone.</p>	<p>Si accoglie l'osservazione modificando il graficismo degli articoli simili.</p>
<p>aspetti generali Osservazioni di Carattere generale: 4. Il mantenimento degli ambiti cosiddetti di "Perequazione" di fatto, a giudizio dello scrivente, come peraltro lo hanno dimostrato i fatti, è irrealizzabile per iniziativa privata poiché nella maggior parte dei casi comprende una molteplicità di proprietà con esigenze ed aspettative assai diverse fra loro che difficilmente potranno confluire verso un unico progetto organico, anche e soprattutto, per le notevoli quantità di terreno da cedere gratuitamente al Comune, oltre al soddisfacimento degli standard già previsti per i Piani Attuativi. Queste aree, per le loro dimensioni e l'esagerata previsione di spazi pubblici (come saranno gestiti fra l'ultimazione e l'acquisizione gratuita dal parte del Comune?), non saranno certamente appetibili per le imprese edili. Di contro, la gestione da parte dei singoli proprietari, risulterà estremamente difficoltosa, generando quindi spazi che rimarranno inedificati a meno che la gestione di tali interventi non sia totalmente effettuata dall'Amministrazione Pubblica. Si propone una rivisitazione della cartografia con la finalità dell'eliminazione totale o quanto meno la riduzione con la contestuale sostituzione con aree residenziali di completamento.</p>	<p>Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, in quanto tale disciplina, è finalizzata ad una più equa distribuzione tra le diverse proprietà coinvolte dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale. Nella disciplina perequativa viene stabilita la ripartizione in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, sia per le quantità edilizie che per gli oneri economici posti a carico dei privati sia per gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica. Tuttavia, valutando in linea generale le difficoltà applicative della disciplina di perequazione, in analogia alle previsioni di nuova edificazione residenziale diretta o a mezzo di progetto unitario, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni confermate nella presente variante, verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U. Si conferma pertanto la previsione adottata.</p>
<p>aspetti generali Osservazioni di Carattere generale:</p>	<p>Per quanto è stato possibile già alcune interpretazioni delle</p>

	5. Riunire all'interno del nuovo R.U. tutte le Determinazioni Dirigenziali e/o altri provvedimenti della stessa natura	Determinazioni Dirigenziali n. 648/2007, 1876/2001 e 931/2012 sono state recepite all'interno del R.U., si evidenzia comunque che essendo interpretazioni del R.E. le stesse verranno recepite in fase di aggiornamento dello stesso anche a seguito delle disposizioni del regolamento regionale n. 64/R approvato con Decreto del P.G.R. n del 11/11/2013
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 1. permettere il frazionamento condizionato al raggiungimento di una superficie minima in tutte le zone a 40 mq. eccetto per i centri storici, per i quali fare riferimento unicamente al D.M. 05.07.1975	Già il Regolamento Urbanistico nelle zone omogenee 20 e 22 prevede la possibilità di frazionare per ottenere U.,I. inferiori a 45 mq., in art. 15 il limite è 40 mq., e negli artt. 14,16 e 19 viene confermata la dimensione minima di 40 mq. fino a 3 U.I. se superiori almeno la metà deve essere 60 mq. Negli edifici realizzati nelle zone residenziali post 2004 e nelle zone agricole e il limite è di 60 mq. Pertanto in gran parte delle zone è già previsto il frazionamento delle U.I. fino a 40 mq. e si conferma il limite di 60 mq. per i fabbricati di recente edificazione e per quelli ricadenti in zona agricola, in quanto ubicati in aree prive di pressione demografica (rapporto tra popolazione e risorse disponibili) e dove la caratteristica agricola dei luoghi non richiede unità immobiliari di ridotte dimensioni.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 2. Possibilità di realizzare i pergolati con dimensioni fino a 25 mq. da garantire una schermatura per due posti auto,	Accolta, con la modifica della normativa relativa al dimensionamento minimo dei pergolati da 20 mq. a 25 mq.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 3. possibilità di adeguamenti volumetrici finalizzati sia al raggiungimento delle altezze minime dei locali, sia all'inserimento di cordoli per adeguamenti sismici	Già gli interventi ammissibili in diverse zone omogenee ammettono l'adeguamento delle altezze alle funzioni ammesse. Gli interventi di adeguamento sismico devono essere eseguite nei limiti dimensionali esistenti.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 4. Viene richiesta la diminuzione del limite per il cambio di destinazione dei fabbricati non residenziali da 60 mq a 50 mq.	Il limite di 60 mq. di SUL permette di ottenere alloggi dimensionati su locali con superfici minime previste dal Regolamento Edilizio che garantiscono una sufficiente qualità abitativa.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 5. Chiarimenti sulla disciplina relativa alla verifica che le volumetrie esistenti non siano autorizzate come pertinenze o volumi accessori, e che da tale verifica si debbano escludere le volumetrie autorizzate oggetto di condono edilizio	Vista l'osservazione presentata e la diversa disciplina presente sul territorio si ritiene necessario correggere il testo normativo uniformando e apportando i chiarimenti richiesti. La norma tende a mantenere i fabbricati autorizzati come pertinenze e accessori a seguito di autorizzazioni edilizie a partire dalla L. 94/1982 (detta Nicolazzi) affinché con la loro trasformazione ad altri usi, non sia necessario autorizzarne di nuovi, con ulteriore consumo di territorio, che la presente Variante al R.U. contrasta nella sua impostazione generale.
		All'art. 4 definizioni : si aggiunge il seguente paragrafo " non autorizzate come pertinenze o volumi accessori " Quando nel testo delle presenti norme viene richiesto di verificare che le volumetrie esistenti oggetto di trasformazione siano "non autorizzate come pertinenze o volumi accessori" si deve intendere che le stesse non siano state/i autorizzate a vario titolo come pertinenze o locali accessori, dopo il 25/03/1982 data di entrata in vigore della L. 94 del 25/03/1982. Dalla verifica sono esclusi i volumi oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94
		Inoltre per chiarire e uniformare la disciplina tra nuove ed esistenti abitazioni si apportano le seguenti modifiche,
		Art. 19 Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di volumetrie accessorie comunque autorizzate è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc 50 ciascuna o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo.
		art 20 Saturazione Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E.
		Art. 48 Edifici residenziali Per le unità abitative esistenti Per le unità abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E. ; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 7. Richiesta di togliere il termine "una tantum" dagli ampliamenti con la possibilità di utilizzarli in più tempi in relazione alle necessità temporali del richiedente	In analogia con l'ampliamento in superficie, dove viene data la possibilità di ampliare fino a 130 o 150 mq. si approva anche l'ampliamento volumetrico fino a 90, eliminando il termine una tantum

aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 8. Possibilità di realizzare strutture temporanee , non fisse al suolo a servizio di attività commerciali ad uso ristoro	Le strutture temporanee o precarie sono disciplinate dall'art. 6 del DPR 380/01 (TU), e sono quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque , entro un termine non superiore ai novanta giorni. Il recente art. 137 della L.R. 65/2014 ha definito le opere e gli interventi privi di rilevanza edilizia; fra questi anche : 1) le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura, purché non insistano su marciapiedi o altri spazi pubblici destinati alla sosta o al transito pedonale o carrabile. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi oggettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli
art.52	ART, 52 L'abaco della fattibilità geomorfologica riporta in più punti il generico riferimento all'incremento di carichi in fondazione e pertanto è necessario chiarire se esistono degli incrementi percentuali ritenuti irrilevanti così come previsto dall'attuale normativa sismica o meno	Altre tipologie di strutture non riconducibili alle definizioni di legge devono essere autorizzate nei limiti consentiti dal R.U. Art. 52 – A : anche per la fattibilità geomorfologica deve intendersi che non costituiscono incrementi di carichi in fondazione quelli ritenuti trascurabili dalla vigente normativa sismica (inferiori al 10%). Tale precisazione verrà aggiunta nella stesura finale delle NTA
art.52	ART.52 . La tabella 2 (fattibilità idraulica) andrebbe integrata con alcuni esempi grafici che raffigurino le tipologie di recinzioni che verificano la condizione del rapporto di apertura maggiore del 75%, in modo da avere unicità di interpretazione sia per i vari istruttori comunali, sia per i tecnici asseveranti	Art. 52 B– Tabella 2 di fattibilità idraulica: non si ritiene necessario ricorrere ad esempi grafici di recinzioni per valutare il rispetto del mantenimento del rapporto di apertura maggiore del 75%. Basta calcolare il rapporto tra spazi vuoti e superficie totale della recinzione, la quale dovrà comunque essere caratterizzata da una maglia regolare che escluda la formazione di barriere continue orizzontali concentrate "in basso".
art.52	ART, 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica Non si capisce come mai nell'ABACO 1 – tipologia di intervento 12- e grado di pericolosità G3 si ottiene fattibilità III **. La relativa nota (**) limita la dimensione degli annessi agricoli,manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi anche precari a 100 mq. tuttavia non c'è nessun nesso logico tra la pericolosità G3 e tale limitazione, a nostro giudizio molto riduttiva per questi tipo interventi necessari per lo sviluppo delle attività agricole. Sembra quasi si sia voluta dare un'inesistente giustificazione di pericolosità geomorfologica a quella che al più potrebbe essere una norma di carattere edilizio e/o volontà politica. Al riguardo si rileva infatti per per gli interventi di nuova edificazione nella stessa classe di pericolosità geomorfologica tale limitazione non compare.	Art. 52.2 – Intervento 12 abaco 1 fattibilità geomorfologica: la limitazione della dimensione massima di 100 mq per gli annessi agricoli era già presente nelle NTA vigenti, che derivava dal Regolamento 26/R. Considerato che detto regolamento è stato superato dal 53/R e la L.R. 21/2012 non prevede tale limitazione si accoglie con lo stralcio della nota .
art.52	Art. 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica Gli ABACHI 1, 2 e 3 riportano le diverse tipologie di intervento. Si propone di specificare per ogni tipologia di intervento il riferimento al relativo articolo, comma e lettera, della L.R. 1/2005. Ciò porterebbe sempre ad una corretta attribuzione della fattibilità senza possibilità di equivoco	Art. 52.2 – Abachi 1, 2 e 3 : La richiesta di riferire le forme d' intervento alla L.R. 1/2005 (oggi 65/2014) è condivisibile ma, purtroppo, di difficile completo accoglimento in quanto le forme di intervento della L.R. 1/2005 non sempre coincidono con quelle che conseguono la necessaria applicazione dei PAI, del regolamento 53/R e della legge regionale 21/2012. Parzialmente accolta riformulando molte forme d'intervento nell'abaco 2
art.52	ART. 52.5 Disposizioni particolari per le aree in frana Per le aree caratterizzate da fenomeni franosi attivi viene disposto che nei casi in cui la zona non sia servita da pubblica fognatura non è possibile smaltire nel terreno le acque reflue domestiche ed assimilabili ma che le stesse vengano allontanate dai terreni instabili. Ci si domanda come può essere risolvibile il problema quando la zona non è servita da fognatura e tutta la proprietà oggetto di intervento ricade in aree interessate da fenomeni franosi attivi ?Esiste una soluzione possibile per questi fabbricati o deve esserne ordinato lo sgombero	Art. 52.5: la disposizione di evitare nelle aree in frana attiva l'immissione nel terreno di acque reflue è, in generale, una misura necessaria per non aggravare le condizioni di rischio. La disposizione è comunque efficace nel caso di nuovi scarichi che, nel caso delle frane attive, non sono ipotizzabili in quanto associati ad interventi vietati. Quanto sopra non esclude che per motivi di pubblica o privata incolumità la misura possa tuttavia essere imposta anche a scarichi esistenti.
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire i contenuti dei commi 4 e 5 in quanto non risulta comprensibile in quale tipo di fognature possano essere immesse le acque meteoriche non essendo dotato il Comune di Capannori per la quasi totalità del suo territorio né di fognatura bianca, né di fognatura nera ed essendo vietato per regolamento Aquapur Spa l'immissione di acque meteoriche nella fognatura nera	Art. 51 commi 4 e 5: le disposizioni richiamate non obbligano l'immissione delle acque meteoriche in pubblica fognatura, anzi obbligano in primis ad immettere le acque nel reticolo idrografico superficiale e solo laddove quest'ultimo è inesistente consentono l'immissione condizionata nella pubblica fognatura, in quanto esistente. Tali disposizioni risultano peraltro mutate da quelle del PTC vigente.
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire il contenuto del comma 2, in quanto nella sua formulazione	Art. 51 comma 2: rappresenta il recepimento letterale dell'art. 17, comma 2 del Regolamento regionale 2/R del 2007.

	letterale sembrerebbe obbligare il convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai tetti dei fabbricati su giardini o aree a verde di proprietà, vietandone l'immissione in fosse campestri	
art.11	viene richiesto di inserire la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria riportata nel testo	La definizione del Regolamento Urbanistico è conforme alla definizione degli interventi di cui all'art. 3 del Testo Unico in materia Edilizia D.P.R. 380/01: Eventuali tipologie o elenco interventi soggetti alle due categorie oggetto di osservazione sono materia di competenza del R.E.C. Si accoglie con la deroga anche per la distanza dalle strade oltre che dai confini : c) La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, e intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee; solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente.
art.11	modifica della disciplina relativa alla demolizione e ricostruzione in sito di immobile, con la dizione che permetta di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dalle strade	
art.11	1) modificare il testo del comma 5 relativo alla definizione delle pertinenze, eliminando il riferimento al limite del 20% del volume del fabbricato principale. 2) aumento della distanza dal fabbricato principale per la realizzazione delle pertinenze, oltre il limite di 50 ml. previsto dalla normativa	1) Si accoglie con la modifica del comma 5 dell'art. 11, in quanto il riferimento al limite volumetrico del 20% è relativo alla tipologia del titolo edilizio al quale assoggettare l'intervento (SCIA o Permesso di Costruire) . 2) Non si accoglie, ritenendo tale distanza più che ampia affinché un fabbricato possa essere ritenuto e riconosciuto come pertinenza dell'immobile principale. Il testo normativo viene di conseguenza così modificato : 5. Interventi pertinenziali Sono interventi pertinenziali quelli che comportano la realizzazione, all'interno dell'area di pertinenza, e con il limite di 50 ml dal fabbricato principale, di manufatti e volumetrie aventi le caratteristiche del Regolamento Edilizio. Entro tali limiti devono essere ricomprese anche le pertinenze non volumetriche come piscine, campi da tennis ecc. salvo il caso in cui l'area di pertinenza sia una resede catastale urbana o un'area che risulti alla data del 20/03/2014, di adozione delle presenti norme, già recintata continuativamente con l'immobile principale, che presenti sistemazioni edilizie tali da non configurarsi come territorio rurale.
art.11	Nella definizione di Sostituzione edilizia viene proposto di togliere la frase – senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione	Non accolta, la definizione di sostituzione edilizia del R.U. è identica alla definizione riportata all'art. 78 della L.R. 01/05, da aggiornare all'art. 134 comma 4 lettera l) della L.R. 65/14
art.11	Inserire la possibilità per ogni unità immobiliare esistente ad uso residenziale ampliamenti non superiori a 120 mc. Come addizione volumetrica	le addizioni volumetriche ai sensi della L.R. 65/14 non rientrano più nella definizione della definizione di ristrutturazione edilizia, ma tra gli interventi di nuova edificazione. La disciplina di ogni zona urbanistica prevede specifiche addizioni volumetriche in rapporto alle caratteristiche e dimensioni del fabbricato. Per i fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola in alternativa alle addizioni funzionali, verranno previste addizioni volumetriche in rapporto alle dimensioni attuali del fabbricato, che in alcuni casi potranno determinare valori maggiori a quelli richiesti con l'osservazione
art.14	ART. 14, 15, 17 propongono di eliminare il parere preventivo vincolante del Dirigente sentita la Commissione comunale per il paesaggio	ACCOLTA, come da indirizzi del Dirigente del 05.06.2014 prot.39683: Art. 14 –Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio. Sono esclusi da tale procedura :: -gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modificano la distribuzione interna degli edifici e che non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili- Art.15 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio. Sono esclusi da tale procedura : -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili. Art. 16 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio

		<p>competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio. Sono esclusi da tale procedura :</p> <ul style="list-style-type: none"> -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili <p>Art. 17 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio. Sono esclusi da tale procedura gli interventi che :</p> <ul style="list-style-type: none"> -interessano immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -sono già assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora alterino solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili
art.14	<p>ART. 14, 19, 48 Modifica della prescrizione relativa allo spessore massimo in gronda di cm.10 e 12 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti. Viene proposta una modifica della norma che consenta, nel caso siano effettuati alla copertura solo lavori di straordinaria manutenzione, la possibilità di eseguire un maggiore spessore se necessario per il raggiungimento dei valori minimi previsti dalle disposizioni in materia energetica.</p>	<p>Modifica della norma, limitando l'intervento agli interventi sulle coperture che prevedano la sostituzione degli elementi strutturale della falda del tetto nella misura superiore al 50% Coperture Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc.); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserite nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda. Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.</p>
art.14	<p>Relativamente alle "prescrizioni sulle modalità di intervento/strutture di copertura", all'ultimo capoverso che tratta la realizzazione di nuovi lucernari, si propone di aggiungere "...e/o per l'accesso al tetto..", al fine di garantire, in caso di manutenzione straordinaria, un passaggio delle dimensioni minime previste dal Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.</p>	<p>SI ACCOGLIE con l'inserimento di : o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R</p>
art.19	<p>Al penultimo capoverso (aggiunto) delle norme generali , è stato erroneamente inserito il termine "...pertinenze.." anziché "...volumetrie accessorie..".</p>	<p>correzione da pertinenze a "volumetrie accessorie"</p>
art.19	<p>sistemazioni esterne : Viene proposto di eliminare quella parte di norma che impedisce aumento di quota, questo perché non può essere un imperativo ma condizione da verificare caso per caso in relazione alla possibilità che tale aumento possa provocare danni alle proprietà confinanti</p>	<p>non sono ammessi aumenti di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.</p>
art.20c	<p>Osservazioni di Carattere Generale: 6, in art. 20 e 22 eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2</p>	<p>La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I – "Norme per l'edilizia sostenibile " Anche la Regione promuove e incentiva la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, volti a perseguire la auto-sostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio. Pertanto la normativa comunale rispetta gli indirizzi regionali e come tale si conferma la necessità di raggiungere livelli prestazionali energetici e di qualità abitativa sostenibile tramite l'applicazione del regolamento comunale sull'edilizia sostenibile e l'indice minimo 2 richiesto.</p>
art.21	<p>Viene proposto l'inserimento di una norma che consenta l'addizione funzionale e la realizzazione delle pertinenze previste dal R.E. per le abitazioni esistenti.</p>	<p>La disciplina dell'art. 21 satura o di saturazione, prevede per gli edifici esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, che secondo la definizione dell'art. 11 delle N.T.A., comprende anche l'addizione funzionale; inoltre sempre nella stessa norma è già prevista la realizzazione delle pertinenze.</p>
art.21	<p>1) Per le zone sature e/o di saturazione previste da tali articoli viene proposta l'eliminazione, laddove previsto, "...che l'ampliamento della superficie utile lorda sia finalizzato esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente..".</p>	<p>Tale limite proviene dal Piano Strutturale vigente; dove le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con</p>

art.22s	Viene richiesto che per i piccoli fabbricati esistenti con destinazione di servizio l'ampliamento consentito venga elevato almeno a 100 mq., naturalmente nel rispetto di tutti i parametri urbanistici stabiliti per la zona di saturazione.	particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti si concede per le piccole attività aventi superficie inferiore a 200 mq., ampliamenti di 200 mq. , eliminando il rapporto percentuale con la superficie esistente. Di conseguenza viene modificata la normativa come segue : "Per adeguare e consolidare le attività esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie utile lorda è consentito nella seguente misura: - per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq. - per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%; - per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%.
art.22s	Viene richiesto che venga chiarito il paragrafo dedicato alle nuove attività produttive negli edifici esistenti già con destinazione produttiva. Sono state inserite una serie di condizioni ostantive per alcune delle quali vanno meglio specificati i parametri da utilizzare per le relative valutazioni ed altre assai incomprensibili e contraddittorie. In particolare: - le emissioni in atmosfera - gli scarichi reflui sia industriali che urbani che qualora non confluiscono in pubblica fognatura nel testo adottato risultano ostantivi all'impianto dell'attività perché di fatto il territorio comunale è sprovvisto di fognature che possano recepire tali reflui (vedasi fra tutti ad esempio le acque reflue dei frantoi delle olive che oggi sono smaltite a fertili-irrigazione e/o di recente consegnate ad aziende che producono biogas quali gli allevamenti di suini) e quindi detta condizione ostantiva renderebbe di fatto impossibile la realizzazione di alcun ampliamento	modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.22s	Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il cambio di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali. In particolare si chiede che venga eliminata la condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni.	L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.
art.22c	eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2	Vista la caratteristica tipologica e costruttiva dei fabbricati ricadenti in tali ambiti, si elimina l'obbligatorietà di raggiungere l'indice sostenibilità. Inoltre le recenti disposizioni legislative (D.lgs. 102 del 04/07/2014 e D.Lgs. 28/2011 e la L. 98/2013) prevedono già il raggiungimento di indici di efficienza energetica e qualità acustiche degli edifici che già il loro rispetto contribuiscono a superare l'indice di sostenibilità 2. La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I – "Norme per l'edilizia sostenibile " e rimanda la definizione dei criteri e dei parametri all'emanazione delle linee guida. Si approva la modifica della normativa, rendendo facoltativa l'elaborazione del rapporto per la valutazione dell'indice di sostenibilità al fine di accedere agli incentivi economici e volumetrici previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
art.44	La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.	modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.46	La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti	modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti

art.47	<p>con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p> <p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluiti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.48	<p>NORME DI CARATTERE GENERALE</p> <p>Distanze dai confini , dagli edifici e dalle strade Si chiede che venga modificata la norma specificando che la distanza di ml. 10,00 dalle strade è riferita solamente a quelle pubbliche con esclusione delle vie vicinali di uso pubblico che come attualmente catalogate dal comune comprendono anche strade che di fatto sono campestri, in disuso e/o a servizio solo di proprietà private</p>	<p>modifica dell'articolo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola Si chiede di sostituire la dizione "nell'area di pertinenza resede di riferimento" ed inserire "nel lotto di proprietà entro un raggio di ml.20,00 dal fabbricato".</p>	<p>Trattandosi di aree agricole, pertanto fuori dai centri abitati, le distanze dalle strade vicinali sono regolate dal Codice della StradaL"art. 2, 6° comma, lett. D) ultimo periodo d.lgs. n.° 285/1992 stabilisce che "le strade «vicinali» sono assimilate alle strade comunali" (TipoF)L'art. 26 comma 2 lettera e) del regolamento di Attuazione prevede che fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :10 m per le "strade vicinali" di tipo F.Sempre l'art. 26 del Regolamento C. d. S. per le vie vicinali, nel caso ricadano in aree edificabili o trasformabili non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Le aree agricole per loro definizione non sono edificabili e gli interventi di trasformabilità sono riferiti agli edifici esistenti e non alle aree.Quantunque i nuclei individuati in area agricola siano una individuazione grafica che ricade all'esterno del perimetro dei centri abitati di matrice urbanistica, si precisa che all'interno dei centri abitati il codice demanda la disciplina ai singoli regolamenti locali; nella fattispecie, il R.U. mantiene il limite di 10 ml. dalle strade pubbliche, benché siano vicinali, vista la funzione e l'interesse locale.Si rinvia a successiva aggiornamento dell'elenco delle via vicinali di uso pubblico, in rapporto alla loro presenza e funzione pubblica.</p> <p>Si accoglie parzialmente con la sola eliminazione della frase "resede di riferimento"</p> <p>"Possono essere consentiti frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nell'area di pertinenza, 2 posti auto per alloggio."</p>
art.48	<p>Edifici a destinazione residenzialeViene richiesto di mantenere invariata, la dove ciò non sia consentito da leggi sovra ordinate, la norma del vigente Regolamento Urbanistico che prevede l'ampliamento delle unità abitative fino a mq.130.</p>	<p>l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g).</p> <p>Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi :</p> <p>1. Edifici a destinazione residenziale</p> <p>In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di manutenzione ordinaria e straordinaria; - di restauro e risanamento conservativo; - di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme; - in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata: - SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70% - SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55% - SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40% - SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30% - SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale .Viene richiesta una modifica della norma che possa consentire per questi edifici e</p>	<p>L'art. 79 della L.R. n. 65/14, ammette, per gli immobili a destinazione non agricola esistenti, nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica gli interventi elencati al comma 2 dello</p>

	<p>volumetrie la ristrutturazione edilizia, comprensiva delle addizioni funzionali definite all'art. 11, così già previsto al paragrafo che tratta gli edifici a destinazione residenziale</p>	<p>stesso articolo. La condizione prevista dall'art. 79 per consentire gli interventi elencati è basata sul presupposto che il fabbricato sia esistente e abbia destinazione d'uso non agricola. Pertanto viene prevista la modifica dell'articolo come segue: Oltre agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, sono situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento di 100 mq. e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari</p> <p>[omissis]</p> <p>All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene richiesto che il paragrafo relativo agli edifici singoli edificati dopo il 06.08.1967 non pertinente ; a nostro giudizio tale paragrafo, dovrebbe essere inserito negli edifici a destinazione residenziale" perché di questi si tratta. Tuttavia la norma andrebbe anche modificata nel senso che il cambio di destinazione sia ammesso ove in fase di progetto risultino verificate tutte le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale</p>	<p>Qualora il piano terra non abbia un collegamento con il sovrastante alloggio, si deve considerare come volumetria con destinazione non residenziali, e pertanto si ritiene corretto l'inserimento del paragrafo relativo a tali destinazioni.</p> <p>Non si accoglie la possibilità di ammettere il cambio d'uso con la verifica delle norme igienico sanitarie per la destinazione residenziale, in sede progettuale in quanto potenzialmente consentirebbe il cambio di destinazione d'uso dei piani terra di edifici anche all'esterno degli Art. 48 e va ad incidere direttamente sul dimensionamento del P.S.</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in aree periurbane e negli insediamenti consolidati, in particolare viene richiesta l'eliminazione della condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni,</p>	<p>L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.</p> <p>Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola Viene richiesto di rivedere il primo capoverso in relazione al fatto che risulta poco comprensibile limitare la ristrutturazione e il cambio di destinazione alle sole unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura prima del 1942, ecc... Si ritiene che la data del 1942 sia un inutile fattore limitante del recupero edilizio. Si propone inoltre di chiarire l'espressione "realizzate in muratura" che dovrebbe omnia comprendere anche tutte le altre tipologie che non possono essere assimilate a strutture precarie</p>	<p>Visti gli artt. 82 e 83 della L.R. 65/14 si conferma la norma , precisando che sono considerati fabbricati rurali , oltre a tutti i fabbricati agricoli e quelli autorizzati in forza delle Leggi regionali a decorrere dalla L.R. 10/79, anche quelli costruiti e realizzati ante 1942 riferiti al patrimonio storico agricolo esistente. Si chiarisce che in tale ambito sono ricompresi anche i fabbricati agricoli realizzati successivamente al 1942, confermando che gli stessi siano realizzati in muratura, al fine di non comprendere strutture in lamiera, legno ed altri materiali precari, oggetto di altra specifica normativa, descritta al paragrafo del R.U.: Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale</p> <p>Pertanto l'articolo viene ridefinito alla luce delle recenti disposizioni della L.R. 65/14, come segue:</p> <p>Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942, per gli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, realizzate in muratura, per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi</p>

		<p>dell'articolo 5 della L.R. 10/1979, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 01/2005, è consentito il mutamento della destinazione d'uso solo se l'immobile è situato all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola. Viene richiesto di ammettere assieme al cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove unità abitative l'ampliamento come addizione funzionale</p>	<p>L'art 83 della L.R. 65/14 consente il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. La norma non prevede addizioni funzionali, ma solo la limitazione del mutamento della destinazione d'uso comportante demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, che non può determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Pertanto la norma regionale consente contestualmente alla mutazione d'uso agricola interventi di ristrutturazione conservativa e ricostruttiva senza prevedere addizioni volumetriche. L'intervento è consentito senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda esistente delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".</p>
art.48	<p>Opere pertinenziali - Recinzioni. Viene richiesto il ripristino della dizione "lotto di pertinenza" anziché come adottata "resede di pertinenza", in quanto questa definizione potrebbe risultare alquanto penalizzante nel caso venisse intesa come resede catastale che nella maggioranza dei casi non coincide con quella di fatto come già detto in precedenza.</p>	<p>Si modifica da resede a lotto di pertinenza.</p>
art.48	<p>Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio di quella parte di norma inserita che non consente aumento di quota per le sistemazioni esterne.</p>	<p>Si accoglie prevedendo che non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.</p>
art.48	<p>Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio della norma adottata che prevede per la realizzazione di nuova viabilità debba essere garantita con polizza fideiussoria di importo pari al costo della dismissione del vecchio tracciato della viabilità da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali. A nostro giudizio risulta un inutile appesantimento di costi per il cittadino, tanto più in questo periodo di particolare difficoltà per tutti. Riteniamo sufficiente la verifica mediante sopralluogo dei tecnici comunali della dismissione della viabilità del precedente tracciato e dei relativi provvedimenti sanzionatori nel caso vengano accertate difformità così come previsto per legge.</p>	<p>Non accolta, in quanto sull'esperienza su casi analoghi, l'esecuzione di opere garantite con polizza fideiussoria è un efficace stimolo all'esecuzione delle opere di ripristino della vecchia viabilità e un deterrente per evitare che non vengano rispettati gli impegni assunti.</p>
art.48	<p>Prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico - Copertura - Viene richiesto che venga tolta la norma imperativa che obbliga il mantenimento degli oggetti preesistenti.</p>	<p>Si dà atto che l'attuale disciplina normativa è riferita ai fabbricati "storici" e quindi la norma agisce per gli oggetti di copertura relativi a fabbricati antecedenti al 1942, la cui finalità della normativa è la conservazione e la tutela, in quanto elemento caratterizzante della tipologia edilizia.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" - Viene fatto presente che, rispetto a quelli eseguiti sulle "altre volumetrie" riteniamo necessario l'inserimento di una norma di collegamento che possa far sì che qualora sul lotto di proprietà siano presenti entrambe le tipologie di immobili, qualora una delle due abbia le caratteristiche per il cambio di destinazione d'uso sia possibile accorpate tutte le volumetrie esistenti, quanto meno a parità di volume. Considerano che l'attuale formulazione delle norme rende dubbia la possibilità di realizzare con un unico passaggio il cambio d'uso delle "altre volumetrie" e l'accorpamento a queste dei volumi ex agricoli minori,</p>	<p>Per i suddetti edifici, ad eccezione di quelli produttivi e con destinazione di servizio, per le volumetrie secondarie ed i manufatti, non autorizzati come pertinenze o volumi accessori, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda esistente all'interno del lotto di pertinenza, in configurazione autonoma oppure con accorpamento all'edificio principale esistente anche quando si tratti di edificio rurale oggetto di cambio dell'originaria destinazione.</p>
art.69	<p>Distanze dai confini e dai limiti di zona. Si chiede che l'ultimo capoverso venga integrato con l'aggiunta della seguente frase " o previo</p>	<p>Inoltre : nel paragrafo relativo agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" Viene introdotto il seguente comma; E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".</p> <p>modifica della normativa della disciplina delle singole zone omogenee del R.U. nel rispetto del seguente principio : è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul</p>

accordo fra confinanti registrato e trascritto

limite di proprietà; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti. Tale disposizione è ammissibile in tutte le zone omogenee con la limitazione alle sole pertinenze e volumi tecnici nelle zone produttive e a servizi, e con l'esclusione di quelle di completamento (art. 20c, 21c, 22c, 24 oltre alle schede normative salvo se disposto diversamente) per le quali valgono le specifiche norme sulle distanze.

OSSERVAZIONE n° **534** protocollo n° **38754** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Malfatti Annunziata**

SINTESI: Si richiede per il lotto in oggetto, attualmente in parte zona agricola art. 46 e parte area a prevalente destinazione residenziale di saturazione :

1. L' ampliamento del centro abitato fino al confine di proprietà
2. la modifica della destinazione urbanistica in 20c per realizzazione di 1 alloggio art. 20 in area residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è classificata come "edificato di formazione recente" solo per la parte attualmente ricadente in art.20s mentre la rimanente porzione è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1. In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.). La trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale". Si confermano quindi le destinazioni adottate.

2. In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

L'area è stata classificata come edificato di formazione recente nella Tav. F, in quanto intesa come facente parte dell'organismo edilizio residenziale adiacente (giardino ed orto di pertinenza) e quindi suscettibile degli ampliamenti di cui all'Art. 20 di saturazione. Si ritiene quindi di confermare la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **535** protocollo n° **38757** FRAZIONE INTERESSATA **Badia di Cantignano**

RICHIEDENTE: **Bartolomei Felice**

SINTESI: Trattasi di area art.46 fuori dal centro abitato, adiacente ad area industriale classificata 21 saturo. Si chiede il passaggio ad art.21 saturo, o in alternativa a art.47, per la realizzazione di un piazzale.

ISTRUTTORIA: Uno degli obiettivi del RU è quello di favorire la permanenza delle attività industriali per cui sono stati accolti tutti i contributi e le osservazioni di richiesta di aree produttive di saturazione a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate nel RU vigente all'interno dei centri abitati (laddove non in pericolosità idraulica I4, o in contrasto con normative o destinazioni urbanistiche preesistenti, o non costituissero uso di suolo agricolo).

In questo caso, il lotto non ricade in I4 ma in I3 classificata come P2g dal Piano di Bacino del Fiume Serchio (le NTA all'art.52.7 stabiliscono che l'ammissibilità delle trasformazioni deve essere verificata anche rispetto alle norme del PAI).

L'art.23 bis comma 2 delle Norme del PAI prescrive che le previsioni degli strumenti di governo del territorio devono essere introdotte nel rispetto dell'art.19, che al c.6 stabilisce che le previsioni di nuova utilizzazione dei suoli sono ammesse solo se non diversamente localizzabili e se il RU ha concluso le valutazioni di sostenibilità.

L'art.23 bis comma 4 delle Norme del PAI prevede un'deroga a tale prescrizione per gli interventi all'interno del tessuto edilizio esistente (individuato dal RU come coincidente col centro abitato), ove gli interventi sono ammessi previa parere vincolante dell'AdB.

Il lotto oggetto di osservazione è in art.46 ma adiacente al centro abitato, confinante con l'area art.21 saturo: per evitare il consumo di suolo agricolo non è possibile rendere edificabile tutto il lotto richiesto, ma per consentire la realizzazione di aree di pertinenza a servizio del capannone è ammissibile allargare la zona art.21 saturo (e di conseguenza il centro abitato) per una superficie funzionale al transito/manovra dei camion.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Tuttavia, in base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, si ritiene di non classificare come art. 21 di saturazione tutto il lotto oggetto di richiesta, ma solo della parte ritenuta necessaria per la realizzazione degli spazi di transito e manovra dei camion.

Si accoglie la richiesta di ampliare l'area produttiva di saturazione limitatamente ad una fascia di 15 ml a sud della recinzione attuale. Dal punto di vista idraulico: l'inserimento della porzione di area in centro abitato (coincidente con la perimetrazione del tessuto edilizio esistente come specificato all'art. 52.7 delle NTA) consente la realizzazione degli interventi previa parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio (art. 23 bis c.4)

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **536** protocollo n° **38755** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Galli Luigi**

SINTESI: Trattasi di area passata con la presente variante da art.40 a art.42m per la sosta dei mezzi pesanti e rimorchi. Si chiede

1) di inserire la porzione residua della particella catastale di proprietà in art.42-m

2) NTA

ISTRUTTORIA: Il passaggio di destinazione urbanistica è stato effettuato a seguito della presa d'atto dello stato dei luoghi, in quanto l'area è attualmente utilizzata a piazzale di parcheggio dei camion e rimorchi della ditta di autotrasporti di proprietà del richiedente.

La perimetrazione dell'area si è basata sul segno grafico presente sulla ctr, corrispondente all'area già utilizzata visibile dalla foto aerea 2013.

CONTRODEDUZIONE: 1) La perimetrazione dei comparti di RU non tiene conto delle proprietà, ma dello stato fisico dei luoghi, e quindi può essere riferita solo alla base cartografica ctr e non alla base catastale.

In questo caso la perimetrazione dell'area utilizzata come piazzale e parcheggio si è basata sul segno cartografico presente sulla ctr, corrispondente a quanto visibile dalla foto aerea 2013.

Si ritiene corretta la perimetrazione cartografica individuata e si mantiene la destinazione adottata.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO **SINTESI**

CONTRODEDUZIONE

art.42 2)Viene richiesto di prevedere la possibilità di realizzare piccoli locali ad uso deposito e magazzino (rimessaggio di attrezzature, gomme, cisterna a 9.000 lt ecc...) a corredo delle attività. Inoltre viene richiesta la possibilità di realizzare recinzioni come nelle aree per la distribuzione dei carburanti

2)Già l'attuale normativa prevede la realizzazione di piazzali per la sosta, la ristrutturazione e l'integrazione delle strutture esistenti fino al raggiungimento di una superficie coperta massima di mq 200 ed un'altezza massima pari a ml 5,00 e con le condizioni elencate nell'art. 42. La recente normativa sul governo del territorio n. 65/2014, consente all'art. 137 la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete metallica, in quanto opere prive di rilevanza edilizia. Considerato che la normativa comunale prevede che le opere siano rimosse al cessare dell'attività, non si accoglie la possibilità di realizzare recinzioni diverse da quelle previste dall'art. 137 della L.R. 65/14.

OSSERVAZIONE n° **537** **protocollo n°** **38756** **FRAZIONE INTERESSATA** **Toringo**

RICHIEDENTE: **Pelligra Marco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 nel perimetro dei nuclei rurali consolidati, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 nel perimetro dei nuclei rurali consolidati art. 48 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **538** **protocollo n°** **38751** **FRAZIONE INTERESSATA** **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Cervelli Vanda**

SINTESI: 1)fabbricato di abitazione e fabbricato artigianale dismesso passati da art.20s a art.19 chiede che venga ripristinato art.20s per poter recuperare con spostamento il fabbricato artigianale.

2) pertinenza dell'abitazione in aderenza a fabbricato artigianale di altra proprietà classificato come art.21-saturo chiede che venga inserito nello stesso articolo dell'abitazione.

ISTRUTTORIA: Tutta l'area è stata classificata come "Edificato di origine rurale" nella tavola F., basandosi sulla documentazione fotografica allegata alle schede degli edifici:

-il fabbricato di abitazione presenta le caratteristiche dell'edilizia di origine storica, per caratteristiche architettoniche e materiali

-il fabbricato ex produttivo non presenta le caratteristiche dell'edilizia storica di origine rurale, è stato incluso nell'art.19 in quanto parte dell'area di pertinenza dell'insediamento di corte.

-la pertinenza all'abitazione, basandosi sull'esame della documentazione allegata all'osservazione, risulta effettivamente collegata funzionalmente e catastalmente all'edificio residenziale e non al fabbricato produttivo.

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'analisi svolta con la Tavola F, l'edificio di abitazione è stato classificato come "Edificato di origine rurale" in quanto, pur non appartenendo strettamente ad un insediamento "a corte", presenta le caratteristiche architettoniche dell'edificio storico secondo modalità insediative tipiche del territorio rurale, quindi coerente con la definizione di cui all'art.19 "Edifici di interesse tipologico" comprende gli "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario".
Per quanto riguarda il fabbricato ex produttivo, basandosi sull'esame della documentazione allegata all'osservazione, si rileva che non presenta le caratteristiche dell'edilizia di origine storica, per aspetti morfologici, materiali, ed epoca di realizzazione, ma è in relazione formale e funzionale con l'edificio di interesse tipologico.
La classificazione in art. 19 dell'intero ambito consente la tutela delle caratteristiche morfologiche e architettoniche principali dell'edificio di origine storica, perché consente di regolamentare gli interventi possibili sull'edificio e sugli spazi di pertinenza secondo un criterio di salvaguardia degli elementi tipologici presenti nell'intero complesso.
Pertanto si conferma la destinazione adottata.

Per un eventuale recupero delle volumetrie esistenti a destinazione produttiva dismessa, si rimanda alla NTA come modificata in fase di controdeduzione alle osservazioni, in coerenza ai casi analoghi previsti in art.48.

2) Basandosi sull'esame della documentazione allegata all'osservazione, il fabbricato in oggetto risulta effettivamente collegata funzionalmente e catastalmente all'edificio residenziale e non al fabbricato produttivo, e pertanto deve essere classificata con lo stesso articolo dell'abitazione.

Si accoglie questo punto dell'osservazione

Inoltre, al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone la modifica di classificazione da "attività produttiva interna a margine" a "edificio di origine rurale" nella Tavola F del QC delle aree oggetto delle modifiche urbanistiche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **539** protocollo n° **38753** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: Gallo Rosario, Cammalleri Concetta

SINTESI: Si richiede l'eliminazione dell' articolo 15.
L'immobile adibito a civile abitazione corredato da resede era classificato nel PdF in zona B41 ("insediamento di origine rurale che conserva un particolare interesse storico, architettonico").
Nel vigente RU e nell'adottato RU è classificato come "edificio vincolato e di rilevante valore storico-architettonico" (art. 15).
Si fa notare che le caratteristiche del fabbricato non sono tali da essere considerato art. 15.
Si precisa che nel 2002 il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione interna (ribassamento dei solai).

ISTRUTTORIA: L'immobile, articolo 19, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°119 "Villetta loc. Pinacce" frazione di Camigliano).
Riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato.
Presentata osservazione nel 2009-non accolta

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata non fornisce elementi che contrastano con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. L'immobile oggetto di osservazione è classificato nella tavola F del QC "Sistemi insediativi" come "Centro Urbano". Si conferma per tanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **540** protocollo n° **38750** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: Meschi Lucia

SINTESI: Si richiede la cancellazione dell'articolo 15 di due immobili.
Un immobile adibito a civile abitazione oggetto di AC05/0036 e in seguito a S11/0155 e successive varianti.
Un immobile ad uso ripostiglio legnaia AC05/0034.

ISTRUTTORIA: I due immobili, articolo 17, oggetto di osservazione sono presenti nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°108h "Ex complesso della fornace Torrigiani" frazione di Camigliano).
Non riportati nelle tavole D1 del QC vigente, non art. 15 del RU vigente.
Riportata nella tavola D1 del QC adottato e art. 15. Non è specificato a cosa è dovuta la richiesta di svincolo,

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA.
L'osservazione presentata manca di documentazione per fornire elementi che contrastino con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. Inoltre i fabbricati oggetto dell'osservazione sono menzionati all'interno della descrizione della scheda 108h e per tanto facenti parte del compendio immobiliare interamente catalogato. All'interno della tavola F di QC Sistemi Insediativi, l'immobile ricade nella classificazione di Ville storiche extraurbane. Si conferma per tanto la classificazione adottata.
Si precisa che la normativa adottata dell'art.15 prevede la possibilità di adottare soluzioni progettuali diverse da quelle di cui alle normali prescrizioni previo parere obbligatorio del dirigente sentita la commissione per il paesaggio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **541** protocollo n° **38610** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: Venturi Emanuel

SINTESI: area di proprietà ricadente parzialmente in art.20s e parzialmente in art.46

chiede l'inserimento in art.20s della parte di proprietà ricadente in art.46 per potervi realizzare le pertinenze all'abitazione.

ISTRUTTORIA: Nella Tavola F di analisi degli insediamenti, l'area in oggetto è esclusa dalla perimetrazione delle aree di margine.

L'area in oggetto è catastalmente collegata all'abitazione, ed è recintata a seguito di D01/0378, ma dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aeree aggiornate l'area risulta ineditata, priva di pertinenze e sistemazioni tali da farla classificare come area pertinenziale o area urbanizzata, bensì mantiene le caratteristiche del territorio agricolo (su una parte dell'area è presente un piccolo oliveto).

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., ed in base ai criteri di cui al punto 5.2 e 2.5 della relazione Generale, sono state ricomprese nel perimetro dei Centri abitati le aree di pertinenza dei fabbricati e dei lotti posti ai limiti delle aree di margine 2009. Dall'esame dello stato dei luoghi tramite foto aerea, l'area oggetto di osservazione mantiene la vocazione agricola in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, e sistemazioni tali da configurarla come area urbanizzata pertinenziale al fabbricato di abitazione. L'area in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati, quindi l'osservazione non è accoglibile e si conferma la classificazione adottata.

Si sottolinea inoltre che in base alle NTA vigenti e adottate, le pertinenze possono essere realizzate entro un raggio di 50m dall'abitazione principale, anche in art.46"area a prevalente destinazione agricola"

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **542** protocollo n° **38609** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: Franceschini Aladino

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **543** protocollo n° **38633** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Politano Patrik

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19 Rileva che la previsione di limitare lo spessore delle eventuali nuove strutture da inserire oltre l'estradosso del travicello o gronda di copertura è fortemente limitativo specialmente se non viene prevista la demolizione del solaio. In alternativa chiede che venga valutato l'inserimento degli elementi isolanti e/o strutturali come visibilità dal piano terra esterno dell'edificio con eventuale posizione adeguata del canale di gronda al fine di rispettare le architetture di gronda.

si la modifica della norma, limitando il rispetto delle prescrizioni solo ad interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.

OSSERVAZIONE n° **544** protocollo n° **38722** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: Tedeschi Giovanni

SINTESI: area in oggetto compresa in un ambito normativo a destinazione residenziale, e costituisce la porzioneresiduale del PU07/0009.

Chede il passaggio ad area agricola o in subordine a area a prevalente destinazione residenziale di saturazione.

ISTRUTTORIA: Il mantenimento dell'area oggetto di osservazione in art.20c è dovuto alla scelta pianificatoria di mantenere le previsioni edificatorie già vigenti, in considerazione che la mancata attuazione delle previsioni edificatorie già previste può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ma su richiesta dell'interessato si ritiene accettabile la cancellazione della relativa capacità edificatoria. In questo caso si tratta della capacità edificatoria residua di un Progetto Unitario già attuato per 3 alloggi (su 4 edificabili): all'interno dell'ambito la capacità edificatoria è attribuita a tutti i proprietari proporzionalmente all'area di proprietà, ma considerato che gli altri proprietari hanno già edificato l'alloggio spettante, la capacità edificatoria residua si ritiene attribuita solo al richiedente (proprietario dell'area 20c).

Dall'esame della foto aerea e dell'osservazione, si riscontra che l'area costituisce la pertinenza dell'abitazione a nord, quindi, considerate anche le dimensioni del lotto, si ritiene di non classificarla tra le aree agricole ma modificare la classificazione come "art.20s - edilizia residenziale di saturazione"

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'esame dell'osservazione, considerato che il richiedente dichiara di essere proprietario dell'area oggetto di osservazione, e valutato che allo stesso spetta tutta la capacità edificatoria derivante dall'area 20c, si ritiene di accogliere l'osservazione.

Valutato che l'area in esame costituisce di fatto pertinenza del fabbricato di abitazione dello stesso proprietario, si ritiene coerente con lo stato dei luoghi classificare l'area come "art.20s di saturazione".

Inoltre, dato che l'ambito normativo è da considerarsi completato, non è più necessario alcun vincolo tra la edificazione degli alloggi residui e la realizzazione degli spazi pubblici o la partecipazione alla monetizzazione, quindi si può eliminare l'individuazione dell'ambito normativo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **545** protocollo n° **38718** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Ricci Giancarlo Francesco**

SINTESI: 1) si richiede l'inserimento dell'area inserita dalla variante in art.34 in zona residenziale di saturazione (art. 20s) in ampliamento di quella già esistente.

2) Si richiede la classificazione del lotticadente in art.30 in zona residenziale di completamento (art. 20c) per due alloggi. L'osservazione evidenzia il fatto che l'area pubblica risulterebbe irraggiungibile della viabilità esistente.

ISTRUTTORIA: 1) Nel RU vigente l'area è inserita in:

- residenziale di saturazione
- previsione di strada
- aree per l'istruzione

Nel Ru adottato l'area è inserita in:

- residenziale di saturazione
- previsione di strada
- area di parcheggio (a servizio dell'adiacente scuola).

2) Nel RU vigente e adottato l'area è inserita in verde pubblico (art. 30).

L'area ricade in gran parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1) La scelta di individuare un'area di parcheggio contigua al perimetro dell'edificio scolastico deriva dall'analisi dello stato attuale dei luoghi. Il parcheggio esistente a est della scuola è raggiungibile della scuola stessa solo mediante il passaggio a margine della strada che risulta priva di marciapiedi protetti dal traffico veicolare. Con l'individuazione del nuovo parcheggio, collegato direttamente all'area scolastica, si individua pertanto un collegamento sicuro per gli utenti alla scuola stessa senza interferenza con il traffico veicolare sulla strada.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

2) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **546** protocollo n° **38690** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Attilieni Giuseppe**

SINTESI: La presente richiede la classificazione del lotto in Art. 22 c "Aree a prevalente destinazione di servizi - completamento" visto che non è giardino pertinenziale e che la zona presenta le caratteristiche di dotazioni infrastrutturali idonee per tale destinazione urbanistica.

ISTRUTTORIA: Il terreno in oggetto è classificato ai sensi dell'Art. 33 "verde urbano privato" sia ai sensi del R.U. vigente che del R.U. adottato. Ai sensi della Tav. F di Quadro Conoscitivo, l'area in esame è classificata come edificato di formazione recente appartenente al sistema del tessuto insediativo.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in merito alle attività produttive all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione non risulta essere a prevalente destinazione di servizio o produttiva, ma a prevalente destinazione residenziale. La previsione di area a servizi di completamento richiesta andrebbe pertanto a collidere con il tessuto urbanistico edilizio presente nell'intorno e pertanto con possibili contrasti e limitazioni dell'esercizio dell'attività.

Inoltre per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014, anche la previsione del verde privato contribuisce all'incremento del sistema del verde ed a garantire l'equilibrio ecologico dei sistemi urbani.

Pertanto si conferma la destinazione urbanistica adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **547** protocollo n° **38856** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Della Santina Angelo Antonio, Della Santina Quirico**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **548** protocollo n° **38523** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Tolomei Nello**

SINTESI: fabbricato non di origine storica, compreso in "nucleo consolidato nel territorio rurale"

chiede il passaggio ad art.20s perché presenta le caratteristiche dell'edificazione recente

ISTRUTTORIA: tutti i fabbricati costituenti il "nucleo consolidato nel territorio rurale" presentano tipologia, disposizione, caratteristiche dell'edificazione recente.

Nel RU 2009 l'individuazione sulla cartografia di piano degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" fu effettuata per consentire di disciplinare gli interventi all'interno di tali piccoli nuclei collocati al di fuori del perimetro dei centri abitati, in modo diversificato rispetto alle zone agricole vere e proprie, senza alcun riferimento alla natura originariamente agricola o all'epoca di realizzazione o alla disposizione dei fabbricati.

Con la Variante generale sono stati inseriti criteri di inclusione nei nuovi "insediamenti consolidati nel territorio rurale", riferiti anche a all'epoca di realizzazione e alla natura e alla disposizione dei fabbricati, per i quali gli edifici oggetto di osservazione sarebbero incongruenti.

La Variante non ha modificato la classificazione dei nuclei consolidati già individuati col Ru2009, in quanto, visto l'avvio del Procedimento di P.S.

CONTRODEDUZIONE: Gli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" sono stati individuati col RU vigente per consentire di disciplinare gli interventi all'interno dei piccoli nuclei collocati al di fuori del perimetro dei centri abitati, in modo diversificato rispetto alle zone agricole vere e proprie, senza alcun riferimento alla natura originariamente agricola o all'epoca di realizzazione o alla disposizione dei fabbricati.

La Variante non ha modificato la classificazione dei nuclei consolidati già individuati col Ru2009, pertanto si conferma la classificazione attuale.

Si ritiene opportuno rimandare a una successiva fase di pianificazione la revisione delle classificazioni incoerenti degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale".

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **549** protocollo n° **39016** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Butori Franco, AZIENDA AGRICOLA "LA BADIOLA"**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in un'area per la realizzazione di 5 alloggi oltre a spazi di uso pubblico (specificatamente chiede un art. 24)

ISTRUTTORIA: Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è contigua a una zona definita come "Edificato di formazione recente" ma è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **550** protocollo n° **38878** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Pineschi Federico**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile di cui all'Art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente il terreno inserito interamente in centro storico (art. 14); nel RU adottato è inserito parte in centro storico e parte in area agricola periurbana (art. 47).

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito in area agricola interna - sistema dei vuoti e parte come edificato di origine rurale.

CONTRODEDUZIONE: Il "centro storico" di cui all'art.14 delle NTA è definito come "le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68": si tratta quindi di un elemento areale che prescinde dalle eventuali caratteristiche architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti.

Nel caso in esame, l'area è situata in un contesto di edificato storico di cui tener conto negli eventuali interventi su di esso: per salvaguardare l'edificato storico nel suo complesso la disciplina dell'art.14 prevede che gli interventi debbano essere sottoposti al parere preventivo obbligatorio della Commissione del Paesaggio, che in base alle norme adottate può ammettere soluzioni progettuali non previste ma congruenti con le finalità di tutela dell'articolo stesso. Essendo assimilato alle zone A di cui al DM 144/68, nel centro storico

non sono ammissibili nuove edificazioni.
Inoltre in ordine agli indirizzi dettati dall'A.C. in sede di Avviodel Procedimento, è stata operata la scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **551** protocollo n° **38880** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Di Martella Orsi Sauro**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.44

a seguito dell'ultimazione di lavori di demolizione e ricostruzione, chiede il passaggio ad art.20s

ISTRUTTORIA: Il criterio per l'inserimento di nuovi lotti nelle aree di margine, e nel centro abitato, esclude i fabbricati separati dall'area di margine 2009 da elementi morfologici di cesura, tra cui le strade.
Il lotto, essendo separato dal centro abitato esistente da viabilità e dal dislivello, non può essere considerato area residuale del territorio urbanizzato vicino.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione pur ricadendo entro la fascia di 40 m dall'area di margine 2009, è fisicamente separata da essa dalla strada e da un dislivello, quindi non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati e pertanto la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 – A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **552** protocollo n° **38876** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Panzani Luciano**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **553** protocollo n° **38873** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Vincenzini Ilaria, AZIENDA AGRICOLA "ARTEMISIA" di Vincenzini Ilaria**

SINTESI: Trattasi di area di proprietà di azienda agricola, ricadente in art.46 e parte art.43; si chiede il passaggio a art.32 per praticare attività di birdwatching, pesca sportiva, per progettare degli "Eco Lodge" e per realizzare un percorso didattico nel bosco e accogliere i bambini nelle scuole in visite alla fattoria.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in area inedita, che mantiene la vocazione agricola.
L'area ricade in zona contermina ai laghi tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. B, per queste zone la disciplina dei beni paesaggistici di cui al P.I.T. adottato stabilisce "Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo" di contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato (e l'area in oggetto è esterna al perimetro del territorio urbanizzato)

In art.32 è ammessa la realizzazione di impianti sportivi di proprietà privata, dei parcheggi necessari, e delle strutture edilizie connesse e di servizio alle attività svolte: si ritiene quindi che non sia consentito l'intervento di realizzazione di nuove strutture come gli ecolodge, né la realizzazione di percorsi didattici nel bosco e le strutture per visite didattiche alla fattoria (per i quali si rimanda al titolo II bis "Esercizio delle fattorie didattiche" del Regolamento 3/8/2004 n.46/R di attuazione della L.R. 30/2003, in cui sono indicati i requisiti necessari e le modalità di svolgimento delle attività suddette).

La richiesta è fatta a nome di un'azienda agricola, pertanto si ritiene incongruente modificare la destinazione agricola dell'area.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del P.I.T. di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, si ritiene inopportuno modificare la destinazione d'uso di aree a prevalente vocazione agricola.
Inoltre l'area in oggetto non ricade all'interno del territorio urbanizzato e quindi la modifica della classificazione urbanistica comportante nuovi carichi insediativi non rispondere alle condizioni richieste dalla direttiva 7.2 della disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T., si ritiene di non accogliere l'osservazione e mantenere la classificazione adottata.
Inoltre, visto che nel caso specifico l'area oggetto di richiesta fa parte di un'azienda agricola, si ritiene opportuno che le attività svolte sulla stessa siano quelle consentite per le aziende agricole e agrituristiche, stabilite dalle normative di settore anche in base alla rispondenza a requisiti specifici, senza snaturare la vocazione agricola/boschiva dell'area asservita all'azienda.

Pertanto non si accoglie l'osservazione

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **554** protocollo n° **38857** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Marcheschi Caterina**

SINTESI: La presente osservazione richiede la modifica integrale del tracciato della pista ciclopedonale che dalla frazione di Castelvecchio di C.to loc. Al Mulino conduce sino al cimitero di Colle di C.to in quanto non utilizza un attraversamento del torrente La Visona esistente ed inoltre reseca in due parti i terreni di proprietà e si avvicina al fabbricato di proprietà invadendone la pertinenza esclusiva.

ISTRUTTORIA: La previsione di percorso ciclopedonale attraversa varie zonizzazioni urbanistiche ma ricade per la gran parte in "Aree boschive e ripariali" Art. 43 e "Aree a prevalente uso agricolo" Art. 46. Il tracciato risulta essere in parte in pericolosità idraulica I4, in parte in I2 ed attraversa il torrente La Visona.

Il percorso delle piste ciclabili è stato stabilito con il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile" approvato con delibera C.C. n. 301 del 30/12/2013 ma non prevede la pista ciclabile in oggetto, che è stata inserita a seguito di contributo emerso in fase di partecipazione pubblica preventiva alla stesura della Variante generale al R.U. al quale è stato dato accoglimento in quanto coerente con l'obiettivo dell'A.C. O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti.

Il percorso alternativo suggerito dalla presente osservazione corre in parte lungo un tracciato individuato catastalmente come "strada", che congiunge la via di Campolungo alla via del Molino, e coincidente col percorso dell'ippovia del Monte Pisano approvato con Delibera G.C. n.12/2015 e che presenta le caratteristiche morfologiche adeguate alla realizzazione di pista ciclabile.

Visto quanto sopra si ritiene di accogliere l'osservazione, eliminando la previsione di pista ciclabile attuale e prevedendo la sua realizzazione lungo il tracciato dell'ippovia, individuato catastalmente come "strada".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **555** protocollo n° **38859** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Iacomini Mario**

SINTESI: Si richiede di poter inserire il terreno di proprietà in zona "area a prevalente destinazione di servizio - completamento" Art. 22c delle NTA della variante generale al R.U. in quanto il terreno è morfologicamente adatto e raggiungibile dalla viabilità pubblica, e che in tale area sono presenti altri edifici a servizi.

ISTRUTTORIA: L'area ricade in Art. 46 aree a prevalente uso agricolo sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della tavola F Sistemi insediativi, l'area ricade esterna al territorio insediativo e pertanto in territorio aperto. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al DM 190/1985 "TERRITORIO DELLE COLLINE E DELLE VILLE LUCCHESI, SITO NEI COMUNI DI LUCCA, SAN GIULIANO TERME, MASSAROSA, MONTECARLO, ALTOPASCIO E PORCARI E RETTIFICA", e ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'Art. 224 della L.R. 224/2014.

CONTRODEDUZIONE: Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto all'obiettivo di pianificazione O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo" e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Il P.I.T. impone alla nostra fase di pianificazione di adeguarci alle prescrizioni che dispongono che "Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato". Essendo l'area attualmente inedificata, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, situata esternamente al perimetro del centro abitato di R.U., possiamo assimilare la previsione di nuova edificazione ad una previsione che costituisce nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato, per la quale scatta il divieto di nuova edificazione imposto dal P.I.T.

Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **556** protocollo n° **38863** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Bindi Giovanni Stefano**

SINTESI: Si richiede di cambiare la perimetrazione delle aree allagabili in quanto le quote del terreno risultano diverse da quelle riportate nello studio allegato al Q.C. della Variante generale al R.U.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **557** protocollo n° **38829** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Fenili Pasqualino**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 558 protocollo n° 38830 FRAZIONE INTERESSATA Gragnano

RICHIEDENTE: Fenili Simone

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 559 protocollo n° 38685 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Alessandri Sebastiano, IMMOBILIARE SE.AL. Srl, ditta "IMMOBILIARE SE.AL. srl"

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.21	Viene proposto l'inserimento di una norma che consenta per le abitazioni esistenti interventi le addizione funzionale e la possibilità di realizzare le pertinenze previste dal R.E.	La disciplina dell'art. 21 satura o di saturazione, prevede per gli edifici esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, che secondo la definizione dell'art. 11 delle N.T.A., comprende anche l'addizione funzionale; inoltre sempre nella stessa norma è già prevista la realizzazione delle pertinenze.

OSSERVAZIONE n° 560 protocollo n° 38683 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: geom. Del Monte Luca

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 1.La perimetrazione dei centri abitati è stata, in diversi casi, estremamente limitata e comunque con andamenti fortemente irregolari che ha comportato di fatto, l'esclusione di immobili che ne costituiscono la sua naturale continuità sia per ubicazione che per tipologia edilizia. La conseguenza è che gli immobili così esclusi, si trovano di fatto ad essere inseriti in zone con destinazioni che vanno a limitare inverosimilmente l'attività edilizia, anche in funzione di leggi sovraordinate. Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto anche della particolarissima situazione morfologica, delle tipologie edilizie esistenti nel tessuto urbanistico del comune, si propone una revisione della cartografia con la finalità di dare	La revisione del limite dei centri abitati è stato un obiettivo fondamentale della variante generale, come dichiarato negli indirizzi e negli obiettivi di pianificazione I-02 e O-08. L'art. 55 della Legge Regionale 3/01/2005 n° 1 indica tra i contenuti del Regolamento Urbanistico la definizione del perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. Oggi l'art. 4 della Legge Regionale 10/11/2014 n° 65 individua i criteri per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato. In base ai citati indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione "A11 - Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Inoltre per l'aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati è stata stabilita l'Azione di pianificazione A15 "Adeguare i

	una maggiore continuità ed omogeneità nell'estensione della perimetrazione dei centri abitati.	centri abitati all'effettivo stato dei luoghi, di fatto e acquisiti di diritto quali P.U. approvati, P.C. realizzati o con inizio lavori, secondo i criteri di cui al precedente punto A11".Oltre alla lettura dello stato attuale, nel perimetro dei centri abitati vanno ad aggiungersi anche le aree attualmente libere ma sulle quali la disciplina di piano prevede destinazioni di nuova edificazione.In questo modo si è effettuato la perimetrazione delle aree comprese all'interno del centro abitato, che naturalmente discende dall'aggiornamento allo stato attuale delle aree urbanizzate, già inserite nell'area di margine agli insediamenti nella tavola F. Si intende confermare la procedura sopra esposta come congruente agli indirizzi di pianificazione e al quadro legislativo sovra ordinato.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 3. Nelle tavole riportanti le zonizzazioni, rimane veramente difficile, sia sul cartaceo, che a video, riuscire per alcune zone, es art 33 (verde urbano privato) e art. 44 (aree boschive e ripariali), distinguerne la differenza (stessa inclinazione del tratteggio e quasi stesso colore). E' pertanto auspicabile la scelta di una simbologia più chiara nella cartografia con la finalità di dare, all'apertura delle tavole, una immediata percezione delle differenti zone.	Si accoglie l'osservazione modificando il graficismo degli articoli simili.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 4. Il mantenimento degli ambiti cosiddetti di "Perequazione" di fatto, a giudizio dello scrivente, come peraltro lo hanno dimostrato i fatti, è irrealizzabile per iniziativa privata poiché nella maggior parte dei casi comprende una molteplicità di proprietà con esigenze ed aspettative assai diverse fra loro che difficilmente potranno confluire verso un unico progetto organico, anche e soprattutto, per le notevoli quantità di terreno da cedere gratuitamente al Comune, oltre al soddisfacimento degli standard già previsti per i Piani Attuativi. Queste aree, per le loro dimensioni e l'esagerata previsione di spazi pubblici (come saranno gestiti fra l'ultimazione e l'acquisizione gratuita dal parte del Comune?), non saranno certamente appetibili per le imprese edili. Di contro, la gestione da parte dei singoli proprietari, risulterà estremamente difficoltosa, generando quindi spazi che rimarranno ineditati a meno che la gestione di tali interventi non sia totalmente effettuata dall'Amministrazione Pubblica. Si propone una rivisitazione della cartografia con la finalità dell'eliminazione totale o quanto meno la riduzione con la contestuale sostituzione con aree residenziali di completamento.	Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, in quanto tale disciplina, è finalizzata ad una più equa distribuzione tra le diverse proprietà coinvolte dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale. Nella disciplina perequativa viene stabilita la ripartizione in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, sia per le quantità edilizie che per gli oneri economici posti a carico dei privati sia per gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica. Tuttavia, valutando in linea generale le difficoltà applicative della disciplina di perequazione, in analogia alle previsioni di nuova edificazione residenziale diretta o a mezzo di progetto unitario, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni confermate nella presente variante, verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.Si conferma pertanto la previsione adottata.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 5. Riunire all'interno del nuovo R.U. tutte le Determine Dirigenziali e/o altri provvedimenti della stessa natura	Per quanto è stato possibile già alcune interpretazioni delle Determine Dirigenziali n. 648/2007, 1876/2001 e 931/2012 sono state recepite all'interno del R.U., si evidenzia comunque che essendo interpretazioni del R.E. le stesse verranno recepite in fase di aggiornamento dello stesso anche a seguito delle disposizioni del regolamento regionale n. 64/R approvato con Decreto del P.G.R. n del 11/11/2013
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 1. permettere il frazionamento condizionato al raggiungimento di una superficie minima in tutte le zona a 40 mq.eccetto per i centri storici , per i quali fare riferimento unicamente al D.M. 05.07.1975	Già il Regolamento Urbanistico nelle zone omogenee 20 e 22 prevede la possibilità di frazionare per ottenere U.,I. inferiori a 45 mq., in art. 15 il limite è 40 mq., e negli artt. 14,16 e 19 viene confermata la dimensione minima di 40 mq. fino a 3 U.I. se superiori almeno la metà deve essere 60 mq. Negli edifici realizzati nelle zone residenziali post 2004 e nelle zone agricole e il limite è di 60 mq. Pertanto in gran parte delle zone è già previsto il frazionamento delle U.I. fino a 40 mq. e si conferma il limite di 60 mq. per i fabbricati di recente edificazione e per quelli ricadenti in zona agricola, in quanto ubicati in aree prive di pressione demografica (rapporto tra popolazione e risorse disponibili) e dove la caratteristica agricola dei luoghi non richiede unità immobiliari di ridotte dimensioni.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 2. Possibilità di realizzare i pergolati con dimensioni fino a 25 mq. da garantire una schermatura per due posti auto,	Accolta , con la modifica della normativa relativa al dimensionamento minimo dei pergolati da 20 mq. a 25 mq.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 3. possibilità di adeguamenti volumetrici finalizzati sia al raggiungimento delle altezze minime dei locali, sia all'inserimento di cordoli per adeguamenti sismici	Già gli interventi ammissibili in diverse zone omogenee ammettono l'adeguamento delle altezze alle funzioni ammesse. Gli interventi di adeguamento sismico devono essere eseguite nei limiti dimensionali esistenti.
aspetti generali	Osservazioni di Carattere generale: 4. Viene richiesta la diminuzione del limite per il cambio di destinazione dei fabbricati non residenziali da 60 mq a 50 mq.	Il limite di 60 mq. di SUL permette di ottenere alloggi dimensionati su locali con superfici minime previste dal Regolamento Edilizio che garantiscono una sufficiente qualità abitativa.

aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 5. Chiarimenti sulla disciplina relativa alla verifica che le volumetrie esistenti non siano autorizzate come pertinenze o volumi accessori, e che da tale verifica si debbano escludere le volumetrie autorizzate oggetto di condono edilizio</p>	<p>Vista l'osservazione presentata e la diversa disciplina presente sul territorio si ritiene necessario correggere il testo normativo uniformando e apportando i chiarimenti richiesti.</p> <p>La norma tende a mantenere i fabbricati autorizzati come pertinenze e accessori a seguito di autorizzazioni edilizie a partire dalla L. 94/1982 (detta Nicolazzi) affinché con la loro trasformazione ad altri usi, non sia necessario autorizzarne di nuovi, con ulteriore consumo di territorio, che la presente Variante al R.U. contrasta nella sua impostazione generale.</p> <p>All'art. 4 definizioni : si aggiunge il seguente paragrafo “ non autorizzate come pertinenze o volumi accessori “ Quando nel testo delle presenti norme viene richiesto di verificare che le volumetrie esistenti oggetto di trasformazione siano “non autorizzate come pertinenze o volumi accessori” si deve intendere che le stesse non siano state/i autorizzate a vario titolo come pertinenze o locali accessori, dopo il 25/03/1982 data di entrata in vigore della L. 94 del 25/03/1982. Dalla verifica sono esclusi i volumi oggetto di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e L.. 724/94</p> <p>Inoltre per chiarire e uniformare la disciplina tra nuove ed esistenti abitazioni si apportano le seguenti modifiche,</p> <p>Art. 19 Per le unita abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di volumetrie accessorie comunque autorizzate è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di mc 50 ciascuna o l'adeguamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo.</p> <p>art 20 Saturazione Per le unita abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E.</p> <p>Art. 48 Edifici residenziali Per le unita abitative esistenti Per le unita abitative esistenti che ne sono sprovviste è ammessa la realizzazione delle pertinenze fino alla concorrenza delle superfici e con le caratteristiche previste dal R. E. ; la realizzazione delle pertinenze dovrà essere congruente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e di quelli circostanti, per quanto riguarda tipologia della copertura, forme e dimensioni delle aperture, finiture delle superfici murarie e materiali</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 7. Richiesta di togliere il termine “una tantum” dagli ampliamenti con la possibilità di utilizzarli in più tempi in relazione alle necessità temporali del richiedente</p>	<p>in analogia con l'ampliamento in superficie , dove viene data la possibilità di ampliare fino a 130 0 150 mq. si approva anche l'ampliamento volumetrico fino a 90 , eliminando il termine una tantum</p>
aspetti generali	<p>Osservazioni di Carattere generale: 8. Possibilità di realizzare strutture temporanee , non fisse al suolo a servizio di attività commerciali ad uso ristoro</p>	<p>Le strutture temporanee o precarie sono disciplinate dall'art. 6 del DPR 380/01 (TU), e sono quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque , entro un termine non superiore ai novanta giorni.</p> <p>Il recente art. 137 della L.R. 65/2014 ha definito le opere e gli interventi privi di rilevanza edilizia; fra questi anche : 1) le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura, purché non insistano su marciapiedi o altri spazi pubblici destinati alla sosta o al transito pedonale o carrabile. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli</p>
art.4	<p>1) nella definizione di edifici esistenti , viene proposta la possibilità di lasciare anche il termine autorizzato. 2) Inoltre viene richiesto di modificare la definizione definendo edificio “esistente” quando sia completato nelle sue strutture portanti perimetrali ed interne e di copertura anche se privo di partiture interne e di intonaci, cioè quando sia inequivocabilmente definita la sua volumetria indipendentemente dal grado di finitura.</p>	<p>Altre tipologie di strutture non riconducibili alle definizione di legge devono essere autorizzate nei limiti consentiti dal R.U.</p> <p>1) La norma relativa alla definizione di edificio esistente è stata modificata eliminando la dizione “autorizzato”, perché sulla base della giurisprudenza prevalente, per fabbricato deve intendersi un manufatto già consolidato sul territorio che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura 2) Per edificio esistente si accoglie la modifica con la modifica della definizione come di seguito : per “edificio esistente”, oltre ai presupposti di cui al precedente comma, si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura</p>

art.4	Per gli insediamenti consolidati del territorio rurale estendere il limite da 20 ml a 50 ml. ed eliminare la condizione che siano costruiti anteriormente al 1940	<p>1) La definizione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è riferita allo studio sugli insediamenti di carattere storico relativi alla tavola F del Piano Strutturale, che differenzialmente ai nuclei di nuova individuazione, non ha avuto una dettagliata schedatura del patrimonio rurale esistente. La perimetrazione cartografica dei nuclei all'interno del Piano Strutturale è avvenuta utilizzando una scala di riferimento non dettagliata, pertanto si valuta positivamente l'estensione della fascia di tolleranza relativa all'inclusione dei fabbricati rispetto al limite segnato in cartografia, dagli attuali mt. 20 a 40 mt, per ovviare ad inesattezze dovute anche all'esclusione di fabbricati non rappresentati in cartografia ma di fatto esistenti. La disposizione esclude i nuclei di nuova individuazione.</p> <p>2) I fabbricati che sono stati oggetto di individuazione con il Piano Strutturale, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942. E' obiettivo della presente variante, che i fabbricati di origine recente non vengano inclusi negli insediamenti consolidati del territorio rurale di vecchia e nuova individuazione.</p>
art.11	modifica della disciplina relativa alla demolizione e ricostruzione in sito di immobile, con la dizione che permetta di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dalle strade	<p>Si accoglie con la deroga anche per la distanza dalle strade oltre che dai confini :</p> <p>c) La demolizione e ricostruzione in sito di immobili, e intesa come ricostruzione del fabbricato la cui superficie coperta ricalchi per almeno il 25% l'area di sedime originaria e non ecceda la stessa per oltre il 75%, salvo la necessità di adeguare la nuova costruzione alle distanze minime dai fabbricati, dalle strade e dai confini di altra proprietà, previste dalle rispettive zone omogenee; solo per i suddetti casi di adeguamento è possibile ricostruire alle distanze minime consentite dalle strade, dai fabbricati e dalla zona urbanistica di riferimento ancorché non vi sia sovrapposizione con l'area di sedime originaria e la ricostruzione dovrà avvenire nella immediata prossimità dell'originario fabbricato senza aumento della superficie coperta esistente.</p>
art.11	<p>1) modificare il testo del comma 5 relativo alla definizione delle pertinenze, eliminando il riferimento al limite del 20% del volume del fabbricato principale.</p> <p>2) aumento della distanza dal fabbricato principale per la realizzazione delle pertinenze, oltre il limite di 50 ml. previsto dalla normativa</p>	<p>1) Si accoglie con la modifica del comma 5 dell'art. 11, in quanto il riferimento al limite volumetrico del 20% è relativo alla tipologia del titolo edilizio al quale assoggettare l'intervento (SCIA o Permesso di Costruire) .</p> <p>2) Non si accoglie, ritenendo tale distanza più che ampia affinché un fabbricato possa essere ritenuto e riconosciuto come pertinenza dell'immobile principale.</p> <p>Il testo normativo viene di conseguenza così modificato :</p> <p>5. Interventi pertinenziali Sono interventi pertinenziali quelli che comportano la realizzazione, all'interno dell'area di pertinenza, e con il limite di 50 ml dal fabbricato principale, di manufatti e volumetrie aventi le caratteristiche del Regolamento Edilizio. Entro tali limiti devono essere ricomprese anche le pertinenze non volumetriche come piscine, campi da tennis ecc. salvo il caso in cui l'area di pertinenza sia una resede catastale urbana o un'area che risulti alla data del 20/03/2014, di adozione delle presenti norme, già recintata continuativamente con l'immobile principale, che presenti sistemazioni edilizie tali da non configurarsi come territorio rurale.</p>
art.11	Nella definizione di Sostituzione edilizia viene proposto di togliere la frase – senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione	Non accolta, la definizione di sostituzione edilizia del R.U. è identica alla definizione riportata all'art. 78 della L.R. 01/05, da aggiornare all'art. 134 comma 4 lettera l) della L.R. 65/14
art.11	Inserire la possibilità per ogni unità immobiliare esistente ad uso residenziale ampliamenti non superiori a 120 mc. Come addizione volumetrica	le addizioni volumetriche ai sensi della L.R. 65/14 non rientrano più nella definizione della definizione di ristrutturazione edilizia, ma tra gli interventi di nuova edificazione. La disciplina di ogni zona urbanistica prevede specifiche addizioni volumetriche in rapporto alle caratteristiche e dimensioni del fabbricato. Per i fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola in alternativa alle addizioni funzionali, verranno previste addizioni volumetriche in rapporto alle dimensioni attuali del fabbricato, che in alcuni casi potranno determinare valori maggiori a quelli richiesti con l'osservazione
art.11	viene richiesto di inserire la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria riportata nel testo	La definizione del Regolamento Urbanistico è conforme alla definizione degli interventi di cui all'art. 3 del Testo Unico in materia Edilizia D.P.R. 380/01: Eventuali tipologie o elenco interventi soggetti alle due categorie oggetto di osservazione sono materia di competenza del R.E.C.
art.14	Relativamente alle " prescrizioni sulle modalità di intervento/strutture di copertura", all'ultimo capoverso che tratta la realizzazione di nuovi lucernari, si propone di aggiungere "..e/o per l'accesso al tetto..", al fine di garantire, in caso di manutenzione straordinaria, un passaggio delle dimensioni minime previste dal Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.	SI ACCOGLIE con l'inserimento di : o per l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R
art.14	ART. 14, 15, 17 propongono di eliminare il parere preventivo vincolante del Dirigente sentita la Commissione comunale per il paesaggio	ACCOLTA, come da indirizzi del Dirigente del 05.06.2014 prot.39683: Art. 14 –Gli interventi, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il

		<p>paesaggio. Sono esclusi da tale procedura :: -gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e che non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia..- gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione-gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili-</p> <p>Art.15 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura : -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili.</p> <p>Art. 16 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura : -gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora siano alterati solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili</p> <p>Art. 17 - Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.Sono esclusi da tale procedura gli interventi che : -interessano immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione -sono già assoggettati ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora alterino solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili</p>
art.14	<p>ART. 14, 19, 48 Modifica della prescrizione relativa allo spessore massimo in gronda di cm.10 e 12 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti. Viene proposta una modifica della norma che consenta, nel caso siano effettuati alla copertura solo lavori di straordinaria manutenzione, la possibilità di eseguire un maggiore spessore se necessario per il raggiungimento dei valori minimi previsti dalle disposizioni in materia energetica.</p>	<p>Modifica della norma, limitando l'intervento agli interventi sulle coperture che prevedano la sostituzione degli elementi strutturale della falda del tetto nella misura superiore al 50%.CoperturePer tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc.); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserite nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda.Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza massima dell'edificio, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata.</p>
art.18	<p>Al penultimo capoverso (aggiunto) delle norme generali , è stato erroneamente inserito il termine “..pertinenze..” anziché “..volumetrie accessorie..”.</p>	<p>correzione da pertinenze a “volumetrie accessorie”</p>
art.19	<p>sistemazioni esterne : Viene proposto di eliminare quella parte di norma che impedisce aumento di quota, questo perché non può essere un imperativo ma condizione da verificare caso per caso in relazione alla possibilità che tale aumento possa provocare danni alle proprietà confinanti</p>	<p>non sono ammessi aumenti di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.</p>
art.20c	<p>Osservazioni di Carattere Generale: 6, in art. 20 e 22 eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2</p>	<p>La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I – “Norme per l'edilizia sostenibile “ Anche la Regione promuove e incentiva la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, volti a perseguire la auto-sostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio. Pertanto la normativa comunale rispetta gli indirizzi regionali e come tale si conferma la necessità di raggiungere livelli prestazionali energetici e di qualità abitativa sostenibile tramite l'applicazione del</p>

art.21	Viene proposto l'inserimento di una norma che consenta l'addizione funzionale e la realizzazione delle pertinenze previste dal R.E. per le abitazioni esistenti.	regolamento comunale sull'edilizia sostenibile e l'indice minimo 2 richiesto. La disciplina dell'art. 21 satura o di saturazione, prevede per gli edifici esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, che secondo la definizione dell'art. 11 delle N.T.A., comprende anche l'addizione funzionale; inoltre sempre nella stessa norma è già prevista la realizzazione delle pertinenze.
art.21	1) Per le zone sature e/o di saturazione previste da tali articoli viene proposta l'eliminazione, laddove previsto, "...che l'ampliamento della superficie utile lorda sia finalizzato esclusivamente al mantenimento dell'attività esistente..."	Tale limite proviene dal Piano Strutturale vigente; dove le quantità edificatorie e le modalità attuative di queste zone sono ricondotte all'art. 102. Le quantità insediative previste sono state valutate in relazione alle previsioni di sviluppo sostenibile definite nel quadro conoscitivo. Le aree di saturazione si differenziano da quelle di completamento per la presenza di attività esistenti nelle quali il R.U. individua esigenze di crescita e consolidamento delle attività esistenti con particolare riferimento all' ampliamento degli spazi di produzione o accessori. E' sempre il Piano Strutturale che all'art. 87, attribuisce valutazioni quantitative degli ampliamenti delle aziende esistenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari e che siano funzionali alle attività esistenti
art.22s	Viene richiesto che per i piccoli fabbricati esistenti con destinazione di servizio l'ampliamento consentito venga elevato almeno a 100 mq., naturalmente nel rispetto di tutti i parametri urbanistici stabiliti per la zona di saturazione.	si concede per le piccole attività aventi superficie inferiore a 200 mq., ampliamenti di 200 mq. , eliminando il rapporto percentuale con la superficie esistente. Di conseguenza viene modificata la normativa come segue : "Per adeguare e consolidare le attività esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza massima consentita; l'ampliamento della superficie utile lorda è consentito nella seguente misura: - per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq. - per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%; - per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%.
art.22s	Viene richiesto che venga chiarito il paragrafo dedicato alle nuove attività produttive negli edifici esistenti già con destinazione produttiva. Sono state inserite una serie di condizioni ostative per alcune delle quali vanno meglio specificati i parametri da utilizzare per le relative valutazioni ed altre assai incomprensibili e contraddittorie. In particolare: - le emissioni in atmosfera - gli scarichi reflui sia industriali che urbani che qualora non confluiscano in pubblica fognatura nel testo adottato risultano ostativi all'impianto dell'attività perché di fatto il territorio comunale è sprovvisto di fognature che possano recepire tali reflui (vedasi fra tutti ad esempio le acque reflue dei frantoi delle olive che oggi sono smaltite a fertili-irrigazione e/o di recente consegnate ad aziende che producono biogas quali gli allevamenti di suini) e quindi detta condizione ostativa renderebbe di fatto impossibile la realizzazione di alcun ampliamento	modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006:[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente
art.22s	Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il cambio di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali. In particolare si chiede che venga eliminata la condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni.	L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.
art.22c	eliminare il raggiungimento dell'indice di sostenibilità 2	Vista la caratteristica tipologica e costruttiva dei fabbricati ricadenti in tali ambiti, si elimina l'obbligatorietà di raggiungere l'indice sostenibilità. Inoltre le recenti disposizioni legislative (D.lgs. 102 del 04/07/2014 e D.Lgs. 28/2011 e la L. 98/2013) prevedono già il raggiungimento di indici di efficienza energetica e qualità acustiche degli edifici che già il loro rispetto contribuiscono a superare l'indice di sostenibilità 2. La recente L.R. 65/2014 disciplina la materia al TITOLO VIII - CAPO I - "Norme per l'edilizia sostenibile " e rimanda la definizione dei criteri e dei parametri all'emanazione delle linee guida. Si approva la modifica della normativa, rendendo facoltativa l'elaborazione del rapporto per la valutazione dell'indice di

art.44	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluenti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>sostenibilità al fine di accedere agli incentivi economici e volumetrici previsti dal vigente Regolamento Edilizio.</p> <p>modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente</p>
art.46	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluenti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente</p>
art.47	<p>La normativa adottata consente l'insediamento di nuove attività produttive negli edifici esistenti con destinazione produttiva a condizione che non siano previsti scarichi non confluenti in pubblica fognatura anche di acque reflue urbane . Poiché la maggioranza delle nostre zone, ed in particolare quelle agricole sono prive di fognature, si chiede lo stralcio di tale norma e l'inserimento della previsione di un sistema di smaltimento delle acque reflue autorizzabile secondo la vigente normativa igienico-sanitaria.</p>	<p>modifica dell'articolo come segue: - che non vengano previste emissioni in atmosfera, oltre i limiti consentiti dal Titolo I della parte quinta del D.Lgs. 152/2006;[...] - che sia previsto e preventivamente autorizzata ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente</p>
art.48	<p>Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio di quella parte di norma inserita che non consente aumento di quota per le sistemazioni esterne.</p>	<p>Si accoglie prevedendo che non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola Viene richiesto di rivedere il primo capoverso in relazione al fatto che risulta poco comprensibile limitare la ristrutturazione e il cambio di destinazione alle sole unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura prima del 1942, ecc... Si ritiene che la data del 1942 sia un inutile fattore limitante del recupero edilizio. Si propone inoltre di chiarire l'espressione "realizzate in muratura" che dovrebbe omnia comprendere anche tutte le altre tipologie che non possono essere assimilate a strutture precarie</p>	<p>Visti gli artt. 82 e 83 della L.R. 65/14 si conferma la norma , precisando che sono considerati fabbricati rurali , oltre a tutti i fabbricati agricoli e quelli autorizzati in forza delle Leggi regionali a decorrere dalla L.R. 10/79, anche quelli costruiti e realizzati ante 1942 riferiti al patrimonio storico agricolo esistente. Si chiarisce che in tale ambito sono ricompresi anche i fabbricati agricoli realizzati successivamente al 1942, confermando che gli stessi siano realizzati in muratura, al fine di non comprendere strutture in lamiera, legno ed altri materiali precari, oggetto di altra specifica normativa, descritta al paragrafo del R.U.: Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Pertanto l'articolo viene ridefinito alla luce delle recenti disposizioni della L.R. 65/14, come segue: Fatto salvo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n. 65/14, per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate in muratura anteriormente al 1942, per gli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, realizzate in muratura, per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 10/1979, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 01/2005, è consentito il mutamento della destinazione d'uso solo se l'immobile è situato all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., esclusivamente per la realizzazione di una nuova unità residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria sia non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti.</p>
art.48	<p>interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" - Viene fatto presente che , rispetto a quelli eseguiti sulle "altre volumetrie" riteniamo necessario l'inserimento di una norma di collegamento che possa far sì che qualora sul lotto di proprietà siano presenti entrambe le tipologie di immobili, qualora una delle due abbia le caratteristiche per il cambio di destinazione d'uso sia possibile accorpate tutte le volumetrie esistenti, quanto meno a parità di volume. Considerano che l'attuale formulazione delle norme rende dubbia la possibilità di realizzare con un unico passaggio il cambio d'uso delle "altre volumetrie" e l'accorpamento a queste dei volumi ex agricoli minori,</p>	<p>Per i suddetti edifici, ad eccezione di quelli produttivi e con destinazione di servizio, per le volumetrie secondarie ed i manufatti, non autorizzati come pertinenze o volumi accessori, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda esistente all'interno del lotto di pertinenza, in configurazione autonoma oppure con accorpamento all'edificio principale esistente anche quando si tratti di edificio rurale oggetto di cambio dell'originaria destinazione.</p> <p>Inoltre : nel paragrafo relativo agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione agricola" Viene introdotto il seguente comma;E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".</p>

art.48	<p>Sistemazioni esterne - Viene richiesto lo stralcio della norma adottata che prevede per la realizzazione di nuova viabilità debba essere garantita con polizza fideiussoria di importo pari al costo delle dismissioni del vecchio tracciato della viabilità da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali. A nostro giudizio risulta un inutile appesantimento di costi per il cittadino, tanto più in questo periodo di particolare difficoltà per tutti. Riteniamo sufficiente la verifica mediante sopralluogo dei tecnici comunali della dismissione della viabilità del precedente tracciato e dei relativi provvedimenti sanzionatori nel caso vengano accertate difformità così come previsto per legge</p>	<p>Non accolta, in quanto sull'esperienza su casi analoghi, l'esecuzione di opere garantite con polizza fideiussoria è un efficace stimolo all'esecuzione delle opere di ripristino della vecchia viabilità e un deterrente per evitare che non vengano rispettati gli impegni assunti.</p>
art.48	<p>Opere pertinenziali - Recinzioni Viene richiesto il ripristino della dizione "lotto di pertinenza" anziché come adottata "resede di pertinenza", in quanto questa definizione potrebbe risultare alquanto penalizzante nel caso venisse intesa come resede catastale che nella maggioranza dei casi non coincide con quella di fatto come già detto in precedenza</p>	<p>Si modifica da resede a lotto di pertinenza</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene richiesta una modifica della norma che possa consentire per questi edifici e volumetrie la ristrutturazione edilizia, comprensiva delle addizioni funzionali definite all'art. 11, così già previsto al paragrafo che tratta gli edifici a destinazione residenziale</p>	<p>L'art. 79 della L.R. n. 65/14, ammette, per gli immobili a destinazione non agricola esistenti, nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica gli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo. La condizione prevista dall'art. 79 per consentire gli interventi elencati è basata sul presupposto che il fabbricato sia esistente e abbia destinazione d'uso non agricola. Pertanto viene prevista la modifica dell'articolo come segue: Oltre agli interventi sopra descritti, per gli edifici e le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme, sono situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U., è consentito il cambio di destinazione per la realizzazione di una nuova unità ad uso residenziale a condizione che la superficie utile lorda originaria non sia inferiore a 60 mq in un unico corpo di fabbrica. L'intervento è concesso con aumento della superficie utile lorda fino al raggiungimento di 100 mq. e con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari</p> <p>[omissis]</p> <p>All'atto di presentazione della richiesta di cambio di destinazione ad uso residenziale, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime prescritte alla voce "Annessi per il ricovero degli animali" di cui al presente articolo, con esclusione dei modesti allevamenti di animali da cortile ad uso familiare. Il cambio di destinazione potrà pertanto essere rilasciato o asseverato solo se conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie. Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese. Qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.</p>
art.48	<p>Prescrizioni sulle modalità tecniche da adottare negli interventi sul patrimonio edilizio storico - Copertura - Viene richiesto che venga tolta la norma imperativa che obbliga il mantenimento degli oggetti preesistenti.</p>	<p>Si dà atto che l'attuale disciplina normativa è riferita ai fabbricati "storici" e quindi la norma agisce per gli oggetti di copertura relativi a fabbricati antecedenti il 1942, la cui finalità della normativa è la conservazione e la tutela, in quanto elemento caratterizzante della tipologia edilizia</p>
art.48	<p>Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene richiesto che il paragrafo relativo agli edifici singoli edificati dopo il 06.08.1967 non pertinente; a nostro giudizio tale paragrafo, dovrebbe essere inserito negli edifici a destinazione residenziale" perché di questi si tratta. Tuttavia la norma andrebbe anche modificata nel senso che il cambio di destinazione sia ammesso ove in fase di progetto risultino verificate tutte le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale</p>	<p>Qualora il piano terra non abbia un collegamento con il sovrastante alloggio, si deve considerare come volumetria con destinazione non residenziali, e pertanto si ritiene corretto l'inserimento del paragrafo relativo a tali destinazioni.</p> <p>Non si accoglie la possibilità di ammettere il cambio d'uso con la verifica delle norme igienico sanitarie per la destinazione residenziale, in sede progettuale in quanto potenzialmente consentirebbe il cambio di destinazione d'uso dei piani terra di edifici anche all'esterno degli Art. 48 e va ad incidere direttamente sul dimensionamento del P.S.</p>
art.48	<p>Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola Viene richiesto di ammettere assieme al cambio</p>	<p>L'art 83 della L.R. 65/14 consente il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e</p>

	di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove unità abitative l'ampliamento come addizione funzionale	urbanistica comunale. La norma non prevede addizioni funzionali, ma solo la limitazione del mutamento della destinazione d'uso comportante demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, che non può determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Pertanto la norma regionale consente contestualmente alla mutazione d'uso agricola interventi di ristrutturazione conservativa e ricostruttiva senza prevedere addizioni volumetriche. L'intervento è consentito senza aumento della superficie utile lorda ma soltanto con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti. E' inoltre consentito l'accorpamento a parità di superficie utile lorda esistente delle altre volumetrie con destinazione non residenziale, recuperate nel lotto di pertinenza, come meglio descritto al successivo punto 2. "Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale".
art.48	Edifici a destinazione residenziale Viene richiesto di mantenere invariata, la dove ciò non sia consentito da leggi sovra ordinate, la norma del vigente Regolamento Urbanistico che prevede l'ampliamento delle unità abitative fino a mq.130.	l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g). Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi : 1. Edifici a destinazione residenziale In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi: - di manutenzione ordinaria e straordinaria; - di restauro e risanamento conservativo; - di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme; - in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata: - SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70% - SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55% - SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40% - SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30% - SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%
art.48	Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola Si chiede di sostituire la dizione "nell'area di pertinenza resede di riferimento" ed inserire "nel lotto di proprietà entro un raggio di ml.20,00 dal fabbricato".	Si accoglie parzialmente con la sola eliminazione della frase "resede di riferimento" "Possono essere consentiti frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nell'area di pertinenza, 2 posti auto per alloggio."
art.48	NORME DI CARATTERE GENERALE Distanze dai confini , dagli edifici e dalle strade Si chiede che venga modificata la norma specificando che la distanza di ml. 10,00 dalle strade è riferita solamente a quelle pubbliche con esclusione delle vie vicinali di uso pubblico che come attualmente catalogate dal comune comprendono anche strade che di fatto sono campestri, in disuso e/o a servizio solo di proprietà private	Trattandosi di aree agricole, pertanto fuori dai centri abitati, le distanze dalle strade vicinali sono regolate dal Codice della StradaL"art. 2, 6° comma, lett. D) ultimo periodo d.lgs. n.° 285/1992 stabilisce che "le strade «vicinali» sono assimilate alle strade comunali" (TipoF)L'art. 26 comma 2 lettera e) del regolamento di Attuazione prevede che fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :10 m per le "strade vicinali" di tipo F. Sempre l'art. 26 del Regolamento C. d. S. per le vie vicinali, nel caso ricadano in aree edificabili o trasformabili non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Le aree agricole per loro definizione non sono edificabili e gli interventi di trasformabilità sono riferiti agli edifici esistenti e non alle aree. Quantunque i nuclei individuati in area agricola siano una individuazione grafica che ricade all'esterno del perimetro dei centri abitati di matrice urbanistica, si precisa che all'interno dei centri abitati il codice demanda la disciplina ai singoli regolamenti locali; nella fattispecie, il R.U. mantiene il limite di 10 ml. dalle strade pubbliche, benché siano vicinali, vista la funzione e l'interesse locale. Si rinvia a successiva aggiornamento dell'elenco delle vie vicinali di uso pubblico, in rapporto alla loro presenza e funzione pubblica.
art.48	Edifici e volumetrie con destinazione non residenziale Viene proposta la modifica del paragrafo che tratta il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione produttiva, inseriti in aree periurbane e negli insediamenti consolidati, in particolare viene	L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza

	richiesta l'eliminazione della condizione che gli stessi siano dismessi da almeno tre anni,	industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestituzione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire il contenuto del comma 2, in quanto nella sua formulazione letterale sembrerebbe obbligare il convogliamento delle acque meteoriche provenienti dai tetti dei fabbricati su giardini o aree a verde di proprietà, vietandone l'immissione in fosse campestri	Art. 51 comma 2: rappresenta il recepimento letterale dell'art. 17, comma 2 del Regolamento regionale 2/R del 2007.
art.51	Art 51 Viene richiesto di chiarire i contenuti dei commi 4 e 5 in quanto non risulta comprensibile in quale tipo di fognature possano essere immesse le acque meteoriche non essendo dotato il Comune di Capannori per la quasi totalità del suo territorio né di fognatura bianca, né di fognatura nera ed essendo vietato per regolamento Aquapur Spa l'immissione di acque meteoriche nella fognatura nera	Art. 51 commi 4 e 5: le disposizioni richiamate non obbligano l'immissione delle acque meteoriche in pubblica fognatura, anzi obbligano in primis ad immettere le acque nel reticolo idrografico superficiale e solo laddove quest'ultimo è inesistente consentono l'immissione condizionata nella pubblica fognatura, in quanto esistente. Tali disposizioni risultano peraltro mutate da quelle del PTC vigente.
art.52	ART. 52.5 Disposizioni particolari per le aree in frana Per le aree caratterizzate da fenomeni franosi attivi viene disposto che nei casi in cui la zona non sia servita da pubblica fognatura non è possibile smaltire nel terreno le acque reflue domestiche ed assimilabili ma che le stesse vengano allontanate dai terreni instabili. Ci si domanda come può essere risolvibile il problema quando la zona non è servita da fognatura e tutta la proprietà oggetto di intervento ricade in aree interessate da fenomeni franosi attivi? Esiste una soluzione possibile per questi fabbricati o deve esserne ordinato lo sgombero	Art. 52.5: la disposizione di evitare nelle aree in frana attiva l'immissione nel terreno di acque reflue è, in generale, una misura necessaria per non aggravare le condizioni di rischio. La disposizione è comunque efficace nel caso di nuovi scarichi che, nel caso delle frane attive, non sono ipotizzabili in quanto associati ad interventi vietati. Quanto sopra non esclude che per motivi di pubblica o privata incolumità la misura possa tuttavia essere imposta anche a scarichi esistenti.
art.52	Art. 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica Gli ABACHI 1, 2 e 3 riportano le diverse tipologie di intervento. Si propone di specificare per ogni tipologia di intervento il riferimento al relativo articolo, comma e lettera, della L.R. 1/2005. Ciò porterebbe sempre ad una corretta attribuzione della fattibilità senza possibilità di equivoco	Art. 52.2 – Abachi 1, 2 e 3 : La richiesta di riferire le forme d'intervento alla L.R. 1/2005 (oggi 65/2014) è condivisibile ma, purtroppo, di difficile completo accoglimento in quanto le forme di intervento della L.R. 1/2005 non sempre coincidono con quelle che conseguono la necessaria applicazione dei PAI, del regolamento 53/R e della legge regionale 21/2012. Parzialmente accolta riformulando molte forme d'intervento nell'abaco 2
art.52	ART, 52.2 Le condizioni di fattibilità geomorfologica Non si capisce come mai nell'ABACO 1 – tipologia di intervento 12- e grado di pericolosità G3 si ottiene fattibilità III **. La relativa nota (**) limita la dimensione degli annessi agricoli, manufatti con funzione zootecnica ed altri annessi anche precari a 100 mq, tuttavia non c'è nessun nesso logico tra la pericolosità G3 e tale limitazione, a nostro giudizio molto riduttiva per questi tipo interventi necessari per lo sviluppo delle attività agricole. Sembra quasi si sia voluta dare un'inesistente giustificazione di pericolosità geomorfologica a quella che al più potrebbe essere una norma di carattere edilizio e/o volontà politica. Al riguardo si rileva infatti per gli interventi di nuova edificazione nella stessa classe di pericolosità geomorfologica tale limitazione non compare.	Art. 52.2 – Intervento 12 abaco 1 fattibilità geomorfologica: la limitazione della dimensione massima di 100 mq per gli annessi agricoli era già presente nelle NTA vigenti, che derivava dal Regolamento 26/R. Considerato che detto regolamento è stato superato dal 53/R e la L.R. 21/2012 non prevede tale limitazione si accoglie con lo stralcio della nota .
art.52	ART.52 . La tabella 2 (fattibilità idraulica) andrebbe integrata con alcuni esempi grafici che raffigurino le tipologie di recinzione che verificano la condizione del rapporto di apertura maggiore del 75%, in modo da avere unicità di interpretazione sia per i vari istruttori comunali, sia per i tecnici asseveranti	Art. 52 B– Tabella 2 di fattibilità idraulica: non si ritiene necessario ricorrere ad esempi grafici di recinzioni per valutare il rispetto del mantenimento del rapporto di apertura maggiore del 75%. Basta calcolare il rapporto tra spazi vuoti e superficie totale della recinzione, la quale dovrà comunque essere caratterizzata da una maglia regolare che escluda la formazione di barriere continue orizzontali concentrate "in basso".
art.52	ART, 52 L'abaco della fattibilità geomorfologica riporta in più punti il generico riferimento all'incremento di carichi in fondazione e pertanto è necessario chiarire se esistono degli incrementi percentuali ritenuti irrilevanti così come previsto dall'attuale normativa sismica o meno	Art. 52 – A : anche per la fattibilità geomorfologica deve intendersi che non costituiscono incrementi di carichi in fondazione quelli ritenuti trascurabili dalla vigente normativa sismica (inferiori al 10%). Tale precisazione verrà aggiunta nella stesura finale delle NTA
art.69	Distanze dai confini e dai limiti di zona Si chiede che l'ultimo capoverso venga integrato con l'aggiunta della seguente frase " o previo accordo fra confinanti registrato e trascritto	modifica della normativa della disciplina delle singole zone omogenee del R.U. nel rispetto del seguente principio : è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ai fabbricati esistenti posti sul limite di proprietà; è inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuovi edifici pertinenziali o ricostruire o ampliare quelli esistenti sul limite

di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti. Tale disposizione è ammissibile in tutte le zone omogenee con la limitazione alle sole pertinenze e volumi tecnici nelle zone produttive e a servizi, e con l'esclusione di quelle di completamento (art. 20c, 21c, 22c, 24 oltre alle schede normative salvo se disposto diversamente) per le quali valgono le specifiche norme sulle distanze.

OSSERVAZIONE n° **561** protocollo n° **38676** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Soc. Barbetta srl**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in art. 20 saturazione residenziale , in art. 20 residenziale di completamento con ambito normativo, per poter ottenere il rilascio del Progetto Unitario PU13/0003 (variante al PU07/0016).

ISTRUTTORIA: Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è classificata come "margine a centro urbano". L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Sull'area è stato rilasciato il progetto unitario n° PU07/0016 con monetizzazione totale dello spazio ad uso pubblico e relativi permessi di costruire per la realizzazione di 4 alloggi. Uno dei fabbricati è stato realizzato con spostamento sul lotto per superficie >50% del PU rilasciato, quindi è stata presentata una nuova soluzione di PU, ma non è stata rilasciata entro i termini di adozione del RU. Il ripristino dell'ambito normativo è richiesto per consentire il rilascio della variante al PU, ma con parere dirigenziale prot.90185 del 23.12.2015 è stato stabilito che vista la giurisprudenza in merito, l'approvazione di un nuovo Progetto Unitario sia eccessivo e non proporzionato all'entità della richiesta, che nella fattispecie prevede il solo spostamento di un fabbricato all'interno dello stesso lotto, quindi è sufficiente presentare idoneo titolo edilizio per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile nel rispetto dei parametri del PU.

CONTRODEDUZIONE: I manufatti esistenti e i relativi titoli rilasciati consentono il completamento dei lavori e la realizzazione di eventuali sistemazioni esterne a corredo delle abitazioni realizzate.

Preso atto del parere dirigenziale prot.90185 del 23.12.2015 con cui si stabilisce che per le variazioni richieste è sufficiente presentare idoneo titolo edilizio per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, e non è necessaria l'approvazione di un nuovo Progetto Unitario (e quindi il ripristino dell'ambito normativo), si ritiene di confermare la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **562** protocollo n° **39087** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Pennelli Claudio**

SINTESI: fabbricato di abitazione e pertinenza inserito in art.44

chiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, quindi la classificazione come "ambiti di interesse tipologico" non è ammissibile.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **563** protocollo n° **38978** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **geom. Davini Stefano, Lencioni Giuseppe**

SINTESI: Si richiede di inserire il lotto in Art. 22c Area a prevalente destinazione di servizio - completamento o in alternativa in Art. 20c Area a prevalente destinazione residenziale di completamento, in quanto il terreno è posto in prossimità della viabilità e accesso diretto da questa e che l'area risulta urbanizzata.

ISTRUTTORIA: L'area risulta classificata come agricola Art. 46 sia nel R.U. vigente che in quello adottato. Ai sensi della Tav. F Sistemi insediativi, l'area risulta esterna al territorio insediato e pertanto appartiene al territorio aperto. L'area non risulta vincolata sotto il profilo paesaggistico, e risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", e non risulta essere ampliamento di un'area a destinazione di servizio già individuata come area produttiva dal R.U. vigente. Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene che l'accoglimento della osservazione individuerebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto all'obiettivo di pianificazione O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree" e rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Si conferma pertanto la classificazione adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **564** protocollo n° **38976** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Fabbi Giovanna**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di alcuni fabbricati all'interno della perimetrazione di un "insediamento nel territorio rurale di nuova individuazione", mantenendo, laddove presente, la destinazione "edifici vincolati e di rilevante valore storico- architettonico"

ISTRUTTORIA: Sia nel piano vigente che in quello adottato i fabbricati di cui alla presente osservazione sono perimetrati e classificati negli Ambiti edificati di interesse storico architettonico e documentale - aree di pertinenza delle ville storiche di cui all'art. 17 delle NTA. Fanno inoltre parte, nella tav. F del Quadro Conoscitivo della variante al R.U., degli insediamenti extraurbani in qualità di ville storiche extraurbane.

Il campo di indagine per l'individuazione di un nuovo nucleo consolidato parte dall'analisi dell'edificato sparso o aggregato di tipo rurale, legato alla produzione agricola che, a causa dei cambiamenti socio-economici degli ultimi cinquant'anni, ha perduto tale vocazione.

CONTRODEDUZIONE: La richiesta di ammettere in art. 48 un'area già destinata nella sua interezza ad art. 17, più in particolare appartenente agli insediamenti extraurbani con caratteristiche di ville storiche extraurbane, figuranti quali emergenze nel territorio rurale, esula dalla possibilità di applicare i criteri inerenti le caratteristiche per l'individuazione dei nuclei rurali. Si precisa che i complessi rurali di origine storica di nuova individuazione in area extraurbana sono insediamenti ed aggregazioni edilizie con impianto riconoscibile e provenienti da attività e produzione agricola.

Alla luce di quanto esplicito, i fabbricati e le pertinenze, facendo parte di un complesso di interesse storico architettonico, non possono anche rientrare nella perimetrazione di un nucleo rurale di nuova individuazione. Pertanto la domanda non può essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **565** protocollo n° **38968** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Nieri Bruno, Stefani Fulvia, Stefani Fulvia**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di un'area di pertinenza di fabbricato in corso di costruzione in zone residenziale di saturazione (art. 20s).

ISTRUTTORIA: Attualmente il fabbricato oggetto di permesso n° P14/0014 è inserito in zone residenziale di saturazione (20s) mentre l'area oggetto di osservazione è inserita in zona agricola (art. 46). L'area edificabile deriva da una lottizzazione approvata con deliberazione n° 86 del 17/12/2007 e riguardava solo l'area di sedime del fabbricato costruendo.

Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è contigua a una zona definita come "Edificato di formazione recente" ma è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Dalle foto satellitari, risalenti al 2010 e poi al 2013, è chiaramente riconoscibile l'impianto agricolo dell'area classificata come agricola (art. 46) e pertanto si conferma la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **566** protocollo n° **38974** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Baroncelli Fabrizio**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **567** protocollo n° **38988** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Alessandri Moreno, soc. "ALMO SNC" di Alessandri Moreno e c"**

SINTESI: Viene richiesto l'inserimento di un terreno in area residenziale di completamento (20c).

ISTRUTTORIA: Attualmente il terreno è inserito parte in zona boschiva (art. 43) e parte in ambiti di interesse tipologico (art. 19). Nel RU approvato nel 2004 l'area era già inserita in zona residenziale di completamento con progetto unitario (art. 20c).

Il terreno è inserito in parte in Ambito a0 alveo fluviale ordinario in modellamento attivo del Rio Sana.

Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di discontinuità insediativa - sistema dei vuoti e in parte come edificato di origine rurale.

L'area ricade in minima parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **568** protocollo n° **38972** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Cardella Ilaria**

SINTESI: Lotto di proprietà ricadente nell'ambito di perequazione A.P.1; chiedono la modifica della classificazione in art.20c, per poter presentare un P.U. che preveda gli spazi di uso pubblico nella porzione nord ed a cui allacciare il successivo sviluppo dell'ambito.

ISTRUTTORIA: La proprietà ricade solo in parte nell'ambito di perequazione.

Dall'osservazione non è chiaro se viene richiesta l'eliminazione dell'ambito di perequazione o solo la modifica di classificazione dell'area.

Nella variante sono stati mantenuti gli ambiti di perequazione già presenti, senza effettuare modifiche agli stessi, rimandando eventuali valutazioni al monitoraggio biennale successivo.

All'interno degli ambiti di perequazione l'assetto delle edificazioni e degli standard è demandato alla progettazione di piani attuativi redatti secondo la disciplina specifica di ciascun ambito perequativo.

La modifica della classificazione del lotto attualmente da art.24 ad art.20c non consentirebbe l'applicazione della disciplina perequativa, finalizzata proprio alla distribuzione delle capacità edificatorie dell'ambito.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli "Ambiti di perequazione" comprendenti gli interventi di aggiunta agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, già presenti nella precedente variante generale, pertanto si ritiene di non escludere il lotto in esame dal perimetro dell'ambito di perequazione.

Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

La disciplina della perequazione, garantisce un'ampia dotazione di standard pubblici a fronte di un'ampia possibilità edificatoria operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Le aree destinate all'edificazione in tali ambiti e sottoposte alla suddetta disciplina sono classificate come art.24, pertanto tale classificazione non può essere modificata e non si può accogliere la richiesta di modifica in art.20s "residenziale di completamento".

Si conferma quindi la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **569** protocollo n° **38958** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **Belluomini Maria Luciana**

SINTESI: Con l'osservazione si richiede di inserire un compendio immobiliare nella perimetrazione degli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova individuazione" per consentire il cambio d'uso in residenziale ad una porzione di fabbricato (attualmente C3 destinazione artigianale).

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predispone una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: L'ufficio ha effettuato un sopralluogo per verificare le richieste dell'osservante. Si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento di fabbricati in art. 48. Conseguentemente si procede all'inserimento della perimetrazione art. 48 all'interno del Q.C. (tavola F - Sistemi Insediativi) come complesso rurale di nuova individuazione 18nrH2 e del Q. P. della Variante al Regolamento Urbanistico e alla stesura dell'apposita schedatura del nucleo e dei fabbricati ivi insistenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **570** protocollo n° **38992** FRAZIONE INTERESSATA **Matraia**

RICHIEDENTE: **Rocchi Oriano**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **571** protocollo n° **38990** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Garofalo Fortunato, MG COSTRUZIONI SRL**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **572** protocollo n° **38991** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Nencini Giuliano, soc. "IMMOBILIARE NENCINI GIULIANO e C. sas"**

SINTESI: Si richiede di classificare il terreno oggetto di osservazione come Art. 22c "Area a prevalente destinazione di servizi di completamento" in quanto così era classificata nel R.U. del 2004; successivamente fu chiesto un P.U.A. e nel 2008/2009 fu passata Art. 29; l'area è inserita in un complesso a servizi già esistente e risulterebbe essere il completamento urbanistico del tessuto insediativo circostante; l'area è dotata delle reti di urbanizzazione.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Verde pubblico di connettività urbana sia nel R.U. vigente che nel R.U. Adottato. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi l'area è classificata come parte area di discontinuità insediativa e parte come attività produttiva interna al margine urbano. Ai sensi della Tavola B4 pericolosità idraulica, l'area è classificata come pericolosità idraulica molto elevata I4 derivante dal PAI f.Serchio Art. PU "Aree morfologicamente depresse".

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: In conformità alla L.R. 21/2012, le NTA non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U.. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie. Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22c del lotto in oggetto, confermando la classificazione urbanistica adottata con delibera C.c. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **573** protocollo n° **38706** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Nicoletti Mauro**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione della previsione di fascia infrastrutturale Art. 40 e che in luogo di essa sia prevista la soluzione alternativa prospettata, in quanto essa manifesta caratteri di illogicità e irrazionalità, distribuisce il sacrificio tra i cittadini in modo non equo, implica costi superiori rispetto all'espropriazione della sola zona agricola, considerato anche il deprezzamento delle parti residue dell'esproprio.

ISTRUTTORIA: Con le presente variante, in attuazione dell'obiettivo O-05 Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale, è stata fatta una ricognizione e aggiornamento sulle previsioni di modifiche alla viabilità già contenute nella variante generale del 2009. Inoltre è stata fatta una ricognizione sugli assetti viari di interesse comunale, al fine di individuare le previsioni urbanistiche che risultavano inapplicabili in quanto riferite a lotti interclusi e valutare caso per caso se eliminare le previsioni o se prevedere la realizzazione o l'acquisizione di nuovi tratti stradali per consentire l'accesso pubblico a tali aree.

L'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI.

Con la delibera GM 333/2005 venivano indicate soluzioni relative ai vari attraversamenti per un approfondimento progettuale da parte di RFI.

CONTRODEDUZIONE: Rispetto a quanto citato in osservazione merita esprimere alcune considerazioni:

- la proprietà del richiedente nell'ipotesi di realizzazione della bretellina viene divisa in due parti, ma non trova fondamento l'affermazione che andrebbero perdute in modo pressoché totale sia l'area a parcheggio dell'attività, che le aree a corredo delle unità abitative in quanto la fascia infrastrutturale rappresenta un ingombro massimo dell'infrastruttura all'interno del quale il progetto definitivo ed esecutivo dell'opera dettaglieranno gli ingombri effettivi e pertanto in tale sede potranno essere preservati o reperiti in modo alternativo i posti auto. Inoltre dall'esame della foto aerea aggiornata e dalle risultanze catastali, non paiono compromesse dalla previsione di fascia infrastrutturale le aree pertinenti esclusive delle residenze esistenti sia ad est che ad ovest della previsione.

- Riguardo alla procedura di determinazione delle indennità di esproprio si condividono le argomentazioni svolte nell'osservazione ma si obietta che tali considerazioni non possono rappresentare il prevalente criterio di pianificazione urbanistica dell'infrastruttura, per la quale l'obiettivo da perseguire è quello di individuare un collegamento possibile tra due punti del territorio. Peraltro la soluzione alternativa proposta risulta più lunga rispetto a quella adottata, oltre anch'essa ad occupare chiaramente zone a verde privato pertinenziale a residenze esistenti in corrispondenza dell'immissione sulla via dei Barsocchini, e pertanto certamente più onerosa della soluzione adottata.

Riguardo all'esame delle alternative possibili la soluzione indicata nella citata delibera di G.M., è stata variata nel tracciato all'interno della Variante Generale al R.U., in quanto il lotto di imbocco sulla SP 439 Via di Tiglio è occupato da una recente edificazione. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005.

Inoltre è stata preferita questa soluzione progettuale all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa.

Tra le poche ipotesi di tracciato ancora possibili è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare. Comunque la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tuttora esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione.

Stante quanto sopra esposto si conferma l'individuazione del corridoio infrastrutturale Art. 40 come adottato.

OSSERVAZIONE n° 574 protocollo n° 38704 FRAZIONE INTERESSATA Tofori

RICHIEDENTE: Nutini Michela

SINTESI: L'osservazione si riferisce ad un'area sita in fraz. di Tofori, Via dei Lazzeroni - loc. "Casa Preziosa" identificata al foglio di mappa 39 particelle 30. Detta zona è classificata all'interno della classe di pericolosità geomorfologica elevata – G3 in relazione agli elementi geomorfologici e geologici locali identificati nelle cartografie del quadro conoscitivo del R.U. adottato. La proprietà richiede di mantenere il lotto di proprietà in classe di pericolosità media G2 così come indicato nella carta della pericolosità geomorfologica del R.U. vigente.

ISTRUTTORIA: L'area di interesse del richiedente è stata oggetto di una verifica puntuale in campagna degli elementi geologici e geomorfologici superficiali.

Rispetto a quanto riportato nella cartografia geologica del Piano Strutturale Comunale e del R.U. vigente, sono stati individuati e cartografati ulteriori movimenti franosi attivi posti nelle immediate vicinanze dell'area in argomento. Il quadro geomorfologico aggiornato ha messo in evidenza come i dintorni dell'area di interesse della Sig.ra Nutini Michela siano caratterizzati da estese aree in frana quiescente e in frana attiva. Per dette tipologia di frana sono state indicate le relative aree di influenza ai sensi del D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011 e delle norme di attuazione del PAI Arno.

Dal punto di vista geologico la zona è interessata dall'affioramento di terreni argillitici della formazione di Sillano – Santa Fiora. Detta formazione è in parte coperta da depositi detritici di versante. L'area in argomento si colloca su di un versante con significativa acclività media.

Le indicazioni geologiche e geomorfologiche riportate nelle cartografie richiamate sono state valute ai fine della determinazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica del sito in funzione delle indicazioni contenute nel D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011. In particolare l'area di affioramento della formazione argillitica di Sillano – Santa Fiora è stata inserita in classe di pericolosità G3 per acclività superiori al 10%. Nella stessa classe sono anche inserite le aree di influenza dei movimenti franosi quiescenti.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia inserisce l'area in argomento in classe di pericolosità PF3. Quanto sopra conferma il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale in G3.

CONTRODEDUZIONE: Alla luce dei rilievi di campagna effettuati e delle indicazioni riportate nel D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011 si ritiene, per l'area di interesse del richiedente, di dover mantenere le condizioni di pericolosità geomorfologica del quadro conoscitivo del R.U. adottato in quanto l'area contenuta è caratterizzata dalla presenza di ampie ed estese aree sia in frana attiva che quiescente. Visibili chiaramente sono anche gli interventi effettuati dall'Amministrazione Comunale per garantire la stabilità della sottostante sede stradale comunale di Via dei Lazzeroni.

Detti movimenti franosi si sono sviluppati all'interno della formazione argillitica la quale, proprio nell'area in esame presenta una spiccata propensione alla formazione di dissesti con particolare riferimento ai periodi di saturazione delle corte detritiche e di alterazione del substrato roccioso presente in loco ed alla acclività media del versante.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia inserisce l'area in argomento in classe di pericolosità PF3. Quanto sopra conferma il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale in G3.

OSSERVAZIONE n° 575 protocollo n° 38703 FRAZIONE INTERESSATA Castelvecchio

RICHIEDENTE: Bartolomei Gian Paolo

SINTESI: Una porzione dell'area di proprietà è passata con la presente variante da art.46 a art.22c area di servizio di completamento. Chiede:

- che tutta l'area di proprietà venga inserita in art.22 di completamento (o in subordine, che venga ampliata la zona 22c e il resto venga inserito in art. 22s) per poter sviluppare la attività produttiva presente (l'area attualmente prevista non è sufficiente).
- che la previsione di parcheggio sia estesa anche alle aree di proprietà delle attività produttive poste a est

ISTRUTTORIA: Una porzione dell'area di proprietà è passata da art. 16 a "art.19" perché è stato valutato che il fabbricato su di essa esistente non possedesse caratteristiche di pregio architettonico, altra porzione è passata con la presente variante da art.46 a art.22c area di servizio di completamento inserita in un ambito normativo insieme al parcheggio (già previsto nel RU vigente) a seguito di accoglimento parziale di contributo.

L'area è esclusa dalle "aree di margine agli insediamenti" di cui alla tavola F del QC, e ricade solo in piccola parte nel "territorio urbanizzato" di cui all'art.224 della L.R. 65/2015.

CONTRODEDUZIONE: L'area di completamento è stata individuata in fase di adozione della variante limitando la profondità alla corrispondenza con la fascia lungo strada delle aree produttive/servizi adiacenti, e si opportuno ritiene di non espandere ulteriormente le aree urbanizzate, dato che il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224.

L'area individuata all'art.19 consente il mantenimento delle attività produttive e di servizio esistenti, e una particolare disciplina di tutela sui fabbricati ivi insistenti, pertanto si ritiene di mantenere la destinazione adottata in modo da tutelare le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente, che presenta gli elementi tipologici caratteristici dell'edilizia rurale.

Quindi si mantengono le destinazioni adottate.

OSSERVAZIONE n° 576 protocollo n° 38700 FRAZIONE INTERESSATA Marlia

RICHIEDENTE: Lenzini Liviana, soc. CARTIERA PIERETTI SPA, soc. CARTIERA PIERETTI SPA

SINTESI: Si richiede :

1- Lo stralcio della previsione di Parcheggio pubblico Art. 34 all'interno dello stabilimento industriale o l'eventuale spostamento dello stesso nell'area adiacente;

2- di uniformare l'intera area di proprietà conferendo la medesima destinazione urbanistica.

Il tutto a motivo dell'inutilità del parcheggio pubblico vicino alle lavorazioni industriali.

ISTRUTTORIA: La zona interessata dall'osservazione, nel merito l'area a parcheggio, è individuata Art. 34 nel R.U. adottato e parte Art. 46 area agricola e parte Art. 43 Aree boschive e ripariali, nel R.U. vigente. Il compendio immobiliare è stato oggetto di contributo preventivo alla fase di redazione del Quadro propositivo prot. n° 54339 del 18/08/2009 per un ampliamento dell'attività esistente, al quale l'A.C. aveva risposto con lettera prot. n° 66656 del 07/10/2009. Ai sensi della Tav. F di Quadro conoscitivo l'area industriale termina in corrispondenza della strada di penetrazione interna al complesso industriale, segnando chiaramente il limite del tessuto insediativo. Ai sensi della Tav E - "Stato di utilizzo delle aree produttive" l'area è classificata come area a prevalente destinazione produttiva - di Saturazione.

CONTRODEDUZIONE: Ai sensi dell'Indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.U. la necessità per la ditta in questione di realizzare un ampliamento dell'attività. Tale previsione i richiedenti la ponevano oltre il Rio Nocella in zona ad esclusiva o prevalente vocazione agricola, con evidente consumo di suolo per fini non agricoli. In sede di redazione del Quadro Propositivo l'Ufficio ha scelto di classificare l'intero lotto utilizzato dall'azienda per lavorazioni industriali come Art. 21b"area a prevalente destinazione produttiva - saturazione" ampliando l'edificabilità di saturazione da mq 13.853 a mq 16.337 e classificando a parcheggio pubblico il lotto ad ovest di quello industriale separato già allo stato attuale dall'area di lavorazione industriale attraverso la viabilità di distribuzione interna al lotto. Il tutto è volto a accogliere da un lato il contributo espresso in sede di partecipazione e di limitare il consumo di suolo agricolo entro il limite morfologico rappresentato dalla presenza del Rio Nocella.

1- La Previsione del parcheggio pubblico obbedisce all'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" attraverso il quale l'Ufficio ha svolto azioni di verifica di conferma o rilocalizzazione delle quantità di standard urbanistico. Il parcheggio assolve sia le necessità legate ai dipendenti dell'azienda ma è anche legata anche al miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014. L'area appare in oggetto come non utilizzata dalle attività aziendali e fisicamente separata dalla viabilità di distribuzione interna, pertanto la previsione di standard pubblico risulta coerente con gli indirizzi di pianificazione e il quadro legislativo sovraordinato.

2- La richiesta di uniformare l'intera area di proprietà alla destinazione industriale (anche se ciò non è precisato nell'osservazione) non è pertinente in quanto la determinazione delle zone omogenee obbedisce a criteri di governo del territorio e sviluppo sostenibile ai sensi dell'Art. 02 della Legge Regionale 3/01/2005 n. 1, e prescinde dalle proprietà omogenee dei beni immobili.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **577** protocollo n° **38699** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Micheli Domenico, Fontana Carla, Fanucchi Frediano, Lommori Angela**

SINTESI: Si richiede che l'area sia classificata come "area a prevalente destinazione di servizi - di completamento" Art. 22 c in luogo della attuale classificazione di "area a prevalente destinazione di servizi - di saturazione" Art. 22 s in quanto è di tutta evidenza che l'area in oggetto sia classificabile come completamento.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come "area a prevalente destinazione di servizi - di saturazione" Art. 22 s ai sensi del R.U. adottato e ai sensi del R.U. vigente. L'intera area è interessata da condizioni di pericolosità idraulica molto elevata I4 ai sensi della Tav. B4 di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/2012 le N.T.A. non è consentita la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal RU.

Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente).

Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22-c "area a prevalente destinazione di servizi - completamento" della parte attualmente ricadente in area art.22-s, e si conferma tale classificazione in base all'effettivo stato dei luoghi.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **578** protocollo n° **38764** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **Pera Angelo**

SINTESI: Al fine di addivenire alla soluzione dell'annosa problematica della presenza di un capannone industriale all'interno della Villa Le Quattro Torri, l'osservante fa richiesta:

1) che l'attività produttiva possa essere trasferita su altra proprietà del richiedente e che il lotto sia classificato Art. 22c come da R.U. vigente

2) Che nelle restanti parti sia data la possibilità di realizzare o costruire nuove volumetrie a servizi in modo da compensare le spese di trasferimento dell'attività;

3) che sia eliminata o limitata l'area individuata come Verde pubblico di connettività urbana.

Senza la possibilità di sviluppo dell'attività esistente il richiedente precisa che nell'attuale sede l'attività rischia di cessare con la conseguente perdita di posti di lavoro.

In alternativa nella denegata ipotesi di non accoglimento delle richieste, si chiede che venga ripristinata la pianificazione dell'area come vigente.

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade ai sensi del R.U. vigente in parte in Art. 17 "aree di pertinenza delle ville storiche", in parte in Art. 33 "Verde urbano privato" in parte in Art. 22s "aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione" ed in parte in Art. 34 "Parcheggio pubblico", il tutto assoggettato ad apposita scheda normativa n. 25 che prevede la qualificazione ambientale mediante ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di un fabbricato produttivo dismesso esistente all'interno del parco della villa denominata "Villa quattro torri" e sua nuova collocazione all'interno dell'area di proprietà posta all'esterno della cinta muraria della villa così come rappresentato nella cartografia di piano.

L'area in esame ai sensi del R.U. adottato ricade in parte in Art. 17 "Aree di pertinenza di ville storiche", in parte in Art. 29 "verde pubblico di connettività urbana", in parte in Art. 47 "Aree agricole periurbane" ed in parte in Art. 34 "Parcheggio pubblico". Nel R.U. adottato è stata cancellata la previsione di Scheda normativa.

L'area interessata è classificata ai sensi della Tav. F parte come Area produttiva interna al margine insediativo e parte come area agricola appartenente al sistema dei vuoti.

Ai sensi della Tav. B4 di pericolosità idraulica, l'area ricade nel territorio di competenza dell'Autorità di Bacino del f. Serchio ed è classificata come: parte I3 (pericolosità elevata dovuta al P2G Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di particolare fragilità geomorfologica del P.A.I.) e parte come I4 (pericolosità molto elevata dovuta a Apg Aree ad alta probabilità di inondazione e/o con fragilità geomorfologiche del P.A.I.).

Sul fabbricato industriale compreso nella chiusa della villa storica è stato presentato una Comunicazione di Inizi Lavori art. 80 c. 2 lett. b,c,d,d-bis L.R. 1/2005 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in data 1/06/2012.

CONTRODEDUZIONE: In sede di estensione del Quadro propositivo l'ufficio ha applicato, sia le disposizioni del P.A.I. f. Serchio, sia le disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 21/2012 che impongono l'inedificabilità delle aree a pericolosità idraulica molto elevata I4.

1) Il lotto oggetto di richiesta e già classificato come Art. 22 c nel R.U. vigente ricade in parte in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/2012 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U. Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente). Inoltre ricade in parte in Area a pericolosità idraulica I3 caratterizzata dalla classificazione P2g della AdB f.Serchio. In tale area le previsioni di nuove utilizzazioni dei suoli nonché di nuovi fabbricati sono ammesse qualora non siano possibili localizzazioni alternative e alla condizione che siano state preventivamente concluse le valutazioni della loro sostenibilità all'interno dei medesimi strumenti urbanistici (variante al R.U.). Pertanto l'Ufficio, valutando che la previsione di nuova edificazione a servizi Art. 22c ricade in area classificata dal P.A.I. in P2g e per la quale non è dimostrabile la condizione di impossibilità di localizzazioni alternative, ha stralciato tale previsione. Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22c della parte attualmente ricadente in I4 ed I3 sotto il profilo idraulico. Per questo motivo è stata anche stralciata la previsione di Scheda Normativa 25.

Ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge stessa, ai fini del perfezionamento delle varianti al R.U. si considera "territorio urbanizzato" le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così individuate nei P.S. vigenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge. Il lotto in esame, ove insistono le previsioni di aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione nel R.U. vigente, ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così individuato. Si ritiene che l'accoglimento del presente punto di osservazione individuerrebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

2) Per le stesse motivazioni di cui al punto 1 si esclude anche l'accoglimento del presente punto 2 dell'osservazione.

3) Quanto alle previsioni di parcheggio pubblico Art. 34 e Verde di connettività urbana Art. 29, richiamato l'Art. 52.5 delle N.T.A. del R.U. adottato che recita: "L'attuazione della previsione d'ampliamento della zona scolastica nelle frazioni di Badia di Cantignano e Coselli, ricadente in area a pericolosità elevata P3 nelle cartografie del P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g), è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche. Parimenti l'attuazione della previsione di alcuni parcheggi pubblici nelle frazioni di Coselli a servizio alla zona scolastica, e Guamo a servizio alla zona a servizi e industriale, ricadenti anch'essi in area a pericolosità elevata P3 nelle cartografie del P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g), è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche"; rilevato che nella variante generale al R.U. gli interventi di messa in sicurezza sopra descritti sono contenuti nella "Relazione idrologico idraulica del Rio di Vorno e Coselli" allegata agli studi geologici della Variante; dato atto che l'intera variante generale al R.U. è stata oggetto di parere favorevole da parte della A.d.B. f. Serchio espresso in data 05/03/2014, si confermano pertanto le individuazioni previste in sede di adozione.

Riguardo al ripristino delle previsioni dell'area in esame, come da R.U. vigente, si ribadisce quanto esposto nei punti precedenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **579** protocollo n° **38888** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Giusti Liliana**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **580** protocollo n° **38886** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Di Martella Orsi Gianluca**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.44

a seguito dell'ultimazione di lavori di ristrutturazione, chiede il passaggio ad art.20s

ISTRUTTORIA: Il criterio per l'inserimento di nuovi lotti nel centro abitato, esclude i fabbricati separati dall'area di margine 2009 da elementi morfologici di cesura, tra cui le strade.

Il lotto, essendo separato dal centro abitato esistente da viabilità e dal dislivello, non può essere considerato area residuale del territorio urbanizzato vicino.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione pur ricadendo entro la fascia di 40 m dall'area di margine 2009, è fisicamente separata da essa dalla strada e da un dislivello, quindi non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati e pertanto la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 - A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 581 protocollo n° 38882 FRAZIONE INTERESSATA Verciano

RICHIEDENTE: Cantieri Giorgina

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. La porzione meridionale della particella ricade nel SIR SIC 137 Padule di Verciano, inoltre i terreni agricoli rivestono un importante ruolo quali zone tampone tra la zona di interesse naturalistico e l'urbanizzato, con funzione di connettività ecologica. La porzione meridionale dell'area ricade in area a pericolosità idraulica I4, e solo una piccola parte a nord ricade in I3.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 582 protocollo n° 38947 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Lenci Angelo

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 583 protocollo n° 38997 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Quilici Guancarlo

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19 Viene richiesta la possibilità di realizzare le pertinenze rispettando le distanze minime dai confini stabilite dal Codice Civile, qualsiasi sia la zona urbanistica adiacente oltre a derogare il rispetto delle distanze tra pareti finestrate tra la pertinenza e l'edificio principale

La distanza dai confine deve essere equamente ripartita da entrambi le proprietà per evitare vincoli di inedificabilità dovuti alla diversa disciplina delle distanze tra zone confinanti. Si introduce comunque la possibilità di edificare sul confine con accordo sottoscritto registrato e trascritto dalle parti. Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le volumetrie accessorie previste a meno di 5 ml o realizzate sui confini di proprietà, sono ammissibili solo se la norma della zona omogenea confinante ammette la stessa possibilità; in deroga è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica. La norma dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, in materia di distanze fra pareti finestrate di fabbricati antistanti, essendo emanata in attuazione dell'art. 17 della legge 06.08.1967, n. 765, non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali.

OSSERVAZIONE n° 584 protocollo n° 38998 FRAZIONE INTERESSATA Lammari

RICHIEDENTE: Ramacciotti Anna Maria

SINTESI: La proprietaria chiede il reinserimento, come da R.U. 2004, del parcheggio ad uso pubblico in luogo della previsione di verde privato all'interno del progetto unitario per quattro unità in quanto la stessa non consente la realizzazione autonoma della previsione e risulta difficoltoso trovare un accordo con i comproprietari dell'ambito normativo.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata Art. 33 "Verde privato" facente parte di un ambito normativo, sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Sulla parte edificabile del lotto è intervenuta la richiesta di approvazione di un progetto unitario parziale PU08/0011 richiesta sospesa in istruttoria per la realizzazione di due alloggi oltre a spazi di uso pubblico (P.U. parziale) Prot. 17135 del 2008-03-05.

CONTRODEDUZIONE: In occasione della elaborazione della variante generale del 2009 variante che aveva come obiettivo la verifica della sostenibilità delle scelte operate con il vigente R.U., rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi, furono anche riviste alcune previsioni di parcheggio pubblico facenti parte di progetti unitari che, se ritenuti non strategici per l'A.C., venivano declassificati a verde urbano privato. Questo è il caso di cui tratta la presente osservazione.

Allo stato attuale non risultano intervenute variazioni dell'ambito circostante per cui possa essere cambiata la valutazione sull'opportunità di un parcheggio pubblico nell'area, quindi si conferma la destinazione adottata.

Si precisa che la possibilità edificatoria dei proprietari non è pregiudicata dalla destinazione urbanistica delle aree di proprietà, in quanto tutto il perimetro dell'ambito normativo deve essere compreso in una progettazione di insieme ai sensi dell'Art. 4 delle N.T.A. del R.U. che stabilisce che negli Ambiti Normativi la capacità edificatoria è attribuita a tutte le aree comprese nel perimetro dello stesso allo scopo di perequare le diverse destinazioni d'uso rispetto alla proprietà dei terreni.

Le potenzialità insediative relative ad aree residenziali, produttive o di servizio previste nel R.U. vengono attribuite in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica delle aree di proprietà, infatti le previsioni edificatorie possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto unitario che stabilisca una progettazione di insieme di tutto l'ambito normativo (o nel caso che il progetto unitario riguardi solo una parte dell'ambito e venga sottoscritto quindi solo da una parte dei proprietari, deve essere dimostrato che la progettazione non preclude o compromette la capacità edificatoria residua).

Pertanto, per coerenza con quanto già svolto in sede di adozione, si ritiene di confermare le previsioni della variante generale al R.U. così come adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **585** protocollo n° **38948** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Lenci Leonilda**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **586** protocollo n° **38981** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Lucchesi Silvio**

SINTESI: fabbricato residenziale in area agricola

chiede il ripristino del 20s presente nel RU martinelli per la porzione circostante l'abitazione, e il passaggio a 20c della porzione sud della proprietà

ISTRUTTORIA: Il lotto era inserito in art.20s nel RU Martinelli, ed era adiacente a un lotto di completamento.

Con la Variante Generale 2008 il lotto 20c è stato stralciato in quanto mancava il requisito del contatto con il tessuto urbanizzato per il 75% del perimetro, e di conseguenza è stata rivista anche la destinazione del lotto in esame, che è stato classificato come zona agricola.

Nella tavola F il lotto è escluso dalla perimetrazione delle aree di margine, in quanto il fabbricato ricade al di fuori della fascia di 40m dall'area di margine 2009, e anche se la pertinenza vi ricade in parte, è presente l'elemento di cesura della strada.

Non verificandosi i criteri per l'inserimento in area di margine, si ritiene corretto non aver ricompreso il lotto nel centro abitato, e di conseguenza non è possibile attribuire la classificazione art.20s, né 20c.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

L'area oggetto di osservazione ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 ed è comunque presente l'elemento di cesura della strada, quindi non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati e pertanto la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **587** protocollo n° **38980** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Fabbi Uliana**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **588** protocollo n° **38979** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Pierini Alberto**

SINTESI: fabbricato in art.46

chiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: Con D00/0320 è stata fatta la demolizione e ricostruzione di manufatto condonato; con D08/0458 è stato fatto il cambio d'uso a residenziale.
(non essendo presenti Permessi a Costruire, in fase di elaborazione del piano non era stato rilevato l'uso abitativo del fabbricato, ed era stato considerato come strettamente collegato all' uso agricolo)

Il fabbricato ricade all'interno della fascia di 40 m dall'area di margine 2009, ed è tangente per un lato al Centro Abitato 2009. L'edificio in esame risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" e all'Obiettivo di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A15 "Adeguare i centri abitati all'effettivo stato dei luoghi, di fatto e acquisiti di diritto quali P.U. approvati, P.C. realizzati o con inizio lavori, secondo i criteri di cui al precedente punto A11" (insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure).

L'edificio in esame risponde ai criteri suddetti, quindi è accoglibile la richiesta di inserimento all'interno dei centri abitati, tuttavia il fabbricato in esame non risponde alla definizione di cui all'art.19 "ambiti di interesse tipologico" in quanto trattasi di edificio di nuova realizzazione non compreso nel contesto di corte, pertanto si modifica la destinazione dell'area in esame in "art.20s - area a prevalente destinazione residenziale - saturazione"

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone l'inserimento dei lotti edificati in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **589** protocollo n° **38984** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Megaro Angiolo, DREAM HOUSE SRL**

SINTESI: Si richiede il passaggio da strada ad articolo 33.

Si precisa che è in fase di ultimazione la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione P13/0070, che una piccola parte di proprietà a nord del lotto è stata inserita all'interno della campitura della strada, formando una rientranza rispetto alle campiture delle proprietà confinanti. Tale previsione obbliga la società scrivente a realizzare l'eventuale recinzione arretrata rispetto all'allineamento delle recinzioni confinanti creando una pericolosa discontinuità degli allineamenti lungo la via comunale.

ISTRUTTORIA: La perimetrazione dell'articolo 33 del R.U. adottato è rimasta uguale a quella del R.U. vigente. Come descritto dall'osservazione risulta arretrata senza apparente motivazione rispetto alle delimitazioni delle proprietà ad est e ovest. Si procede quindi a trasformare la piccola parte a nord della proprietà da strada ad articolo 33.

CONTRODEDUZIONE: Da una verifica dello stato dei luoghi mediante fotointerpretazione si ritiene valido quanto sostenuto nell'osservazione presentata.

Si procede quindi a trasformare la piccola parte a nord della proprietà da strada ad articolo 33.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **590** protocollo n° **38986** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Bianchi Alessandro**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in art. 47 e 20 saturazione residenziale, in art. 20 residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Nel RU adottato l'area in questione è inserita in art. 20 residenziale di saturazione ma solo in piccola parte mentre la porzione maggiore è classificata come art. 47 aree agricole periurbane.

Ai sensi della Tav. F Sistema del tessuto insediativo l'area è classificata come "Area agricola interna" e in porzione minore come "Edificato di formazione recente".

L'area ricade per la maggior parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e in porzione trascurabile all'interno di tale individuazione.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **591** protocollo n° **38987** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Ramacciotti Nello**

SINTESI: Il richiedente, premesso che il terreno era classificato come Art. 22 c nel R.U. del 2004; che con la variante generale del 2009 è stato classificato come Art. 47 Area agricola periurbana, a motivo di pericolosità idraulica molto elevata; che tutta l'area circostante risulta urbanizzata; che il richiedente è proprietario anche del terreno frontistante classificato edificabile, pur essendo morfologicamente più basso di questo oggetto di osservazione; che risultano realizzabili interventi compensativi; che è titolare di attività imprenditoriale esistente, richiede:

- 1) di avere la possibilità di costruire un fabbricato a destinazione servizi per espandere la propria attività;
- 2) di prevedere una nuova viabilità pubblica che dia sviluppo all'intera area e che colleghi via vecchia pesciatina con viale Europa;
- 3) di prevedere sui lotti di proprietà dell'amministrazione la realizzazione di un parco pubblico per eventi ed annessi parcheggi pubblici, per la realizzazione dei quali si impegna a partecipare a titolo di "compensazione, perequazione e premialità".

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto ricade ai sensi del R.U. vigente in parte in Art. 47 "Aree agricole periurbane" ed in parte in Art. 29 "Verde pubblico di connettività urbana"; ai sensi del R.U. adottato l'area ricade in parte in Art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" ed in parte in "Verde pubblico di connettività urbana" Art. 29. L'intera area risulta essere classificata ai fini idraulici come area a pericolosità idraulica molto elevata I4. Ai sensi della Tav. F Sistemi insediativi l'area è classificata come area agricola interna, appartenente al sistema dei vuoti urbani.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: In conformità alla L.R. 21/2012, le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal RU (quindi è escluso l'ampliamento dei fabbricati esistenti e la realizzazione di pertinenze).

Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie.

Pertanto si confermano le classificazioni urbanistiche adottate con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **592** protocollo n° **38993** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Megaro Angelo, DREAM HOUSE SRL**

SINTESI: proprietà parte in art.20s, su cui è in corso edificazione di fabbricato residenziale, parte in art.46

chiede l'inserimento in art. 20s della parte di pertinenza ricadente in area agricola

ISTRUTTORIA: Nella Tavola F l'area indicata sulla cartografia allegata come oggetto dell'osservazione, è esclusa dalla perimetrazione dell'area di margine.

In effetti dalla foto aerea sia disponibile al momento della redazione della variante, sia aggiornata al 2013, l'area non risulta ancora edificata.

L'area è stata classificata 20s col RU2009, sui lotti su cui era stato approvato il Piano Attuativo con Delibera C.C. N. 86 del 17.12.2007.

Nella redazione della variante sono state inserite le aree che sono state urbanizzate a seguito di titoli edilizi rilasciati e con inizio lavori entro il 23/11/2013; in fase di controdeduzione ed in accordo con le NTA la data di riferimento è stata spostata alla data di adozione, ma il P14/0014 è stato rilasciato in data 20/03/2014 e con Inizio Lavori del 27/03/2014 quindi sarebbe comunque fuori dai tempi

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti, e durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati dove si ravvisasse un effettivo consumo di suolo sono state ricomprese tra le aree edificabili.

Nel caso in esame le trasformazioni non sono avvenute entro la data di adozione della variante, assunto come data di riferimento per poter considerare lo stato dei luoghi come "stato esistente".

Inoltre, nel caso specifico in cui la realizzazione del fabbricato residenziale e delle relative sistemazioni derivi da un Piano Attuativo, si ritiene che l'ampliamento dell'area edificabile per ricomprendere aree pertinenziali eccedenti l'originario ambito normativo sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa in sede di pianificazione con l'individuazione dell'ambito del piano attuativo, anche in considerazione del fatto che la progettazione edilizia dei lotti è stata effettuata conoscendo già le aree su cui non sarebbe stato possibile effettuare ulteriori aggiunte volumetriche.

Si ritiene quindi di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **593** protocollo n° **39074** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ERRE.GIEMME.SRL**

SINTESI: 1) Si chiede una variazione della individuazione dell'Art. 40 per consentire una migliore fruizione della zona nord del lotto di proprietà del richiedente.

2) Si chiede inoltre di eliminare la previsione a parcheggio pubblico nella zona nord del lotto, pur assicurando che l'area in oggetto manterrà una funzione pubblica.

ISTRUTTORIA: 1) A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti tra le quali l'individuazione di aree appositamente finalizzate agli interventi di fluidificazione delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie. Nel caso in esame abbiamo accolto un contributo del richiedente variandone lievemente la conformazione in modo tale da consentire che gli assi della rotatoria fossero per quanto possibile più ortogonali, così da far funzionare in modo più equilibrato la circolazione all'interno della rotatoria.

2) Per dare risposta alle esigenze dei cittadini, richiamate all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", e all'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni di standard urbanistico" approvati in sede di avvio del procedimento, abbiamo svolto una revisione della quantità di standard urbanistico distribuita sul territorio comunale: in questa sede abbiamo verificato le previsioni di standard pubblico con eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo, ed il parcheggio in oggetto non è stato stralciato. L'individuazione dell'ambito normativo consente di poter accogliere quanto proposto nel contributo del richiedente, mediandolo con le esigenze di rispetto degli standard urbanistici e di localizzazione degli stessi ove sono stati ritenuti più necessari.

CONTRODEDUZIONE: 1) L'individuazione del corridoio infrastrutturale rappresenta un limite massimo all'interno del quale dovrà essere il progetto definitivo ed esecutivo dell'infrastruttura a determinare l'effettivo ingombro e realizzazione della rotatoria. Poiché queste rotonde interessano la viabilità provinciale, lo sviluppo progettuale ed attuativo delle soluzioni per dovrà necessariamente essere concertato con l'ente proprietario o gestore della strada. Si conferma pertanto l'individuazione del corridoio infrastrutturale così come adottato.

2) In sede di variante abbiamo verificato le previsioni di standard pubblico con eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo, ed il parcheggio in oggetto non è stato stralciato. L'individuazione dello standard urbanistico è coerente sia con gli indirizzi ed obiettivi della presente variante, sia con le puntuali criticità del sito oggetto dell'osservazione, pertanto si ritiene di confermare quanto adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **594** protocollo n° **39076** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Vellutini Antonio**

SINTESI: area in art.21 "area a prevalente destinazione produttiva - sature"

il proprietario di parte dell'insediamento chiede che il fabbricato dismesso di proprietà venga classificato come art.22s per consentire la ristrutturazione per adibirlo a abitazione del custode.

ISTRUTTORIA: Precisato che dalla documentazione a disposizione dell'ufficio, la proprietà dell'area risulta intestata anche a altri soggetti che non hanno sottoscritto l'osservazione in esame;

L'area è classificata come "aree a prevalente destinazione produttiva-non attiva" nella tavola E "Stato di utilizzo delle aree produttive" del Q.C. della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, e di conseguenza come "area produttiva interna a margine" nella tavola F di analisi degli insediamenti: la classificazione come "area produttiva - satura" rispecchia quindi lo stato dei luoghi.

Le NTA consentono la realizzazione di alloggio del custode per i complessi produttivi in art.22s con almeno 5000mq coperti; ma poiché gli altri proprietari non hanno presentato osservazione il cambio di classificazione in 22s sarebbe relativo solo al fabbricato a sud (indicato come di proprietà) che non raggiunge la superficie minima di 5000 mq.

CONTRODEDUZIONE: Considerato che la classificazione come Art.21 "area a prevalente destinazione produttiva - sature" rispecchia lo stato attuale dei luoghi, e che si ritiene quindi non opportuno suddividere l'area con diverse destinazioni urbanistiche non corrispondenti ad effettivi utilizzi diversi; che nel caso in esame le NTA non consentono comunque la realizzazione di alloggio del custode (poiché non si raggiungerebbe la superficie minima di 5000mq coperti dato che il cambio di classificazione in 22s sarebbe relativo solo al fabbricato a sud indicato come di proprietà), si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **595** protocollo n° **39073** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Borile Silvio, ditta "TEAM di Borile Silvio"**

SINTESI: Si chiede che venga cancellata la previsione di parcheggio pubblico lungo la via Nuova di Segromigno in Monte e a nord della stessa in quanto detti parcheggi sono a corredo delle attività commerciali esistenti, ed inoltre:

- i parcheggi privati sono strettamente necessari per le attività;
- renderli pubblici crea un danno per le attività;
- l'uso pubblico del parcheggio regolamentato da disco orario o a pagamento genera un decremento di clientela;
- è possibile ampliare il parcheggio esistente ad ovest sul lotto ad oggi posto a verde pubblico attrezzato.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, all'interno della Tav. G2 di Quadro conoscitivo, sono stati effettuati aggiornamenti ed approfondimenti in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità. Pertanto abbiamo verificato la dotazione di parcheggio pubblico delle singole frazioni, valutando di incrementarne la dotazione laddove si manifestavano situazioni di carenza o laddove si era in presenza di centri di attrattività di traffico.

CONTRODEDUZIONE: L'area lungo la via Nuova in Segromigno in Monte è stata classificata come zona di sofferenza per carenza di spazi di sosta nella tav. G2, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. L'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio lungo via Nuova di Segromigno M. come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., definendolo come esistente ed afferente ad attività commerciali esistenti all'interno della tav. G2 di Quadro conoscitivo. Tuttavia, valutato che nell'osservazione si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, dato atto che la classificazione di parcheggio pubblico assolverebbe la stessa funzione di parcheggio pertinenziale alle attività esistenti, si accoglie in parte la presente osservazione ripristinando la zona urbanistica come nel R.U. vigente. Quanto alla previsione di parcheggio pubblico posta a nord della via Nuova in Segromigno in Monte, non essendo strettamente pertinenziale delle attività affaccianti su via Nuova in Segromigno in Monte, si mantiene la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

Si dispone pertanto anche l'adeguamento della Tav. G2 a seguito dell'accoglimento parziale della presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

RICHIEDENTE: **Masini Raffaello, ditta ERRE.GIEMME. Srl**

SINTESI: la richiesta è volta a:

- 1- sia trasferita la previsione di verde pubblico attrezzato a verde pubblico di connettività urbana ricadente attualmente su porzione di quattro particelle scollegate tra loro in un lotto di terreno unico più interno e protetto dal traffico.
- 2- a condizione che venga previsto l'edificabilità su un lotto di proprietà Fg. 56 mapp. 1443, 1444, 1445, il richiedente si impegna a creare un accesso al verde pubblico da via dei Bocchi.

ISTRUTTORIA: Le aree ricadono in Art. 219 "Verde pubblico di connettività urbana" e Art. 30 "Verde pubblico attrezzato" del R.U. adottato. Esse sono classificate all'interno della Tavola F Sistemi Insediativi come discontinuità insediativa appartenente al Sistema dei vuoti nel tessuto urbanizzato. L'area proposta in alternativa è al di fuori del tessuto insediativo.

CONTRODEDUZIONE: 1-A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali. La presenza di previsioni di verde pubblico attrezzato o di connettività urbana ancorché di piccole dimensioni, rappresenta una opportunità pianificatoria volta a migliorare la qualità di vita negli insediamenti esistenti ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014; nel caso delle previsioni di verde pubblico attrezzato e di connettività, segnalate in osservazione esse insistono su aree caratterizzate da forte pressione insediativa prevalentemente residenziale e quindi trovano coerenza con la finalità di cui sopra; Inoltre la previsione rientra all'interno del perimetro dei centri abitati definiti dall'Art. 4 del R.U. mentre la soluzione alternativa andrebbe ad occupare una vasta area di territorio a prevalente funzione agricola.

2- In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014 che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Inoltre i risultati dell'analisi dimensionale svolta nel capitolo 3 della relazione generale hanno evidenziato la situazione pressoché stagnante del mercato immobiliare e la disponibilità di patrimonio edilizio esistente ancora invenduto (v. paragrafo 3.1.3). Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Inoltre il terreno in oggetto presenta caratteri di ruralità e, essendo in posizione periferica rispetto al centro abitato, non può essere considerata area residuale del territorio prevalentemente urbanizzato: l'edificazione del lotto oggetto di osservazione risponderebbe quindi ad una logica di consumo di nuovo suolo che risulta in contrasto con l'ordinamento legislativo sovraordinato vigente.

Si ritiene quindi di confermare la previsione come da R.U. adottato Delibera di C.C. n. 11 del 20/03/2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**ESITO: **NON ACCOLTA**RICHIEDENTE: **Borile Silvio, ditta "TEAM di Borile Silvio"**

SINTESI: Si chiede che, vista la mancanza di parcheggi nella zona interessata tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te, vista la recente edificazione di un parcheggio privato in corrispondenza dell'incrocio citato, dato atto anche l'intersezione risulta ben regolata dall'impianto semaforico esistente, venga eliminata la previsione di rete infrastrutturale (rotatoria) all'incrocio tra via di Piaggiori e via Nuova Segr. M.te.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti; nella presente variante sono individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali) tra cui anche l'inserimento di previsione di svincolo a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte. Questa previsione di infrastruttura risponde anche all'indirizzo I-05 "Valutazione e attuazione dei contributi dei privati" in quanto tale richiesta è emersa dalla fase di partecipazione preventiva alla stesura del R.u. denominata "Urbanistica partecipata" ed anche in sede di assemblea pubblica nelle frazioni del territorio.

CONTRODEDUZIONE: L'Ufficio ha valutato la previsione di una rotatoria tra via Nuova di Segromigno M. e via di Piaggiori come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U., valutando preventivamente se l'infrastruttura prevista risultasse dimensionalmente compatibile con lo stato dei luoghi.

La previsione di Art. 40 delle NTA prevede che i tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. abbiano solo valore indicativo e possano essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. Preso atto altresì delle evidenze riportate in osservazione, valutato che in base al flusso di traffico di questa intersezione il diametro della rotatoria può essere ridotto, si accoglie in parte l'osservazione riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**RICHIEDENTE: **Graziotti Antonella, Giuliano Federico**

SINTESI: I proprietari ritengono che sussistano gli elementi per la classificazione di vari fabbricati all'interno di un nucleo di nuova individuazione, onde permettere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di un fabbricato.

ISTRUTTORIA: I fabbricati di cui alla presente osservazione sono ubicati parte in art. 44 "aree di valore paesaggistico" e parte in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" esterna al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"...

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 - A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione

tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: L'ufficio, effettuato un sopralluogo al fine di verificare la richiesta di inserimento dei fabbricati all'interno di un nucleo consolidato di nuova individuazione ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, propone di non procedere al suo accoglimento in quanto i fabbricati presenti non risultano coerenti con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA e non sono soddisfatti tutti i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione.
In particolare i fabbricati non possiedono una organizzazione morfologica disposta attorno ad un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazi di relazione comune) e sono privi della caratteristica di accessibilità comune.
Pertanto si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **599** protocollo n° **39119** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Giammugnani Giovanni**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
L'area ricade in parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **600** protocollo n° **39120** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Carrara Maurizio**

SINTESI: Si richiede di liberare l'area prospiciente la proprietà della cartiera dalla classificazione di parcheggio pubblico per poter ampliare ulteriormente la zona industriale di saturazione, a motivo di possibili futuri investimenti dell'attività produttiva.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione è classificata come parcheggio pubblico ai sensi del R.U. vigente e ai sensi del R.U. adottato parte come parcheggio pubblico e parte come area agricola infraurbana. Ai sensi della tavola Tav E - Stato di utilizzo delle aree produttive l'area in esame non risulta essere utilizzata da attività produttive esistenti, come confermato dalla Tavola F Sistemi insediativi.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. Nell'area P.I.P. di Carraia sono spesso parcheggiati sia durante le ore lavorative, ma soprattutto durante la notte molti camion che attendono le procedure di carico e scarico dalle varie aziende; questo denota la necessità di parcheggi pubblici che l'area richiede. La modifica cartografica da parcheggio pubblico art.34 rispetto al disegno del R.U. vigente, è scaturita dall'accoglimento del contributo num.171 presentato nell'ambito dell'urbanistica partecipata, ed il disegno del parcheggio nella soluzione adottata ci consente di prevedere la stessa dimensione di standard pubblico ma distribuito con un disegno più funzionale allo scopo di accogliere gli auto-articolati che lavorano all'interno del P.I.P. di Carraia. A titolo informativo si segnala inoltre che vi è la disponibilità di assegnazione di aree industriali di nuova edificazione all'interno dell'ampliamento del P.I.P. di Carraia stesso a sud di via Tazio Nuvolari.

Si conferma pertanto l'individuazione del parcheggio pubblico nella soluzione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **601** protocollo n° **39082** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve di C.to**

RICHIEDENTE: **Tognetti Gabriele**

SINTESI: Trattasi di fabbricato residenziale in art.44, e pertinenza in parte in art.43; chiede

- 1) modifica della classificazione dell'area da area art.44 a area a destinazione residenziale di saturazione,
- 2) modifica della classificazione di porzione dell'area da area boscata art.43 a area a destinazione residenziale di saturazione, in subordine classificazione in area agricola periurbana
- 3) NTA

ISTRUTTORIA: 1) L'area è ricompresa nella fascia di 40m dall'area di margine 2009, ma non è stata inclusa nella perimetrazione dei centri abitati perché è presente l'elemento di cesura della strada vicinale ad uso pubblico. Quindi non è possibile il passaggio a 20s.

2) L'area oggetto di osservazione era classificata come bosco anche nella tavola di QC e RU 2009, ed è classificata come area boscata nella tavola D4 del QC della presente variante.

Si ritiene di confermare le destinazioni adottate, in quanto la porzione di proprietà in articolo 43, seppure di piccola entità, rappresenta la propaggine di un bosco di grandi dimensioni.

3) vedi NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto è presente l'elemento di cesura della strada vicinale che separa l'insediamento oggetto di richiesta dall'edificato formante il centro abitato, oltre al dislivello tra i due ambiti edificati, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione"/ "ambiti di interesse tipologico" non è ammissibile.

2) L'area oggetto di richiesta di variazione della destinazione art.43 rappresenta una porzione di bosco di grandi dimensioni, ma in base alla L.R. 39/2000 i confini delle singole proprietà non influiscono sulla determinazione delle dimensioni previste per le intere aree boscate. In base alla tavola D4 del QC della presente variante l'area è classificata tra le aree boscate ai sensi della L.r.39/2000, quindi si confermano le destinazioni adottate.

3) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 Richiede la possibilità di ampliare i fabbricati residenziali per almeno 90 mq.

l'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g).
Pertanto sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi :
1. Edifici a destinazione residenziale
In tutte le zone agricole per le abitazioni esistenti diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, come definite dall'art. 4 sono consentiti gli interventi:
- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali definite all'art. 11 delle presenti norme;
- in alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata:
- SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a 70%
- SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55%
- SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40%
- SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30%
- SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%

OSSERVAZIONE n° **602** protocollo n° **39084** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Salini Adua**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata nel perimetro del varco di continuità ecologica.

L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Inoltre si rileva che l'area dal punto di vista idraulico ricade in parte in ambito a0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo" e per il resto in I3 - P2g, dove per le Normative del PAI Serchio non sono consentiti interventi edificatori se non diversamente localizzabili.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **603** protocollo n° **39088** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Tommasi Paola**

SINTESI: Al fine di mantenere al meglio il fondo agricolo chiede

1) la modifica di destinazione urbanistica di una parte dei terreni di proprietà da art.43 ad art.44 o art.46.

Si precisa che la zona è adiacente a terreni classificati in art.44 e in prossimità di un sistema insediativo.

Viene dichiarato che in data 04/09/04 con D.I.A. n. D04/0795 è stato autorizzato il recupero ad usi agrari del lotto, il ripristino di coltura del terreno ad oliveto e vigneto e vari interventi di ripristino ambientale: risagomatura dei terrazzamenti, viabilità di accesso interpodereale e lo sfoltimento della vegetazione invasiva. Sono stati ottenuti parere favorevole dell'amministrazione provinciale (prot. n. 37425 10.b.2c) e autorizzazione ambientale (n. AA03/0032)

Sull'area insiste anche un laghetto antincendio e un manufatto, un tempo funzionale all'attività, che si intende recuperare al fine di un miglior utilizzo del fondo agricolo.

Si manifesta l'interesse a investire nell'area per un miglioramento sia sotto l'aspetto funzionale agrario che di tutela e recupero ambientale, con possibilità di far pascolare il bestiame a livello familiare

2) NTA

ISTRUTTORIA: 1- da un'analisi delle foto aeree relative alla parte di terreno oggetto di osservazione si osserva che non è occupato da vegetazione, è probabile che ci sia stato un errore di interpretazione in quanto l'area in oggetto è interessata solo dalle ombre degli alberi è quindi possibile effettuare la modifica richiesta.

Non è presente documentazione fotografica

Inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare GU 190/1985 e GU 204/1975.

Nel PIT adottato è bosco.

CONTRODEDUZIONE: 1) Da un'analisi delle foto aeree attuali e degli anni passati, sovrapposte alle cartografie disponibile presso l'Ufficio, si evidenzia che la parte di terreno oggetto di osservazione non è interessata da vegetazione boschiva. Probabilmente nella delimitazione dell'area boschiva è stato preso erroneamente come limite l'ombra che il bosco proietta sul terreno. Si ritiene quindi accoglibile la presente osservazione e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del Q.C. e il cambio di classificazione da art 43 ad art.44 negli elaborati di piano adottati.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.44

2)Si chiede che sia previsto all'interno delle zone agricole il cambio di destinazione d'uso a residenziale dei manufatti rurali esistenti a parità di volume e/o con ampliamenti oltre allo spostamento sul lotto degli stessi.

2)Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti.A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale , è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. , sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **604**

protocollo n° **39098**

FRAZIONE INTERESSATA

Gragnano

RICHIEDENTE: **Martinelli Luciano**

SINTESI: edificio residenziale e area di pertinenza classificato in art.19

chiede il passaggio a art.20s, anche al fine DI POTER SANARE DELLE OPERE ABUSIVE

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come "edificato di origine rurale" nella Tavola F, e i fabbricati sono tra i "complessi rurali area urbana" individuati dal QC del RU 2009.

L'area era già classificata art.19 nel vigente RU, con la presente variante è stata ampliata verso sud-ovest per ricomprendere tutta l'area di pertinenza delle abitazioni.

In base alla documentazione fotografica della scheda edificio, l'area sembra mantenere i caratteri principali dell'edificio rurale, sebbene il fabbricato abbia subito rilevanti trasformazioni (copertura, materiali, sistemazione area di pertinenza)

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento, nonostante le trasformazioni subite, mantiene le principali caratteristiche

architettoniche e tipologiche dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati.

Pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **605** protocollo n° **39100** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Martinelli Piero**

SINTESI: area classificata art.19.

Chiede il passaggio ad art.20s per poter ampliare l'abitazione.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come "edificato di origine rurale" nella Tavola F, e i fabbricati sono tra i "complessi rurali area urbana" individuati dal QC del RU 2009.

L'area era già classificata art.19 nel vigente RU, con la presente variante è stata ampliata verso sud-ovest per ricomprendere tutta l'area di pertinenza delle abitazioni.

In base alla documentazione fotografica della scheda edificio, l'area sembra mantenere i caratteri principali dell'edificato rurale, sebbene il fabbricato abbia subito rilevanti trasformazioni (copertura, materiali, sistemazione area di pertinenza)

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento, nonostante le trasformazioni subite, mantiene le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati.

Pertanto si conferma la classificazione adottata

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **606** protocollo n° **39101** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Pasquinelli Giovanni**

SINTESI: fabbricato ad uso annesso rurale in art.46, in area coltivata e utilizzata a scopi agricoli dal proprietario

chiede

1-NTA

OPPURE

2- di modificare la classificazione dell'area da 46 a 20s

ISTRUTTORIA: 1- vedi NTA

2- Dall'esame dello stato dei luoghi, tramite foto aerea aggiornata, l'area risulta mantenere la vocazione agricola.

Infatti il fabbricato e l'area di pertinenza sono esclusi dalle aree di margine agli insediamenti nella tavola F del QC, dato che non rientrano nella fascia di 40m dall'area di margine 2009, e sono stati comunque esclusi i fabbricati ad uso agricolo.

Inoltre sono stati esclusi i fabbricati ad uso agricolo, e dall'esame della foto aerea aggiornata e della documentazione allegata all'osservazione il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all'uso agricolo, e collocato in un'area che mantiene un'evidente vocazione agricola, per cui risulta coerente la classificazione dell'area come territorio a prevalente vocazione agricola.

CONTRODEDUZIONE: 1) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

2) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione delle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

L'area oggetto di osservazione ricade al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009 e non presenta connessioni funzionali con essa, inoltre il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all'uso agricolo, quindi non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati e pertanto la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione" non è ammissibile.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48

1)Viene richiesta la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli indipendentemente dalla loro ubicazione

1) Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :
a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";
b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";
c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti.

A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale, è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **607** protocollo n° **39102** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Dumani Mendu**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata per la maggior parte esterna agli insediamenti e quindi in area aperta e in parte minore in area agricola interna. L'area ricade in piccolissima porzione all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **608** protocollo n° **39108** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Fabbi Andrea Giovanni**

SINTESI: Si chiede

1) che sia meno vincolante e complicato il miglioramento funzionale ed agrario con la possibilità di far pascolare il bestiame a livello familiare di proprietà.

2) che venga modificata la destinazione urbanistica di una parte del terreno di proprietà da articolo 43 ad articolo 44 o 46.

Si evidenzia che l'area è adiacente a zone classificate con art. 44 e in prossimità di un sistema insediato. Nel 2012 con P11/0242 è stato realizzato un annesso per ricovero animali, che è interesse del proprietario sviluppare attività di agriturismo, maneggio, insegnamento tecniche di coltivazione, area giochi..

3) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Non è chiaro il tenore della richiesta riguardo la possibilità di utilizzare l'area a pascolo di bestiame per uso familiare.

2) Da un'analisi delle foto aeree si nota che attualmente la presenza di alberi è molto rada mentre nelle foto del 2007 era presente vegetazione più fitta. È stato rilasciato come citato dal richiedente un permesso con relativa autorizzazione paesaggistica per realizzazione ricovero animali, ma non sono stati trovati permessi che autorizzassero lo sfoltimento del bosco. Non è presente documentazione fotografica a supporto della tesi sostenuta. L'area è classificata bosco anche nella tavola di QC e RU 2009, è inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare GU 190/1985 e GU 204/1975 e nel PIT adottato è classificata come bosco.

3) NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) In Art. 43 area boscata sono ammissibili gli interventi necessari all'esercizio della silvicoltura, delle attività agricole e ad essa connesse. Si confermano pertanto le scelte operate in sede di adozione della Variante Generale al R.U.

2) Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R.

39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); L'osservazione non fornisce estremi di atti autorizzativi per taglio di boschi (non si fa riferimento né a atti né ad alcuna autorizzazione ambientale). Ai sensi dell'Art. 3 comma 3 della L.r. 39/2000, "sono considerate bosco le aree già boscate, nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio"; quindi anche la presente area è da considerarsi boscata. Non si ritiene pertanto coerente con le scelte del RU adottato riclassificare tali terreni come aree agricole o di valore paesaggistico. Si confermano pertanto le scelte adottate.

3) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.44	Richiede di inserire in art. 44 e 46 la possibilità di esercitare le attività di agricampeggio, agricole-didattiche, escursionistiche, maneggio e parco divertimenti. Il richiedente è già titolare del Permesso di Costruire P11/0242 per la realizzazione di un annesso per ricovero animali bovini (n° 3 capi) e animali da cortile.	L'art. 68 della L.R. 65/14 stabilisce che le amministrazioni comunali attraverso gli atti di governo del territorio devono riconoscere e promuovere l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzano l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. L'art.76 della stessa legge consente la costruzione di nuovi edifici rurali solo all'imprenditore agricolo e soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi. Ai sensi dell'art. 5 del R.U. adottato rientrano nella definizione delle destinazioni d'uso "Agricole (Art. 99 c. 1 lettera 9) LR 65/2014)": le attività di agriturismo e attività integrative a carattere ricreativo e sportivo connesse alla fruizione del territorio agricolo. Pertanto con le limitazioni ammesse dalla L.R. 65/14 possono essere ammesse solo quelle riconfigurabili alla suddetta definizione, esercitabili dai soggetti legittimati (Aziende Agricole e/o Imprenditori Agricoli Professionali). Si ricorda che la possibilità di realizzare gli "agricampeggi" e attività agricole-didattiche è disciplinata dal Regolamento 3 agosto 2004, n. 46/R della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana). Rimangono confermati i manufatti realizzabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo secondo le modalità previste nella stessa legge e dal Regolamento Urbanistico, qualora non in contrasto con quanto verrà disciplinato dal Regolamento regionale di attuazione previsto dall'art. 84 della L.R.65/14.
art.46	Richiede di inserire in art. 44 e 46 la possibilità di esercitare le attività di agricampeggio, agricole-didattiche, escursionistiche, maneggio e parco divertimenti. Il richiedente è già titolare del Permesso di Costruire P11/0242 per la realizzazione di un annesso per ricovero animali bovini (n° 3 capi) e animali da cortile.	L'art. 68 della L.R. 65/14 stabilisce che le amministrazioni comunali attraverso gli atti di governo del territorio devono riconoscere e promuovere l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzano l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. L'art.76 della stessa legge consente la costruzione di nuovi edifici rurali solo all'imprenditore agricolo e soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi. Ai sensi dell'art. 5 del R.U. adottato rientrano nella definizione delle destinazioni d'uso "Agricole (Art. 99 c. 1 lettera 9) LR 65/2014)": le attività di agriturismo e attività integrative a carattere ricreativo e sportivo connesse alla fruizione del territorio agricolo. Pertanto con le limitazioni ammesse dalla L.R. 65/14 possono essere ammesse solo quelle riconfigurabili alla suddetta definizione, esercitabili dai soggetti legittimati (Aziende Agricole e/o Imprenditori agricoli). Si ricorda che la possibilità di realizzare gli "agricampeggi" e le attività agricole-didattiche è disciplinata dal Regolamento 3 agosto 2004, n. 46/R della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana). Rimangono confermate i manufatti realizzabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo secondo le modalità previste nella stessa legge e dal Regolamento Urbanistico, qualora non in contrasto con quanto verrà disciplinato dal Regolamento regionale di attuazione previsto dall'art. 84 della L.R.65/14.

OSSERVAZIONE n° **609** protocollo n° **39109** FRAZIONE INTERESSATA **Vorno**

RICHIEDENTE: **Fabbi Andrea Giovanni**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come varco di continuità ecologica. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Inoltre si rileva che l'area dal punto di vista idraulico ricade in parte in ambito a0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo" e per il resto in I3 - P2g, dove per le Normative del PAI Serchio non sono consentiti interventi edificatori se non diversamente localizzabili.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile** ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **610** protocollo n° **39117** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Michetti Roberto**

SINTESI: La proprietà del richiedente è rappresentata da un fabbricato ad uso residenziale che ricade in art 20s e un'area di pertinenza che ricade parte in art 20s parte in art 43. Si richiede di arretrare il vincolo idrogeologico al di fuori del mappale oggetto dell'osservazione in quanto resede adibita a giardino.

ISTRUTTORIA: Il mappale oggetto dell'osservazione è normato per la parte su cui insiste il fabbricato da art 20s, la parte di resede è interamente in art.33, ed erroneamente segnalato Art. 43 nell'osservazione; la restante parte del mappale è in art 43 in quanto esterna al giardino dell'abitazione e occupata da bosco.

Nella tavola D3 di quadro conoscitivo, per un errore di perimetrazione, che sarà corretto, è rimasto il limite delle aree boscate esteso a quasi tutta la proprietà.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico l'art 12 del RD 3267 1923 dispone che:

"I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono separatamente chiedere che i propri terreni siano in tutto od in parte esclusi dal vincolo. Per ottenere tale esclusione

dovranno farne domanda al Comitato forestale, ora Regioni. Per l'ulteriore procedura si seguiranno le norme stabilite negli artt. 4, 5 e 6. I terreni esclusi dal vincolo saranno indicati in un elenco da pubblicarsi a cura dell'Ispettorato forestale. Le spese di accertamento sono a carico dello Stato solo nel caso di accoglimento delle domande degli interessati.

Non è presente documentazione fotografica a sostegno della osservazione.

CONTRODEDUZIONE: Da un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso si rileva che, nella tavola D3 del QC adottato, per un errore di perimetrazione era stata riportata un'area boschiva più ampia in contrasto con lo stato dei luoghi. Si procede quindi, di ufficio, alla correzione della tavola allineando il limite dell'area boschiva con il limite dell'articolo 43 correttamente rappresentato nella tavola dell'RU adottato.

Ai sensi della individuazione del Vincolo idrogeologico, risulta soggetto al vincolo sia quanto individuato ai sensi del Regio Decreto n.3267/23, sia quanto classificato come bosco ai sensi della Legge Regionale n.39/2000; pertanto sarà cura del richiedente accertarsi caso per caso della presenza dell'area boscata come descritta nella L.R. 39/2000, al fine di verificare o meno l'obbligo del parere ai sensi del vincolo idrogeologico.

Per quanto riguarda la richiesta di esclusione dell'area oggetto di osservazione dal vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. si fa presente che non è compito del Regolamento urbanistico individuare il perimetro del vincolo idrogeologico.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **611** protocollo n° **39039** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Menconi Carlo**

SINTESI: nucleo di edifici inserito in art.48, eccetto una parte della resede

chiede che il nucleo venga inserito nel centro abitato

ISTRUTTORIA: I fabbricati oggetto di osservazione facenti parte del nucleo sono tutti completamente esterni alla fascia di 40 m dall'area di margine 2009. Solo uno dei fabbricati compresi nel perimetro del nucleo consolidato ricade parzialmente in tale fascia, e in fase di elaborazione del piano è stato ritenuto insufficiente a ricomprendere l'intero nucleo all'interno del centro abitato.

Per questi motivi il "nucleo consolidato" in esame è stato escluso dall'inserimento nei centri abitati.

Si fa presente che ai sensi dell'art.4 delle NTA all'interno degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" sono compresi anche gli edifici che nel corso del tempo hanno perso il rapporto con l'attività agricola, quindi la classificazione dell'edificio a carattere non agricolo non necessariamente è riconducibile alle zonizzazioni presenti esclusivamente all'interno dei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Solo uno dei fabbricati compresi nel perimetro del nucleo consolidato ricade parzialmente nella fascia di 40 m dall'area di margine 2009, mentre gli altri edifici sono completamente esterni a tale fascia.

Il compendio immobiliare in esame quindi non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **612** protocollo n° **39038** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **Rossi Emanuele**

SINTESI: porzione di un fabbricato inserito in "nucleo consolidato nel territorio rurale"

chiede che il nucleo sia inserito in centro abitato insieme al nucleo edificato classificato art.14 (ritiene sia art.19)

(vedi anche oss.618)

ISTRUTTORIA: il nucleo edificato classificato come art.14 non è ricompreso tra i centri abitati.

Nella tavola F del QC è classificato come "centro urbano", ma nella tavola del QC2009 è classificato come "centri storici" - non considerati ai fini della determinazione della distanza di 40 m, e comunque gli edifici del nucleo sarebbero ricompresi solo in parte.

Il "nucleo consolidato nel territorio rurale" oggetto di osservazione quindi non ricade nella fascia di 40ml dal perimetro dei centri abitati né delle aree di margine, quindi non ha i requisiti per essere compreso nei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

L'edificio in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricade nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09, quindi l'osservazione non è accoglibile.

Si fa presente che ai sensi dell'art.4 delle NTA all'interno degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" sono compresi anche gli edifici che nel corso del tempo hanno perso il rapporto con l'attività agricola, quindi si ritiene congrua la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **613** protocollo n° **38923** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: Bertolucci Umberto

SINTESI: edificio passato da art.19 a art.16 con la variante

chiede il ripristino dell'art.19 per consentire interventi di riqualificazione per migliorare il comfort abitativo

ISTRUTTORIA: nella tavola F l'edificio ricade in area classificata come "edificato di origine rurale"

la foto della "scheda edifici" non mostra l'edificio in oggetto (o solo una porzione) in ogni caso, la porzione centrale del fabbricato presenta caratteristiche tali (tipologia, epoca di costruzione, utilizzo di materiali) da ricadere fra gli "edifici di valore storico-architettonico" di cui all'art.16. Inoltre, il fabbricato ricade in un nucleo di antica formazione, interamente classificato in art.16 già nel RU vigente: quindi il passaggio ad art.16 è dovuto all'esigenza di tutelare il complesso edificato di interesse storico nel suo insieme.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

il fabbricato oggetto di richiesta è parte di un immobile che presenta elementi di valore storico-architettonico, e la classificazione come "Edifici di rilevante valore storico architettonico" è riferita all'intero complesso per poter effettuare un'efficiente tutela di tali caratteristiche, dato che la porzione oggetto di osservazione si trova in relazione formale e funzionale con l'edificio di valore storico-architettonico. Inoltre l'immobile è inserito in un nucleo edificato già interamente classificato come "Edifici di rilevante valore storico architettonico" quindi il mantenimento della classificazione adottata consente di regolamentare gli interventi possibili sull'edificio e sugli spazi di pertinenza secondo un criterio di salvaguardia dei caratteri di pregio presenti nell'intero complesso.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 614 protocollo n° 39014 FRAZIONE INTERESSATA Segromigno in Piano

RICHIEDENTE: Fabbri Iolanda

SINTESI: resede dell'abitazione passata con la presente variante da art.46 a art.33.

Chiede l'inserimento in art.20s

ISTRUTTORIA: La villetta di proprietà della richiedente fa parte del piano attuativo approvato con delibera di CC. N° 36 del 25.03.2007. Dall'esame dello stato dei luoghi, l'area in oggetto risulta aver perso la vocazione agricola, e presenta le sistemazioni che la rendono rispondente alla definizione di verde urbano privato: "Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale".

Durante la redazione del RU le pertinenze sono state ricomprese nel passaggio a 20s solo per i fabbricati già esistenti, mentre per i fabbricati di nuova edificazione (post 2004) le pertinenze realizzate fuori dall'area edificabile originaria sono state assegnate solo come art.33.

CONTRODEDUZIONE: L'indirizzo della variante, nell'ambito dell'allineamento della cartografia con l'effettivo stato dei luoghi, si concretizza nell'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." Durante la redazione della variante generale è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e sono state classificate come aree edificate le aree effettivamente oggetto di consumo di suolo, ma nel caso specifico in cui la realizzazione del fabbricato residenziale e delle relative sistemazioni derivi da un Piano Attuativo, si ritiene che l'ampliamento dell'area edificabile per ricomprendere aree pertinenti eccedenti l'originario ambito normativo sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa in sede di pianificazione con l'individuazione dell'ambito del piano attuativo, pertanto durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione eccedenti il perimetro dell'ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato". Si ritiene quindi di non accogliere l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 615 protocollo n° 39009 FRAZIONE INTERESSATA Lamnari

RICHIEDENTE: Orlandini Maria Erminia

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in area residenziale di saturazione (art. 20s) in ampliamento dell'area residenziale già esistente su cui insistono fabbricati di proprietà.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato il terreno ricade in area agricola (art. 46) mentre i manufatti di proprietà ricadono in residenziale di saturazione (art. 20s). L'area ricade solo in piccola parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Ai sensi della tavola F il lotto risulta confinante con il "margine a centro urbano".

CONTRODEDUZIONE: Durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, e le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate.

La trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo.

Dalle foto satellitari, risalenti al 2010 e poi al 2013, è chiaramente riconoscibile l'impianto agricolo dell'area e pertanto si conferma la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 616 protocollo n° 38933 FRAZIONE INTERESSATA Tassignano

RICHIEDENTE: Carrara Alessandra

SINTESI: Trattasi di manufatti e fabbricato inseriti in art.19 sia nel RU vigente che adottato chiede

1) il passaggio in art.20s per realizzare una ristrutturazione con ampliamento, accorpamento dei manufatti incongrui e cambio d'uso a residenziale di un fabbricato di origine agricola, articolato su un solo piano

oppure
2) NTA

ISTRUTTORIA: 1) Nella tavola F l'area è individuata come "complessi rurali area urbana" all'interno di area compresa tra i "centri urbani", entrambe le classificazioni sono derivate dal QC 2008. I lotti circostanti l'area di osservazione a sud e est sono classificati come art.20s, mentre a nord e ovest sono presenti due corti

Dall'analisi della foto della scheda edificio individuato al mapp.590 si rileva che si tratta di un immobile originariamente ad uso agricolo che ha subito interventi di trasformazione.

Gli altri fabbricati sono manufatti in materiale prefabbricato, senza alcun valore storico-architettonico, che non fanno parte della schiera di corte ma sono comunque posti in aree riconoscibili come derivate e/o influenzate dalla presenza dei nuclei rurali e delle infrastrutture che li servono.

Si precisa che la proprietaria della particella 590 dichiara di presentare l'osservazione anche a nome delle proprietarie della particella 525, ma non sono presenti deleghe né firme.

2) vedi NTA

CONTRODEDUZIONE: 1) L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In base all'analisi svolta con la Tavola F, il lotto in oggetto è inserito in un insediamento classificato come "Edificato di origine rurale", e l'area oggetto di richiesta è stata individuata come area di pertinenza della corte di origine rurale, in quanto adibita effettivamente a orti o ad area verde.

La classificazione in art. 19 non impedisce la trasformazione, il recupero ed il riuso dei fabbricati esistenti e dei manufatti incongrui, ma consente la tutela delle caratteristiche principali della corte lucchese come tipologie architettoniche, morfologiche, uso dei materiali.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.19
2) Viene richiesta la possibilità di recuperare volumetrie esistenti senza rispettare le caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, qualora non appartenenti alla schiera della tipologia a corte

2) Gli immobili presenti in art. 19 sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Per tale ragione si conferma la normativa che prevede nel caso di interventi di ricostruzione il rispetto delle caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. La normativa ammette la deroga alle suddette condizioni nel caso si tratti di manufatti isolati o di recente realizzazione e fabbricati che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione, con alterazione irreversibili delle caratteristiche originarie.

OSSERVAZIONE n° **617** protocollo n° **39054** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Celli Marco, soc, COFIL srl**

SINTESI: Trattasi di area art.46 e art.43, a sud dell'area classificata art.21 saturata. E' sottoposta al vincolo relativo alle casse di espansione del fiume Arno.

E' stata fatta richiesta di deperimetrazione dell'area. Si chiede che il lotto venga classificato art.21s

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade nell'area sottoposta al vincolo di salvaguardia delle Aree di pertinenza fluviale "B" destinate ad interventi di regimazione idraulica ed individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

L'art.50 c.16 delle NTA, in conformità alla Norma 3 – Norme di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (DPCM 5/11/99), stabilisce che le aree sottoposte al vincolo di salvaguardia aree B, essendo aree per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità da parte dell'AdB Arno prima della realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano stesso (fatti salvi i casi di esclusione previsti al punto 2 della suddetta norma del piano). A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, potranno prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree B previa approvazione del Comitato Istituzionale del Bacino dell'Arno: con lettera prot. 25494 del 10/4/2014, l'Ufficio Pianificazione ha inviato all'Autorità di Bacino del Fiume Arno la Richiesta di deperimetrazione dell'area in esame, ma alla data odierna non è ancora pervenuta nessuna comunicazione in merito e l'area è tuttora all'interno della perimetrazione delle le aree sottoposte al vincolo di salvaguardia aree B individuata dal PAI, e di conseguenza non può essere modificato il Quadro Conoscitivo del RU.

Il lotto oggetto di richiesta inoltre ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4. Il criterio seguito dall'ufficio è stato quello di inserire/mantenere le aree edificabili di saturazione solo laddove costituiscono la presa d'atto della situazione già esistente, quindi lotti già edificati o relative pertinenze, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati (ai sensi dell'art.2 c.9 lett. E della La L.R. 21/2012). Il lotto in esame risulta completamente inedificato, e con caratteristiche di terreno agricolo.

CONTRODEDUZIONE: L'area in esame ricade in area a pericolosità idraulica I4 e nell'area sottoposta al vincolo di salvaguardia delle Aree di pertinenza fluviale "B" destinate ad interventi di regimazione idraulica ed individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, e sottoposte a vincolo di inedificabilità dalle Norme di Piano di Bacino e conseguentemente dalle NTA del RU.

Verificata la presenza di fattori di contrasto con le disposizioni normative del RU e del PAI Arno, non è possibile classificare il lotto oggetto di osservazione tra le aree edificabili.

Si conferma quindi la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **618** protocollo n° **39037** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **Nannini Artemisia**

SINTESI: porzione di un fabbricato inserito in "nucleo consolidato nel territorio rurale"

chiede che il nucleo sia inserito in centro abitato insieme al nucleo edificato classificato art.14 (ritiene sia art.19)

(vedi anche oss.612)

ISTRUTTORIA: il nucleo edificato classificato come art.14 non è ricompreso tra i centri abitati. Nella tavola F del QC è classificato come "centro urbano", ma nella tavola del QC2009 è classificato come "centri storici" - non considerati ai fini della determinazione e della distanza di 40 m, e comunque gli edifici del nucleo sarebbero ricompresi solo in parte. Il "nucleo consolidato nel territorio rurale" oggetto di osservazione quindi non ricade nella fascia di 40ml dal perimetro dei centri abitati né delle aree di margine, quindi non ha i requisiti per essere compreso nei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: In base all'indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". L'edificio in esame non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricade nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09, quindi l'osservazione non è accoglibile.

Si fa presente che ai sensi dell'art.4 delle NTA all'interno degli "insediamenti consolidati nel territorio rurale" sono compresi anche gli edifici che nel corso del tempo hanno perso il rapporto con l'attività agricola, quindi si ritiene congrua la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **619** protocollo n° **39031** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Marcheschi Luigi, Chifenti Paola**

SINTESI: 1) Con la presente si richiede di ricomprensione l'area pertinenziale del fabbricato all'interno del centro abitato e classificarla come Art. 20 saturazione.

2) Vista la classificazione idraulica elevata nella tavola B4 di Q.C., rilevato che questo non trova giustificazione nello stato di fatto dei luoghi, chiedono di eliminare tale vincolo di natura idraulica.

ISTRUTTORIA: 1) L'area è classificata come zona art.43 del R.U. area agricola di valore paesaggistico. L'area ai sensi della tavola F Sistemi Insediativi del Q.C. è classificata in parte come "centro urbano" ed in parte come area esterna al tessuto insediativo. Detta area ricade parzialmente all'interno del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinentenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.) attestandosi sugli elementi cartografici presenti.

Dato atto dello stato dei luoghi e di quanto autorizzato con SCIA S11/0312V "Progetto per la realizzazione di area a parcheggio, piscina e relative sistemazioni esterne a servizio di edifici ad uso abitativo"

Si ritiene quindi, in coerenza con lo stato dei luoghi e con la classificazione del lotto ad est di quello oggetto di osservazione, di accogliere l'osservazione spostando il limite dell'Art. 20s sino a ricomprensione l'area pertinenziale del fabbricato e ricompresa all'interno della recinzione.

Di conseguenza si modifica il perimetro del centro abitato.

2)In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Rio di Massa ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**

ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **620** protocollo n° **39030** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Masini Pasqualino, IMMOBILIARE EMMEDUE DI MASINI PASQUALINO E RAVAGLI**

SINTESI: lotto con due edifici classificato come art.16

chiede il passaggio ad art.19 per una porzione del lotto

ISTRUTTORIA: sul lotto insistono due fabbricati:
- un edificio principale con caratteristiche del villino o casa padronale con elementi liberty (anche se ha subito trasformazioni non adeguate)
- l'edificio oggetto di richiesta è un edificio secondario di origine rurale, posto sul "retro" del fabbricato principale, che non presenta caratteristiche di pregio o di valore storico ma si trova in continuità fra l'edificio di valore storico-architettonico e un ulteriore lotto art.16, e pertanto è stata mantenuta la precedente classificazione art.16 per l'intero insieme.

L'attribuzione dell'art. 16 è complessiva dell'area che riguarda il fabbricato principale e il retrostante annesso. Una riclassificazione non può pertanto essere limitata al solo fabbricato ex agricolo che risulta tuttora in relazione formale con il fabbricato principale.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

Il fabbricato in esame è in relazione formale e funzionale con l'edificio di valore storico-architettonico a sud; l'attribuzione dell'art.16 è complessiva dell'intera area per consentire di disciplinare gli interventi possibili sull'edificio e sugli spazi di pertinenza secondo un criterio di salvaguardia dei caratteri di pregio presenti nell'intero complesso.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **621** protocollo n° **39029** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Fontana Giuseppe**

SINTESI: Il proprietario chiede che venga inserito un complesso edilizio composto da due abitazioni oltre a fabbricati accessori negli "insediamenti nel territorio rurale di nuova identificazione", in modo da permettere il cambio di destinazione d'uso in residenziale ad uno dei fabbricati.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione"... "sono inoltre da considerarsi inclusi negli insediamenti consolidati nel territorio rurale gli edifici posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 20 mt dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U., purchè costruiti anteriormente al 1940". Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuclei di nuova identificazione all'interno del territorio rurale.

CONTRODEDUZIONE: Gli esempi di art. 48 riportati nell'osservazione sono riferibili a quelli provenienti dal Piano Strutturale che l'attuale variante ha recepito. Con l'attuale fase pianificatoria di variante sono stati individuati nuovi nuclei consolidati sulla base degli indirizzi e obiettivi definiti nella Relazione Generale e sintetizzati nella presente istruttoria.

Esaminata la richiesta di inserimento di un nucleo di nuova individuazione all'interno del territorio rurale dove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento, in quanto gli edifici non rispondono ai criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione; inoltre l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Nella fase attuale si conferma pertanto la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **622** protocollo n° **39018** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Talini Roberto**

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 Venga eliminato o diminuito il limite di tre anni per in cambio di destinazione in residenziale dei fabbricati produttivi inseriti in zona agricola,

L'indirizzo assegnato dall'Amministrazione Comunale I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio collegato agli obiettivi O-21 Favorire il mantenimento della presenza industriale O-22 Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza, deve essere valutato anche alla luce delle direttive assegnate dal PIT relativamente alla presenza industriale, che negli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Per contrastare possibili fenomeni di dismissione volontarie di attività produttive per altre destinazioni diverse da quelle manifatturiere, si conferma il periodo di tre anni come termine utile per consentire all'immobile la possibilità di essere riutilizzato per le funzioni originarie.

OSSERVAZIONE n° **623** protocollo n° **38743** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Quilici Piero**

SINTESI: lotto edificato, parzialmente classificato come "art.20", in parte passato da art.46 a art.33 e inserito in centro abitato.

Chiede che la porzione in art.33 passi ad art.47 "aree agricole periurbane" per consentire la realizzazione di pertinenze volumetriche.

ISTRUTTORIA: Il lotto è ricompreso fra le "aree di margine agli insediamenti" di cui alla Tavola F, dove è stato classificato come "edificato di formazione recente".

Tale classificazione comprende tutto il lotto già art.20c e l'area ineditata a sud fino al canale demaniale.

Dalle foto aeree l'area passata da art.46 a 33 appare come pertinenza del fabbricato residenziale, non presenta un prevalente uso agricolo del suolo tale da giustificare la classificazione come art.47.

L'area a est del fabbricato risulta avere vocazione agricola, corrispondente alla definizione di aree agricole di cui all'art.46 delle NTA.

Si ritiene tuttavia che sia preferibile consentire l'edificazione delle pertinenze sulla porzione sud del lotto, mentre attualmente l'unica possibilità è nella porzione rimasta classificata art.46 (a causa della necessità del rispetto delle distanze dalla strada).

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., ed in base ai criteri di cui al punto 5.2 e 2.5 della relazione Generale, sono state ricomprese nel perimetro dei Centri abitati le aree di pertinenza dei fabbricati e dei lotti posti ai limiti delle aree di margine 2009.

Dall'esame dello stato dei luoghi l'area oggetto di osservazione risulta strettamente pertinenziale al fabbricato, mentre non si rileva un utilizzo agricolo dell'area tale da giustificare la classificazione come art.47.

Tuttavia, considerato che anche la parte a giardino posta a nord dell'abitazione rispecchia la definizione di art.33 "verde urbano privato", e che l'individuazione di una fascia ineditabile lungo strada può rispondere anche all'esigenza di prevenire l'edificazione a ridosso della strada comunale, si ritiene ammissibile accogliere in parte l'osservazione e disporre di modificare la classificazione dell'area attualmente art.33 in art.20s "residenziale di saturazione", e contestualmente di prevedere una fascia di 10 ml dal bordo stradale a nord dell'abitazione da classificare art.33 "verde privato", in modo da mantenere la presenza di verde urbano privato, utile per la qualità degli insediamenti.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte **ESITO: ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONE n° **624** protocollo n° **38742** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Gagliani Daniele, ROBY di SANTNI ROBRTA C Snc**

SINTESI: fabbricato ad uso servizi classificato come art.22s, parte dell'area di pertinenza è classificata 20s

chiede l'inserimento di tutta la resede in area art.22s

ISTRUTTORIA: L'area non è stata oggetto di modifiche in fase di redazione della Variante Generale al RU.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, risulta che effettivamente parte dell'area classificata come "art.20s di saturazione" (delimitata da recinzione) non è pertinenziale al fabbricato residenziale a sud, bensì al fabbricato a destinazione servizi/saturazione.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-10 "Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici" e all'Obiettivo O-30 "Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio" è stata stabilita l'Azione di pianificazione A50 ""; ed all'azione A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." sono state effettuate le rettifiche di perimetrazioni di aree o di classificazione secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni forniteci in sede di contributi e di osservazioni.

Dall'esame della foto aerea 2010 e 2013, l'area oggetto di osservazione risulta effettivamente resede del fabbricato a destinazione servizi/saturazione, e non pertinenza del fabbricato residenziale, quindi l'osservazione può essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile **ESITO: ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **625** protocollo n° **38734** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Butori Monica Maria**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento per realizzare 2 alloggi in verticale per mantenere lo stesso consumo di suolo.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato l'area ricade già in residenziale di completamento per 1 alloggi, la richiesta mira ad ottenere 1 ulteriore alloggio a parità di area edificabile.

CONTRODEDUZIONE: Nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo" è stata esplicitata la volontà da parte dell'Amministrazione comunale di non appesantire il territorio comunale di nuovo consumo di suolo riversando sul territorio il residuo dimensionamento disponibile da P.S.. Inoltre la considerazione che la mancata attuazione delle previsioni edificatorie già previste può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ha portato a confermare le aree per nuova edificazione già individuate nel 2009.

Pertanto, preso atto della scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. né di operare incrementi di quelle esistenti, si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **626** protocollo n° **38736** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Butori Monica Maria**

SINTESI: Trattasi di una vasta area di terreno boschivo dove sono presenti un laghetto per la pesca sportiva e alcuni manufatti finalizzati all'attività di tiro al piattello.

Con l'osservazione viene richiesto:

1. il riesame dell'area, classificata in art. 32 "verde per impianti sportivi privati" ed art. 43 "aree boschive e ripariali" con la possibilità di riconversione dell'area del tiro a volo in attività ricettiva con la realizzazione:

- a) di due unità abitative in corrispondenza del magazzino dell'ex tiro a volo per attività di affittacamere professionale, per un massimo di 12 persone accolte e la possibilità di somministrare alimenti e bevande agli ospiti;
- b) di una piscina e di un campo da tennis con i relativi annessi nelle aree adibite alle attività di tiro;
- c) di un locale accoglienza per la pesca sportiva presso il laghetto esistente.

2. l'inserimento di un punto di intersezione con il circuito delle ippovie toscane in rispondenza al disciplinare della Regione Toscana, così da accogliere cavaliere e cavallo (camere-bagno, box-paddock), minimo 6 unità, nonchè fornire ristoro a persone ed animali (spuntini- prima colazione, foraggio-beveraggio), servizi accessori (es. fabbro) o resi (es. acquisto di frutta) da fornitori locali.

ISTRUTTORIA: Trattasi di un'area molto estesa esterna al perimetro dei centri abitati classificata in parte art. 43 "aree boschive e ripariali", in parte art. 44 "aree di valore paesaggistico", in parte art. 32 "verde per impianti sportivi privati" ed in modesta parte art. 46 "aree a prevalente uso agricolo".

Una porzione dell'area, lungo il corso d'acqua, ricade in a0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo".

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e boschivo (RDI n.3267/23-LR n.39/00).

Una porzione di area è tra le "Aree percorse dal fuoco anno 2012".

Il tracciato del percorso "Ippovia del Monte Pisano", inserito nella tavola G2 del Quadro Conoscitivo della Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Delibera Comunale n. 11 del 20/03/2014, lambisce, per un tratto, il confine est dell'area.

Da un'analisi attraverso fotointerpretazione, risulta che la zona in esame in gran parte è assimilabile ad area boscata e che il limite del bosco coincide con il limite dell'attuale art. 43.

E' bosco e art. 43 anche nel R.U. 2009 come anche nel PIT.

CONTRODEDUZIONE: 1. Per quanto concerne la richiesta di revisione della destinazione urbanistica della porzione di area ricadente in "aree boschive ripariali" (art. 43), dopo un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si giunge a confermare la destinazione del lotto ad "aree boschive e ripariali" (art. 43) così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato in quanto le caratteristiche dell'area corrispondono alla definizione di bosco così come previsto dalla Legge Forestale della Toscana L.R.T. 39/2000 e dalla cartografia del PIT. Pertanto nelle aree boscate art. 43 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni.

Per quanto riguarda il riesame dell'area in art. 32, essa è limitata al laghetto e prevede l'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,5 mc/mq, onde consentire strutture edilizie connesse e di servizio alle attività svolte.

Quanto alla attività turistico ricettiva: La strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, affittacamere etc può essere inquadrata nella destinazione residenziale ai sensi dell'Art. 5 del testo delle NTA come modificato in sede di controdeduzione oppure nella destinazione turistico-ricettiva di cui all'Art. 99 c.1 lettera d) della L.R. 65/2014. Poichè l'area in oggetto di osservazione presenta caratteristiche tipicamente rurali, e non è già interessata da una attività esistente si ritiene di non accogliere il presente punto di osservazione, in quanto rappresenta un consumo di suolo in contrasto con quanto disciplinato dal P.I.T. con valore di piano paesaggistico adottato ("Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato" prescrizione 3,c,8 del D.M. 16/06/1975 – G.U. 204 del 1975 Zona delle colline in comune di Lucca e Capannori).

2. L'amministrazione è in fase di elaborazione di un bando "per l'attivazione, la riqualificazione e l'ampliamento dell'offerta ricettiva locale e delle correlate attività di completamento dell'ippovia del Monte Pisano attraverso l'individuazione all'interno del territorio del Comune di Capannori di un'area ad attrezzature di interesse comune per l'accoglienza di cavalli e cavalieri" coerentemente con le direttive delle seguenti normative:

- Disciplinare delle IPPOVIE TOSCANE a cura della FITETREC (Federazione Italiana Turismo Equestre e Tecniche di Ricognizione

Equestre Competitiva) e del Comitato Regione Toscana;

- Normativa regionale sull'escursionismo (L.R. n. 17/98 e relativo regolamento di esecuzione n. 61R del 14 dicembre 2006) ;

- Normativa R.E.T.;

- D.P.G.R. 18/R/2001.

Si rimanda pertanto a questo atto la corretta individuazione di un compendio immobiliare ove poter ubicare il centro accoglienza cavallo e cavaliere come richiestao in sede di osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **627** protocollo n° **38739** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Ippolito Giuseppe**

SINTESI: 1)Vedi NTA

2)Si chiede per la parte di proprietà normata da art. 43 la trasformazione in art.46. Si precisa che le piante presenti nella parte di terreno osservata sono nate spontaneamente da pochi anni in conseguenza a uno stato di abbandono, il bosco termina più a nord separato dalla via vicinale

ISTRUTTORIA: 1)Vedi risposta nella valutazione alle osservazionali N.T.A.

2)Un analisi delle foto aeree, attuali e storiche conferma quanto precisato dal richiedente.

Presente documentazione fotografica a supporto dell'osservazione. L'area nel PIT adottato è classificata come bosco, così pure nella tavola di QC e RU 2009. L'area è inserita nelle aree vincolate di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004 art. 136) e in particolare GU 190/1985.

CONTRODEDUZIONE: 1)Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

2)Da un analisi delle foto aeree attuali e degli anni passati e della documentazione fotografica allegata all'osservazione, si verifica che l'area è intretressata dalla presenza di diversi arbusteti ed alcune piante.

Si ritiene quindi accoglibile la presente osservazione e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e il cambio di classificazione da art. 43 ad art.46 negli elaborati di piano adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48

Viene richiesto :

1) la possibilità di costruire recuperare le volumetrie secondarie e accessorie (non autorizzate come pertinenze) di superficie inferiore a 60 mq. accorpandole contestualmente (con unico titolo edilizio) agli immobili per i quali viene richiesto il cambio di destinazione in residenziale.
2) Di mantenere, in caso di recupero fabbricati esistenti con demolizione e ricostruzione, la distanza minima già esistente dalle strade, almeno per le vie vicinali in genere, quando non contrastino con esigenze di ampliamento

1) Viene consentito che le volumetrie esistenti con destinazione non residenziale, non autorizzate come pertinenze o locali accessori, che non sono suscettibili di autonoma trasformazione residenziale ai sensi delle presenti norme, ubicate nel lotto di pertinenza del fabbricato principale, potranno essere unite anche allo stesso indipendentemente dalla superficie.
In caso di accorpamento delle volumetrie ad abitazioni esistenti, è consentito il mutamento della destinazione d'uso indipendentemente dalle dimensioni, purché avvenga con la stessa superficie utile lorda esistente e non si costituiscano nuove unità immobiliari.

2) Trattasi di materia non di competenza comunale ma rinviata alla legislazione nazionale. Le distanze dalle strade sono Regolate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione , con riferimento all'art. 26 che fuori dai centri abitati prescrive le seguenti distanze, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:
[...]

e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Sempre l'art. 26 del Regolamento C. d. S. per le vie vicinali, nel

caso ricadano in aree edificabili o trasformabili non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza.
Le aree agricole per loro definizione non sono edificabili e gli interventi di trasformabilità sono riferiti agli edifici esistenti e non alle aree.

OSSERVAZIONE n° **628** protocollo n° **38877** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Ciabattari Giovanni Mario, CIABATTARI IMMOBILIARE SRL**

SINTESI: Trattasi di fabbricato ad uso produttivo e area di pertinenza, il tutto classificato in art.46 "area a prevalente uso agricolo"; si chiede il passaggio ad art.21 di saturazione

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta si trova distante dal centro abitato, e ricade in art.46; anche il fabbricato ad uso produttivo è classificato in art.46 e non è stato individuato come 21.
Per evitare il nuovo consumo di suolo agricolo nella redazione del RU sono state accolte le richieste di 21 saturazione di aree libere classificate agricole ma adiacenti a lotti già classificati a destinazione produttive art.21, e adiacenti al centro abitato.
Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", completamente fuori dai centri abitati, e non presenta le caratteristiche suddette.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT (sia vigente che adottato) di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva di saturazione in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate e comprese nei centri abitati nel RU vigente.
Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46 .

Si conferma la destinazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **629** protocollo n° **38781** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Franceschi Giovanna**

SINTESI: Si chiede che il terreno sia classificato come Art. 21 completamento in luogo dell'Art. 21 saturazione in quanto libero da costruzioni e di altra proprietà rispetto ai lotti edificati limitrofi, e non asservito ad essi.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata Art. 21b di saturazione sia nel R.U. vigente che nel RU adottato, che nel precedente primo RU del 2004. Ai sensi della Tav E - Stato di utilizzo delle aree produttive, l'area è classificata come area a prevalente destinazione produttiva - di Saturazione. L'area ricade all'interno del perimetro dei centri abitati ma all'esterno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 224 della LRT n° 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva in area agricola, con l'eccezione delle previsioni a incremento di aree a destinazione produttiva già esistenti e già individuate nel RU vigente in quanto il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti"; dato atto che l'area è interposta tra due compendi immobiliari già esistenti rispetto ai quali rappresenta la saturazione produttiva, visto il precedente R.U. del 2004, si propone di non accogliere la presente mantenendo ritenendo congruente la classificazione adottata come zona industriale di saturazione Art. 21b delle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **630** protocollo n° **38746** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Matteoni Emilia**

SINTESI: Si chiede di ripristinare la situazione all'anno 2004 quando il terreno era inserito in residenziale di completamento (art. 20c) per 1 alloggio.

ISTRUTTORIA: Alla data odierna il terreno è inserito nell'Ambito di Perequazione n° AP3 e ne costituisce il 5% dell'intera superficie.

CONTRODEDUZIONE: La disciplina della perequazione, riferita ai comparti denominati "Ambiti di perequazione" individuati sulla cartografia del R.U. comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, stabilisce che le quantità edilizie realizzabili con intervento privato e gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, vengano ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, allo scopo di garantire una ampia dotazione di standard pubblici a fronte di una ampia possibilità edificatoria, operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, ma al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **631** protocollo n° **39085** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Orsetti Luigi, soc. SUGHERCEPPI DI DELLA SANTA DINO & ORSETTI LI**

SINTESI: Si richiede per i terreni oggetto dell'osservazione il passaggio da art 43 ad art 46. Il terreno è occupato da un fabbricato ad uso laboratorio artigianale, da un manufatto accessorio ad uso spogliatoio e da una tettoia. Nel RU vigente è adottato il corpo principale e la tettoia ricadono in art 46 mentre il corpo di fabbrica secondario in art 43. Sulla proprietà sono nate spontaneamente delle piante in conseguenza dell'abbandono dell'attività, il bosco termina più ad ovest del fabbricato. Si allega documentazione fotografica

ISTRUTTORIA: Da un'analisi delle foto aeree e della documentazione fotografica presentata si può confermare che tra l'edificio e l'inizio del bosco c'è un margine di vegetazione di arbusti. Nel PIT adottato l'area in esame non è bosco, mentre è bosco nella tavola di QC e RU 2009.

CONTRODEDUZIONE: Da un'analisi delle foto aeree attuali e degli anni passati, sovrapposte alle cartografie disponibili presso il comune, si evidenzia che la parte di terreno oggetto di osservazione non è interessata da vegetazione boschiva. Probabilmente nella delimitazione dell'area boschiva è stato preso erroneamente come limite l'ombra che il bosco proietta sul terreno. Si ritiene quindi accoglibile la presente osservazione e si procede alla modifica della tavole D3 e D4 del QC e il cambio di classificazione da art 43 ad art.46 negli elaborati di piano adottati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **632** protocollo n° **39096** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: Carrara Giuseppe Maria

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **633** protocollo n° **39097** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: Carrara Giuseppe Maria

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all'Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **634** protocollo n° **39080** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: Tambellini Elisa

SINTESI: Viene richiesto di modificare la perimetrazione di un nucleo rurale consolidato in modo da includervi un fabbricato agricolo di proprietà per consentirne il recupero mediante il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione è ubicato in area classificata art. 46 "area a prevalente uso agricolo" esternamente al perimetro dei centri abitati sia nel RU vigente che adottato. L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto il fabbricato non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi. La richiesta pertanto non può essere accolta.
Nella fase attuale pertanto si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **635** protocollo n° **39077** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Gradi Mauro, azienda DUSY GROUP SRL**

SINTESI: Trattasi di area di proprietà passata da art.31 a art.32 con la presente variante (su accoglimento del contributo prot. 44718/2012) adiacente ad area art.22s. Chiede che l'area venga classificata art.22s per poter ampliare l'attività esistente

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame ricade in un'area in cui, seppur con la presenza di fabbricati a destinazione di servizio, la destinazione prevalente è la residenza.
La destinazione del lotto in esame è stata trasformata da art.31 "verde pubblico per impianti sportivi" a art.32 "verde per impianti sportivi privati" a seguito di accoglimento del contributo n.265 (prot. 44718/20129).
Nella redazione della variante al RU non sono state individuate nuove aree a destinazione di servizio in contesti edificati a prevalente destinazione residenziale, le aree edificabili di saturazione a destinazione di servizio aggiunte sono quelle su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o quelle già edificate su cui è stata effettuata una correzione dell'attribuzione della destinazione urbanistica, basata sull'analisi dello stato dei luoghi: anche nel lotto in esame il perimetro dell'area a destinazione produttiva è stato modificato sulla base della foto aerea aggiornata.
Il lotto oggetto di osservazione non è edificato e non sono presenti titoli edilizi, quindi non ha le caratteristiche per essere ritenuto classificabile come art.22 di saturazione, e l'ampliamento di un'attività di servizio è stato ritenuto incompatibile con un contesto come quello in esame.

CONTRODEDUZIONE: Il documento di avvio del procedimento della Variante Generale, in conformità a quanto disposto dal P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Tuttavia, dato atto che dall'analisi degli insediamenti è emersa una forte diffusione tra edifici destinati ad attività produttive o servizio all'interno del tessuto edificato prevalentemente a destinazione residenziale, nella redazione della variante al R.U. nei contesti edificati a prevalente destinazione residenziale sono state aggiunte solo le aree su cui sono presenti i P.C. e P.U. rilasciati o quelle già edificate su cui è stata effettuata una correzione dell'attribuzione della destinazione urbanistica, basata sull'analisi dello stato dei luoghi. Si confermano pertanto le destinazioni adottate con delibera C.C. n. 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **636** protocollo n° **39083** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Chelini Alfredo**

SINTESI: I richiedenti sono proprietari di un'attività produttiva distribuita su due capannoni separati da un edificio residenziale, ma l'area di pertinenza dello stabilimento industriale collega già i due fabbricati. La porzione di area pertinenziale a nord della residenza è inserita in art.20s.

L'accesso, che viene definito difficoltoso, avviene da sud da una traversa di Viale Europa.

La proprietà possiede anche un appezzamento di terreno attualmente art.47 che congiungerebbe la parte nord dei capannoni con la via comunale villa fontana.

Chiede:

- 1) l'inserimento dell'appezzamento di terreno a nord in art.21 satura per consentire la realizzazione di un nuovo accesso carrabile da via villa fontana
- 2) l'inserimento della porzione di resede attualmente classificata come art.20s, in art.21 satura per mantenere il collegamento e poter realizzare opere accessorie.

ISTRUTTORIA: 1) Il lotto oggetto di osservazione ricade in area a pericolosità idraulica I4.
Le aree edificabili di saturazione mantenute o aggiunte con la presente Variante sono quelle già edificate, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o in ampliamento a aree industriali già individuate.

Sull'area oggetto del primo punto dell'osservazione non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera, quindi deve essere mantenuta la destinazione attuale.

2) La porzione di proprietà dell'attività produttiva a nord della residenza, dall'esame delle foto aeree risulta effettivamente collegata alle resedi dei due fabbricati produttivi. Trattandosi di una presa d'atto della situazione esistente, è consentito il cambio di destinazione urbanistica richiesto. Tuttavia, a tutela dell'insediamento residenziale intercluso tra i capannoni, si ritiene debba essere mantenuta una fascia a verde privato sul confine con l'area di pertinenza della residenza (come peraltro suggerito nella stessa osservazione).

Si ritiene inoltre che lo sfruttamento di tale collegamento potrebbe inoltre favorire l'accesso al secondo capannone attraverso l'area interna, superando il problema dell'accesso diretto dalla strada sud.

CONTRODEDUZIONE: 1) Il criterio seguito dall'ufficio è stato quello di inserire/mantenere le aree edificabili di saturazione solo laddove costituiscono la presa d'atto della situazione già esistente, quindi lotti già edificati o relative pertinenze, o su cui sono presenti i PC e PU rilasciati.

Dall'esame della foto aerea sull'area individuata al foglio 43 mappale 98 non sono presenti titoli edilizi, e anche dalla foto aerea mantiene i caratteri di area libera, pertanto non è possibile classificare il lotto oggetto di osservazione tra le aree edificabili.

2) Dall'esame della foto aerea dell'area individuata da porzione del mappale 1723 sono invece individuabili le caratteristiche di area di pertinenza dell'attività produttiva, quindi può essere consentito il cambio di destinazione richiesto da 20s a 21a. Si ritiene opportuno individuare una fascia a verde privato in corrispondenza del confine sud della porzione di resede in oggetto, a tutela dell'insediamento residenziale presente.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **637** protocollo n° **39052** FRAZIONE INTERESSATA **S. Martino in Colle**

RICHIEDENTE: **Celli Piero**

SINTESI: Trattasi di area ricadente in art.46; si richiede il passaggio ad art.32 "Verde per impianto sportivi privato" per poter realizzare un maneggio.

ISTRUTTORIA: Il lotto in oggetto è classificato in gran parte in area a prevalente uso agricolo e in minima parte in area boschiva e ripariale ricadente in ambito A0 e soggetta a vincolo paesaggistico.
L'area è adiacente ad un agriturismo di proprietà del richiedente, in seguito a verifiche effettuate si ritiene che ne faccia parte. Sull'area in oggetto sembra già presente un annesso per ricovero animali e sistemazioni tali da far ritenere che si svolga già un'attività legata all'ippica.

CONTRODEDUZIONE: L'Art. 3 della L.R. 1/2005 dispone che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti", mentre all'Art. 68 della 65/2014 si disciplina che "gli atti di governo del territorio [...] perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli".
Dato atto dell'esistenza di una azienda agrituristica che opera nell'area;
Visto che l'art.16 c.2 del Regolamento 03 agosto 2004, n. 46/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana)" stabilisce che gli impianti sportivi a carattere ricreativo sono realizzati nel rispetto dei regolamenti urbanistici comunali e a condizione che siano funzionali al soggiorno, all'ospitalità temporanea e che siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale;
dato atto che viceversa per un'attività di maneggio aperto al pubblico sarebbe opportuno prevedere l'art.32 delle N.T.A. del R.U., che impone la presenza di un Progetto Unitario e quindi consente di disciplinare gli interventi, mentre se esercitano tale attività come attività agrituristica (mantenendo l'area agricola) le "quantità" necessarie dovrebbero essere stabilite dal R.U.;
attestato che la attività di agriturismo è congruente con la classificazione dell'area ad Art. 46 del lotto e consente l'attività di ippoturismo, si ritiene di confermare la classificazione come adottata.

Pertanto possono già svolgere attività di ippoturismo legata all'attività dell'agriturismo.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **638** protocollo n° **39042** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Menconi Carlo**

SINTESI: chiede l'inserimento in centro abitato della Via Provinciale di Sottomonte, nel tratto che attraversa il centro abitato della frazione di Massa Macinaia, per poter adottare misure per moderare il traffico veicolare troppo veloce.

ISTRUTTORIA: Il centro abitato è stato ampliato, in un piccolo tratto, a nord della strada provinciale, con la presente variante.
Può essere accolta la proposta di inserire il tratto stradale all'interno del centro abitato, dato che costituisce un tratto di fatto urbano.
Si precisa che la variazione del limite di velocità e altre misure di regolamentazione del traffico, così come la competenza sul rilascio di autorizzazioni e nullaosta, non sono riferite al "centro abitato" individuato dal RU ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005 e definito dall'art.4 delle NTA, ma al "centro abitato" individuato ai sensi del Codice della strada, approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010, quindi l'accolgimento dell'osservazione non influirà sugli aspetti auspicati dal richiedente.

CONTRODEDUZIONE: La variazione del limite di velocità e altre misure di regolamentazione del traffico, così come la competenza sul rilascio di autorizzazioni e nullaosta, non sono riferite al "centro abitato" individuato dal RU ai sensi dell'art.55 della L.R.1/2005 e definito dall'art.4 delle NTA, ma al "centro abitato" individuato ai sensi del Codice della strada, approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010.
Si ritiene comunque accoglibile la proposta di inserimento del tratto stradale all'interno del centro abitato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **639** protocollo n° **39079** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Andreotti Maria Grazia**

SINTESI: Stante che il corso d'acqua è intubato da oltre 30 anni e che l'abitazione è posta a quota altimetrica superiore si richiede di perimetrare diversamente la pericolosità idraulica I4 che interessa l'immobile in oggetto.

ISTRUTTORIA:

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Rio di Riseccoli ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.
L'osservazione presentata non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **640** protocollo n° **38780** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Franceschi Giovanna**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **641** protocollo n° **39043** FRAZIONE INTERESSATA **Tassignano**

RICHIEDENTE: **Vecchio Agnese**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata in area agricola interna.

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Inoltre ricade all'interno della fascia di rispetto dei pozzi di cui al D.Lgs. 162/06 art 94 comma 1

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **642** protocollo n° **38852** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Minciotti Augusto**

SINTESI: fabbricato residenziale in art.20s con area di pertinenza in art.46

chiede l'inclusione dell'area di pertinenza in art.20s

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è stato autorizzato con P12/0026+P13/0092V a seguito di PU05/0029.

Dall'esame della foto aerea disponibile al momento della redazione della variante, l'area manteneva la vocazione agricola, mentre dalla foto aerea aggiornata l'area risulta recintata e presenta le sistemazioni di pertinenza abitativa.

I PC che autorizzano le sistemazioni dell'area sono rilasciate a maggio 2012 (quindi entro i termini di riferimento per la definizione di "stato esistente"), in tali casi nella redazione della variante al RU, nel caso specifico in cui la realizzazione del fabbricato residenziale e delle relative sistemazioni derivi da un P.U. si ritiene che l'ampliamento dell'area edificabile per ricomprendere aree pertinenziali eccedenti l'originario ambito normativo sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa in sede di pianificazione con l'individuazione dell'ambito normativo, pertanto durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione eccedenti il perimetro dell'originario ambito normativo sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato".

CONTRODEDUZIONE: Nel caso in esame, la variazione della classificazione da art.46 a art.20s sarebbe ininfluente relativamente alla disciplina normativa ed alle capacità edificatorie.

Il mantenimento della classificazione dell'area in esame in art.46 "aree a prevalente uso agricolo" persegue l'obiettivo l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si ritiene quindi di non accogliere l'osservazione.

Si sottolinea inoltre che le NTA consentono la realizzazione delle pertinenze per i fabbricati residenziali che ne siano sprovvisti sull'area di proprietà entro una distanza massima di 50 ml dal fabbricato proincipale, anche se ricadente in art.46 "aree a prevalente uso agricolo".

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **643** protocollo n° **38853** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Milone Vincenzo**

SINTESI: lotto passato con la presente variante da art.20s a 19
la proprietà in parte ricade anche in art.47

chiede di estendere la classificazione art.19 alla porzione di proprietà classificata art.47

ISTRUTTORIA: Il fabbricato presente sul lotto presenta caratteristiche tali da giustificare la classificazione come "edificato di interesse tipologico".

Il comparto di RU non può tenere conto delle proprietà ma dello stato fisico dei luoghi: in questo caso la base cartografica indica un segno cartografico che individua un cambio di coltura, corrispondente anche a quanto visibile dalla foto aerea, leggermente spostato rispetto alla perimetrazione del comparto.

Si ritiene quindi accettabile spostare la perimetrazione del comparto fino al segno cartografico indicato dalla ctr (indipendentemente dalla corrispondenza con la proprietà)

CONTRODEDUZIONE: La perimetrazione dei comparti di RU non tiene conto delle proprietà e delle particelle catastali, ma solo dello stato fisico dei luoghi, e quindi può essere riferita solo alla base cartografica ctr e non alla base catastale.
In questo caso il segno cartografico che individua un cambio di coltura, corrispondente anche a quanto visibile dalla foto aerea, risulta leggermente spostato rispetto alla perimetrazione del comparto.
Si ritiene quindi accettabile spostare la perimetrazione del comparto fino al segno cartografico indicato dalla ctr.
Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento dell'area in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **644** protocollo n° **38855** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Bertolucci Renato**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U.
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata in area agricola interna.
L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **645** protocollo n° **38866** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Marchi Francisco**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile art. 20c o in alternativa art. 24 per la realizzazione di 1 alloggio.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato l'area è inserita parte in ambiti di interesse tipologico (art. 19) e parte in verde di connettività urbana (art. 29).
Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito in parte nel tessuto insediativo come area di discontinuità insediativa - sistema dei vuoti.
L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **646** protocollo n° **38759** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Micheli Rosi**

SINTESI: La presente ci richiede che, trattandosi di terreno sul quale insistono manufatti precari (con attività in essere) lo stesso sia inserito in art.21c di completamento, in quanto non pregiudica lo stato dei luoghi e rappresenta la prosecuzione dell'area commerciale sita interterritorio comunale di Porcari.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata come Art. 22-s "area a prevalente destinazione di servizi - di Saturazione" ai sensi del R.U. adottato e Art. 21b "area a prevalente destinazione produttiva - di Saturazione" nel R.U. vigente. L'intera area è interessata da condizioni di pericolosità idraulica molto elevata I4 ai sensi della Tav. B4 di Q.C.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: in conformità alla L.R. 21/201 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U.
Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente).
Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22 c "Area a prevalente destinazione di servizio - di completamento" del terreno in oggetto e si conferma la classificazione di Art. 22-s in quanto in base all'esame della foto aerea esiste effettivamente area destinata a servizio commerciale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **647** protocollo n° **38838** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Mori Sauro**

SINTESI: Si richiede di modificare parte del terreno in oggetto da verde pubblico di connettività urbana Art. 29, in Art. 20s Residenziale di saturazione o in Art. 19 Ambiti di interesse tipologico, o in Art. 47 Area agricola periurbana, in quanto trattasi di terreno a corredo delle due residenze di proprietà.

ISTRUTTORIA: L'area ricade all'interno di un verde di connettività urbana Art. 29 sia nel R.U. adottato che nel vigente. A questo valore funzionale ed ecologico-ambientale dell'area, oggetto dell'osservazione, si aggiunge inoltre anche un valore storico-paesaggistico legato e alla prossimità della Chiesa (la cui fascia di rispetto investe il terreno a verde come la corte adiacente)
Ai sensi del D.P.G.R. 2/R della Regione Toscana, ne fanno parte le aree verdi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.
Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio promuovono il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde.

CONTRODEDUZIONE: Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde sia quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 che come elemento di connettività ecologica.
Vi è inoltre un disegno urbanistico a scala maggiore che consente una connettività ecologica ambientale tra la via di Paganico e la via Romana data la riconoscibilità di un "disegno" nel territorio (la distinzione dei lotti, in questo caso, trova corrispondenza nel diverso uso di suolo) la cui tutela è un obiettivo della presente Variante. Le foto satellitari confermano l'utilizzo di tipo rurale del terreno in oggetto mentre l'uso pertinenziale è classificato in Art. 19.
Per quanto sopra si confermano le scelte fatte in sede di adozione della Variante generale al Regolamento Urbanistico.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **648** protocollo n° **38802** FRAZIONE INTERESSATA **Carraia**

RICHIEDENTE: **Pisani Paolo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto attualmente in art. 33 e in art. 47, in art. 20 residenziale di completamento. (sostiene che era già residenziale di completamento nel vecchio regolamento)

ISTRUTTORIA: Nel RU adottato l'area in questione è inserita in art. 33 verde privato e in art. 47 aree agricole periurbane. L'area è esterna alle "aree di margine" individuate nella Tav. F "Sistemi insediativi" del QC, ma è stata ricompresa nel perimetro del centro abitato in quanto intesa come facente parte dell'organismo edilizio residenziale adiacente (giardino ed orto di pertinenza). L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Parte dell'area era classificata come art.20c di completamento nel RU 2004 ma è stato stralciato in fase di redazione della variante 2009, in quanto ricadente nella fascia di rispetto del pozzo e ritenuto con viabilità inadeguata.
Nella tavola C ricade tuttora nella fascia di rispetto dei pozzi di cui al D.Lgs. 162/06 art 94 comma 1.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **649** protocollo n° **38770** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Nencini Giuliano, Il Leccio spa**

SINTESI: Si chiede la modifica della perimetrazione dell'area adibita a parcheggio, in conformità al permesso P13/0110V

ISTRUTTORIA: Si verifica che rispetto al piano attuativo approvato in base al quale era stata perimetrata l'area a parcheggio, Art 34, è stato presentato e rilasciato un permesso a costruire con una variazione. Si procede alla modifica in conformità ai permessi rilasciati.

CONTRODEDUZIONE: Dall'analisi dei permessi presentati e delle relative varianti emerge una situazione di fatto diversa da quella riportata nell'RU adottato. Da una verifica dello stato dei luoghi mediante fotointerpretazione si ritiene valido quanto sostenuto nell'osservazione presentata.

Si procede quindi all'accoglimento della presente osservazione e alla modifica in conformità ai permessi rilasciati.
Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento di questa area tra le "centralità" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **650** protocollo n° **38771** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Nencini Giuliano, Il leccio spa**

SINTESI: fabbricato residenziale classificato come art.16 "edifici di valore storico architettonico"

chiede di inserire il fabbricato in art.22 per omogeneità col contesto a prevalente destinazione di servizio

ISTRUTTORIA: il fabbricato in esame è adiacente al nuovo centro commerciale "Airono" con prevalente destinazione di servizio. Nella tavola F l'immobile è stato ricompreso tra le aree "centro commerciale".

Tuttavia nella redazione del RU si è voluto tutelare il patrimonio edilizio, anche in considerazione del fatto che in art.16 possono comunque essere inserite nuove attività di servizio, direzionale, e commerciale al dettaglio, anche se le opere edili devono essere valutate dalla commissione per il paesaggio.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

Considerato che in art.16 sono consentite le destinazioni di servizio, direzionale, e commerciale al dettaglio; e che comunque in base alle norme adottate la Commissione del Paesaggio può ammettere soluzioni progettuali non previste dalla disciplina normativa ma congruenti con le finalità di tutela dell'articolo stesso, si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **651** protocollo n° **38775** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Guidi Maria Pia**

SINTESI: Trattasi di fabbricato ad uso produttivo e area di pertinenza, il tutto classificato in art.46 "area a prevalente uso agricolo"; chiede il passaggio ad art.21 di saturazione.

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta si trova distante dal centro abitato, e ricade in art.46; anche il fabbricato ad uso produttivo è classificato in art.46 e non è stato individuato come 21.
Per evitare il nuovo consumo di suolo agricolo nella redazione del RU sono state accolte le richieste di 21 saturazione di aree libere classificate agricole ma adiacenti a lotti già classificati a destinazione produttive art.21, e adiacenti al centro abitato.
Il lotto in esame non presenta le caratteristiche suddette.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT (sia vigente che adottato) di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva di saturazione in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate e comprese nei centri abitati nel RU vigente.
Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46.
Si conferma quindi la destinazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **652** protocollo n° **38813** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Romani Franca**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **653** protocollo n° **38811** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Guerrucci Piero**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade per la maggior parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile **ESITO: NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **654** protocollo n° **38804** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Marcheschi Angelo, Cervelli Antonella**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta e in piccola parte in edificato di origine rurale. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° 655 protocollo n° 38779 FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Bianchini Maria Stella

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 per le strade in forte pendenza dove non e' garantita la durata di queste pavimentazioni, è necessario prevedere anche materiali più durevoli come cemento architettonico con attenta scelta dell'inerte e del legante per migliore integrazione nel contesto

Al fine di limitare la pavimentazione di tali tratti e di mantenere la naturalità dei luoghi si accoglie parzialmente, limitando l'utilizzo del cemento architettonico alle sole corsie di transito con scelta dell'inerte e del legante che si integrino nel contesto ambientale

pertanto :

La nuova viabilità dovrà essere progettata secondo i seguenti criteri:
- dimensioni strettamente necessarie all'uso e con unica corsia di marcia;

-ubicazione nel territorio nel tratto più breve;

-pavimentazione con ghiaino, salvo l'accesso su pubblica viabilità, o in asfalti drenanti o materiali artificiali che garantiscano pari permeabilità, il tutto da autorizzare secondo le modalità dell'Ente gestore;

- per le i tratti in forte pendenza, è ammesso l'utilizzo del cemento architettonico limitato alle sole corsie di transito, con scelta dell'inerte e del legante che si integrino nel contesto ambientale;- prevedere adeguate opere di mitigazione ai sensi dell'art. 51.

art.14 Viene richiesto che l'intonaco dovrà essere realizzato senza guide come metodi tradizionali

Si ritiene che tale prescrizione debba essere oggetto di puntuale verifiche da effettuare in sede di parere consultivo su singoli casi.

art.14 Viene richiesto che sia vietato l'inserimento delle persiane sulle murature in pietra a vista.

Si mantiene il testo esistente :

Le persiane potranno essere inserite qualora non alterino le caratteristiche decorative degli edifici e siano già presenti nell'intorno edificato su immobili con caratteristiche simili.

art.14 Per i pergolati viene proposto che anche i montanti potrebbero essere in ferro e la colorazione libera non solo scura (colore uguale alla facciata molte volte permette di renderla meno evidente).se inclinati l'altezza all'appoggio sulla muratura deve essere ridotta al minimo indispensabile al superamento dell'apertura anche in art. 19 e 48

Pergolati Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, salvo diversa indicazione a seguito dell'emissione del parere consultivo, dovranno essere piani o inclinati nella misura minima necessaria al superamento delle aperture sulla muratura di appoggio. La superficie complessiva, se maggiore di mq 20, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio

art.14 canne fumarie esterne da porre a ridosso delle murature, non distaccate da questa (viene fatto per non tagliare la gronda ma in realta' tecnicamente e' possibile) anche in art 19 e 48.

Canne fumarie: Potranno essere realizzate all'esterno, a ridosso delle murature e non distaccate da questa solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero

art.14 Viene proposto che :
1) per le recinzioni sui lati interni devono essere ammesse anche staccionate in solo legno.
2) le altezze delle recinzioni devono essere adeguate alle finalità e mantenute al minimo indispensabile
3) le specie vegetali da porre verso l'esterno,

1) per le recinzioni sui lati interni ammesse anche staccionate in solo legno.
2) Le altezze delle recinzioni adeguate alle finalità è un parametro non verificabile

3) SI ACCOGLIE il divieto

Recinzioni

E' consentito realizzare recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati in conformità con le caratteristiche del contesto circostante e purché non alterino le sistemazioni di antica formazione e l'unitarietà dell'area a corredo. Le recinzioni lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada .

art.14 in caso di valutazione in deroga da parte della commissione, il parere vincolante di quest'ultima, non più è del dirigente, che lo esercita solo negli altri casi?

Si precisa : Ove l'intervento proposto preveda variazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con

		le finalità di tutela del presente articolo.
art.15	in caso di valutazione in deroga da parte della commissione, il parere vincolante de1 di quest'ultima, non più è del dirigente, che lo esercita solo negli altri casi?	Si precisa : Ove l'intervento proposto preveda variazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.
art.15	Propone che le eventuali canne fumarie esterne poste solo a ridosso delle murature	vista la natura degli edifici inseriti in questa zona, si ritiene che detta valutazione debba avvenire sul singolo caso, nell'ambito del parere consultivo, dove la Commissione, ha ampia facoltà di prescrivere la migliore soluzione architettonica.
art.15	GRONDE E CORNICIONI la differenza degli altri articoli relativi alla gronda, qui mancano le limitazioni del pacchetto (massimo cm 10/12 come in art 14 ed altri)	vista la natura degli edifici inseriti in questa zona, si ritiene che detta valutazione debba avvenire sul singolo caso, nell'ambito del parere consultivo, dove la Commissione, ha ampia facoltà di prescrivere la migliore soluzione architettonica.
art.15	In relazione al colore degli infissi in acciaio, non prevederebbe limitazioni di colore perché in certe condizioni, come facciate di colore molto chiaro, il brunito risalta eccessivamente	L'acciaio deve essere considerata una soluzione marginale che se utilizzata deve essere consentita con rifinitura "brunita", mentre deve essere privilegiato l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tradizionali, che la commissione valuterà per la compatibilità con l'edificio.
art.16	in caso di valutazione in deroga da parte della commissione, il parere vincolante de1 di quest'ultima, non più è del dirigente, che lo esercita solo negli altri casi?	si presisa che : Ove l'intervento proposto preveda variazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.
art.17	in caso di valutazione in deroga da parte della commissione, il parere vincolante de1 di quest'ultima, non più è del dirigente, che lo esercita solo negli altri casi?	si presisa che : Ove l'intervento proposto preveda variazioni di carattere tecnico - discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di parere vincolante, potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo.
art.19	Viene richiesto un chiarimento al riferimento alla realizzazione della sopraelevazione dei piani sottotetto ed il concetto di innalzamento massimo previsto per tale intervento. Inoltre viene richiesta la possibilità di realizzare una controsoffittatura piana con h utile interna di 2,70 in caso di sopraelevazione di piani sottotetto con copertura inclinata.	La sopraelevazione dell'ultimo piano (nell'eventualità che sia presente un'altezza in gronda superiore a 1,10 ml) è ammesso fino al raggiungimento delle altezze minime in gronda, che per un tetto inclinato è 2,20 con media di 2,70 e se viene previsto un solaio piano l'altezza sarà 2,70. A tale scopo la controsoffittatura piana, non essendo una struttura stabile e come tale suscettibile ad una eventuale rimozione, porterebbe ad avere vani con altezza in gronda netta maggiore a 2,20 con altezza media maggiore a 2,70 e pertanto in contrasto con la norma. Il riferimento è il vano sottotetto ed è a tale elemento che le altezze sono riferite. In deroga al solaio inclinato è ammissibile anche un solaio piano strutturale, purchè la struttura di copertura appoggi direttamente all'estradosso dello stesso, senza creare altezze utili interne nel punto d'incontro tra il muro in elevazione e l'estradosso del solaio piano. .
art.19	Viene richiesto che gli impianti fotovoltaici siano integrati nelle coperture, vista la grande superficie richiesta.	visto anche il Piano paesaggistico regionale. Gli impianti fotovoltaico dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.
art.19	Viene richiesto di ammettere sagome diverse dei canali di gronda su edifici di una certa importanza e epoca di impianto? a volte e1 utile per occultare spessori notevoli della gronda stessa. anche art 48	valutazione è discrezionale, e nei casi di cui all'art. 19 ricadenti fuori dal vincolo paesaggistico, non viene data la possibilità alla commissione per il paesaggio di effettuare tale considerazione
art.19	Viene suggerito un chiarimento rispetto alla prescrizione sulla scale ammesse in aderenza; perpendicolari vanno bene e pure ai piani superiori? forse sarebbe meglio dire: eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al primo piano e in aderenza ecc,....	Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale
art.19	Viene richiesto di togliere la virgola tra terrazzo e a sbalzo. il terrazzo usato anche quale copertura piana in molti casi serve a migliorare aspetto del fabbricato	Terrazzi Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi, E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.
art.19	Viene proposto che : 1. per le recinzioni sui lati interni devono essere ammesse anche staccionate in solo legno. 2. lo sviluppo planimetrico deve essere limitato all'effettiva esigenza di protezione dei fabbricati, lasciando libere le aree che ancora mantengono caratteristiche di paesaggio agricolo aperto. 3. le aree libere possono essere delimitate con vegetazione e/o con staccionate di legno di altezza massima di cm 100, 4. le altezza delle recinzioni devono essere adeguate alle finalità e mantenute al minimo indispensabile 5. la schermatura dovrà essere con specie vegetali anche tipo arbusti vo da porre verso	Recinzioni: 1. 2. 3. 6. E' consentito realizzare recinzioni [omissis] lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali e sempreverdi. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante. 5. le limitazioni sull'altezza delle recinzioni adeguate alle finalità, perché è un parametro non verificabile. 4. Non è possibile vietare la recinzione di aree libere con paletti di ferro o di legno e senza muretto di sostegno. Entro tali limiti, infatti, la recinzione rientra tra le manifestazioni del diritto di proprietà, che comprende lo "ius excludendi alios", come affermato da recenti

	l'esterno, lungo i percorsi pubblici. 6.vietato uso di rete ombreggiante verso percorsi pubblici	sentenze dei TAR Inoltre l'art. 137 della recente L.R. 65/14 ritiene irrilevante dal punto di vista edilizio le recinzioni realizzate in pali di legno e rete metallica.La limitazione delle recinzioni in zona agricola è demandata al rispetto della zona omogenea in cui ricadono.
art.19	il rivestimento dovrà essere in colore sabbia o verde anche art 48	non si accoglie in quanto tale prescrizione estesa a tutto il territorio, interessa anche zone e corti non vincolate sotto gli aspetti paesaggistico-ambientali.
art.48	Per i pergolati viene proposto che anche i montanti potrebbero essere in ferro e la colorazione libera non solo scura (colore uguale alla facciata molte volte permette di renderla meno evidente).se inclinati l'altezza all'appoggio sulla muratura deve essere ridotta al minimo indispensabile al superamento dell'apertura anche in art. 19 e 48	Per i pergolati anziché limitare la pendenza al minimo indispensabile, si stabilisce di stabilisce che gli stessi siano solo piani, visto che in ambito di vigilanza edilizia, è stato verificato un uso diverso del pergolato rispetto a quello consentito, (porticato , tettoia ecc...) Pergolati Dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza del fabbricato, con materiale di tipo tradizionale, quali legno, muratura per i montanti; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o simile e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva, se maggiore di mq 25, non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio
art.48	canne fumarie esterne da porre a ridosso delle murature, non distaccate da questa (viene fatto per non tagliare la gronda ma in realta' tecnicamente e' possibile) anche in art 19 e 48.	Canne fumarie Potranno essere realizzate all'esterno, a ridosso delle murature e non distaccate da questa solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, con tubazione in rame o struttura in muratura e solo su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni. I comignoli, dovranno essere di tipo tradizionale, limitati di altezza e nel numero
art.48	Viene richiesto che gli impianti fotovoltaico siano integrati nelle coperture, vista per la grande superficie richiesta.	Si accoglie, vista anche il Piano paesaggistico regionale.Gli impianti fotovoltaico dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.
art.48	Viene suggerito un chiarimento rispetto alla prescrizione sulla scale ammesse in aderenza; perpendicolari vanno bene e pure ai piani superiori? forse sarebbe meglio dire: eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al primo piano e in aderenza ecc,....	Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale
art.48	Viene proposto che : 1. per le recinzioni sui lati interni devono essere ammesse anche staccionate in solo legno. 2. lo sviluppo planimetrico deve essere limitato all'effettiva esigenza di protezione dei fabbricati, lasciando libere le aree che ancora mantengono caratteristiche di paesaggio agricolo aperto. 3. le aree libere possono essere delimitate con vegetazione e/o con staccionate di legno di altezza massima di cm 100, 4. le altezza delle recinzioni devono essere adeguate alle finalità e mantenute al minimo indispensabile 5. la schermatura dovrà essere con specie vegetali anche tipo arbustiva da porre verso l'esterno, lungo i percorsi pubblici. 6. vietato uso di rete ombreggiante verso percorsi pubblici	Recinzioni 1), 5), 6) accolta 3) Parzialmente accolta : Le recinzioni [omissis] lungo il rimanente perimetro del lotto di pertinenza del fabbricato sono ammesse esclusivamente staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica a maglia sciolta o similari, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante. 4). non si accoglie le limitazioni sull'altezza delle recinzioni adeguate alle finalità, perché è un parametro non verificabile. 2) Non accolta . Non è possibile vietare la recinzione di aree libere con paletti di ferro o di legno e senza muretto di sostegno. Entro tali limiti, infatti, la recinzione rientra tra le manifestazioni del diritto di proprietà, che comprende lo "ius excludendi alios", come affermato da recenti sentenze dei TAR Inoltre per effetto dell'art. 137 della L.R. 65/14 le recinzioni in pali di legno e rete metallica, rientrano tra le attività considerate irrilevanti dal punto di vista edilizio.
art.48	Viene richiesto che per le modiche di tracciati: ...a condizione che vengano dismesse le funzioni dell'esistente, con presentazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica che tenga conto delle caratteristiche storiche e territoriali di tali tracciati.	Si accoglie con la modifica dell'articolo come segue: La realizzazione di nuove viabilità è consentita solo per edifici che alla data di adozione delle presenti norme ne siano sprovvisti; eventuali modifiche di tracciato o viabilità alternative, sono ammissibili a condizione che vengano dismessi i precedenti tracciati, con presentazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica che tenga conto delle caratteristiche storiche e territoriali di tali tracciati, da garantire con polizza fideiussoria di importo pari al costo della dismissione, da svincolare a seguito di accertamento con sopralluogo dei tecnici comunali.

OSSERVAZIONE n° **656** protocollo n° **38725** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Mattei Giovanni, Legambiente**

SINTESI: 1) Si chiede l'estensione dei percorsi pedonali e ciclabili art.40 previsti nella zona dei laghetti di lammari lungo la strada vicinale del Picino e la strada vicinale di Pinaccia, con segnalazione dei punti panoramici

2) NTA

3) Si chiede il passaggio da art.32 a art.31 degli impianti sportivi

ISTRUTTORIA: 1) La variante generale al R.U. ha recepito quanto previsto dal "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile" approvato con delibera C.C. n. 301 del 30/12/2013, che per questa zona prevede la pista ciclopedonale a margine della viabilità esistente via del Fondaccio, e si inserisce per un tratto nell'area del Parco Ilo Micheloni e delle attrezzature sportive, quindi la modifica ai tracciati delle piste ciclopedonali dovrebbe passare preventivamente o contestualmente attraverso una modifica del piano della mobilità ciclabile. Si sottolinea che l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non dà modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione, pertanto la pista ciclopedonale richiesta, se inserita in questa fase, si dovrebbe sviluppare solo sulla sede stradale catastale senza ulteriori ampliamenti oppure sulle aree classificate come art.29 e art.30 (già sottoposte a vincolo di esproprio) quindi solo per un tratto rispetto a quanto previsto. Inoltre la porzione a ovest del percorso indicato nell'osservazione ricade nella fascia di salvaguardia delle previsioni di Piano Strutturale.

2) si prende atto dell'errore nel testo delle NTA all'indicazione della S.N.9

3) L'impianto sportivo risulta di proprietà comunale, ma in gestione a società sportiva privata. Sul territorio comunale tutti gli altri 9 impianti sportivi di proprietà del Comune di Capannori in gestione a società sportive private sono individuati come art.31, quindi sembra accettabile modificare la classificazione dell'area.

CONTRODEDUZIONE: 1) L'amministrazione comunale con delibera C.C. n. 301 del 30/12/2013 ha approvato il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile", quindi la modifica ai tracciati delle piste ciclopedonali dovrebbe passare preventivamente o contestualmente attraverso una modifica del piano della mobilità ciclabile. Valutato anche che il percorso richiesto sarebbe attuabile solo in parte per i problemi legati all'apposizione del vincolo di esproprio, si ritiene opportuno non accogliere questa richiesta.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

3) L'art.32 individua le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi di proprietà privata, mentre l'impianto sportivo in oggetto è di proprietà del Comune di Capannori. Si ritiene quindi di accogliere la richiesta e classificare l'area come "art.31 - verde pubblico per impianti sportivi", congruente con la situazione esistente e con la classificazione delle situazioni analoghe.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.		CONTRODEDUZIONE
ARTICOLO	SINTESI	
altro	correzione del testo delle NTA (i comparti della scheda norma sono denominati 9a e 9b ma nel testo è indicata come 8a e 8b)	si accoglie la segnalazione e si dispone di correggere il testo delle NTA alla S.N. 9 riportando l'esatta denominazione 9a e 9b

OSSERVAZIONE n° **657** protocollo n° **38709** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Betti Fabrizio, Filgomma spa**

SINTESI: Trattasi di area in art.46, adiacente a lotto occupato da attività di servizio e classificata art.22s.

Chiedono il passaggio ad art.22s perchè dichiarano che l'area agricola costituisce un unico lotto col fabbricato industriale, in quanto è già recintato insieme.

ISTRUTTORIA: Dall'esame dello stato dei luoghi tramite la foto aerea l'area in oggetto, seppur recintata, appare completamente libera da sistemazioni tali da farla ritenere che sia attualmente utilizzata a servizio del capannone ad uso produttivo.

Il lotto oggetto di osservazione è in art.46 ma adiacente al centro abitato, confinante con l'area art.22 di saturazione: per evitare il consumo di suolo agricolo non è possibile rendere edificabile tutto il lotto richiesto, ma per consentire la realizzazione di aree di pertinenza a servizio del capannone è ammissibile allargare la zona art.22 di saturazione (e di conseguenza il centro abitato) per una superficie funzionale al transito/manovra dei mezzi.

Per una fascia l'area a sud del capannone appare già pavimentata.

CONTRODEDUZIONE: In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Tuttavia, in base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, si ritiene di non classificare come art. 22 di saturazione tutto il lotto oggetto di richiesta, ma solo della parte ritenuta necessaria per la realizzazione degli spazi di transito e manovra dei mezzi.

Si accoglie in parte l'osservazione, proponendo di ampliare l'area edificabile a servizi di saturazione di una fascia di 10ml a sud del capannone.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **658** protocollo n° **38729** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Giorgetti Giuliano**

SINTESI: 1. Viene chiesto di eliminare l'art. 37 "fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S." dal lotto edificato e mantenerlo soltanto sui terreni agricoli ineditati.

2. Viene richiesto inoltre l'inserimento del lotto nel perimetro dei centri abitati.

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è costituito da un'edilizia residenziale anni '70 con giardino e garage posta in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" ed in parte attraversato dalla "fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S." (art. 37) ove "Per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale, il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso".

Il fabbricato e le pertinenze interne al lotto ricadono al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009.

CONTRODEDUZIONE: 1. La fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S. (art. 37) è una previsione proveniente dal Piano Strutturale e in questa fase pianificatoria non modificabile.

Pertanto si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale la possibilità di revisione dell'art. 37 "fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S."

2. In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Il fabbricato e le sue pertinenze non rispondono ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadenti nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09.

L'osservazione non può quindi essere accolta.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **659** protocollo n° **38712** FRAZIONE INTERESSATA **Toringo**

RICHIEDENTE: Fazzini Andrea, traslochi fazzini srl, Severini Marco, seven spa

SINTESI: Scheda norma 22

con la variante il parcheggio pubblico e il perimetro della scheda norma sono stati ampliati, in parte su particelle non di proprietà dei richiedenti

si chiede:

- 1) che venga ripristinato l'ambito normativo precedente
- 2) che venga tolta la destinazione a parcheggio dalle particelle di proprietà in quanto la SN prevede già l'obbligo di dotarsi di spazi pubblici
- 3) che venga tolta la destinazione a parcheggio dalla striscia di terreno di proprietà di terzi perché già destinata a strada

ISTRUTTORIA: 1) L'inclusione dei proprietari vicini nell'ambito normativo comporta che il P.U. per la sistemazione dell'area sia sottoscritta anche da essi o che dichiarino di non essere interessati alla realizzazione (se proprietà < 5% ambito) o che cedano le loro capacità edificatorie (se proprietà < 20% ambito). Considerato che le NTA impongono la realizzazione del parcheggio indipendentemente dalla individuazione grafica, si può ridurre il perimetro dell'ambito normativo evitando l'inclusione di nuove proprietà

2) La SN22 prevede una dotazione minima di spazi pubblici (aree a parcheggio e a verde pubblico) complessivamente superiori al 20% della superficie interessata dall'Ambito Normativo, e l'individuazione grafica dell'area a parcheggio ha solo valore indicativo per quanto riguarda l'ubicazione e le dimensioni: Se venisse tolta l'individuazione grafica i richiedenti dovrebbero comunque realizzare il parcheggio pubblico dovuto, ma avrebbero la possibilità di richiedere la monetizzazione.

3) La destinazione a parcheggio di uso pubblico consente l'utilizzo come viabilità di uso pubblico, quindi non è necessario modificare la destinazione per consentire il passaggio e l'accesso all'area di proprietà.

CONTRODEDUZIONE: 1) si accoglie in parte la richiesta di modifica dell'ambito normativo, riducendone il perimetro fino alla corrispondenza del limite ovest nella porzione a sud.

2) non si accoglie la richiesta di eliminazione della destinazione art.34 della porzione nord dell'ambito, in quanto l'individuazione dello stesso è indicativo per ubicazione e dimensione, ma garantisce la realizzazione dello stesso (impedisce di poter richiedere la monetizzazione).

3) In conseguenza all'accoglimento del punto 1, si dispone di classificare le aree escluse dall'ambito normativo come art.47 "aree agricole periurbane".

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **660** protocollo n° **38713** FRAZIONE INTERESSATA **S. Margherita**

RICHIEDENTE: Tramonte Francesco, tramonte Alessandro Enrico

SINTESI: COMPENDIO IMMOBILIARE IN ART.20S E ADIACENTE AREA DI PROPRIETÀ IN ART.47

CHIEDONO IL PASSAGGIO DA ART.47 A 20S PER POTER REALIZZARE AMPLIAMENTI E PERTINENZE, IN QUANTO IN ART.20S NON SAREBBE POSSIBILE RISPETTARE LE DISTANZE TRA FABBRICATI E DAI CONFINI

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti del QC, l'area oggetto di richiesta è classificata come "varco di continuità ecologica" ovvero aree agricole che morfologicamente mettono in connessione due o più settori di territorio rurale.

Nell'avvio del procedimento troviamo l'azione di pianificazione A44: "Tutelare le aree agricole interne al margine insediativo e i varchi di connettività ecologica e di visuali paesaggistiche, quali elementi funzionali al miglioramento della qualità e vivibilità degli insediamenti e quale interfaccia del tessuto urbanizzato verso il territorio aperto"

In effetti dall'analisi dello stato dei luoghi tramite la foto aerea, l'area risulta mantenere la vocazione ambientale, in quanto facente parte di un sistema con il corso d'acqua e il territorio aperto verso nord.

Si ritiene quindi corretta la classificazione adottata.

CONTRODEDUZIONE: Dall'analisi dello stato dei luoghi tramite la foto aerea, l'area risulta parte di un sistema ambientale con il corso d'acqua e il territorio aperto verso nord, e per questo nella tavola F di analisi degli insediamenti del Quadro Conoscitivo l'area oggetto di richiesta è classificata come "varco di continuità ecologica", e quindi a trasformazione della destinazione urbanistica adottata risulterebbe in contrasto con l'azione di pianificazione A44 di cui all'avvio del procedimento: "Tutelare le aree agricole interne al margine insediativo e i varchi di connettività ecologica e di visuali paesaggistiche, quali elementi funzionali al miglioramento della qualità e vivibilità degli insediamenti e quale interfaccia del tessuto urbanizzato verso il territorio aperto".

Inoltre la modifica richiesta della destinazione urbanistica di tali aree risulterebbe in contrasto anche con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo, dato che coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto, e non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili.

Pertanto si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **661** protocollo n° **38707** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: Del Buono Enrico

SINTESI: 1. Viene richiesto l'inserimento di un fabbricato ad uso rimessa all'interno del nucleo rurale limitrofo al fine del cambio d'uso in residenziale.
2. NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato è classificato nel RU vigente e adottato come art. 46 "aree a prevalente uso agricolo".
1. All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

CONTRODEDUZIONE: 1. Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U. Tuttavia si precisa che l'art.4 delle NTA stabilisce le condizioni per cui i fabbricati non compresi nel perimetro dei insediamenti consolidati del territorio rurale derivanti da Piano Strutturale, sono comunque da considerarsi inclusi. Quindi si conferma la destinazione del RU adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.
2. Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.46

2. In alternativa si richiede la modifica normativa dell'art. 46 onde permettere il cambio d'uso in residenziale.

2. Il territorio rurale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/14, è costituito da :a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. L'obiettivo della pianificazione comunale è stato quello di individuare i nuclei rurali, come definiti dalla L.R. 65/14 e all'interno degli stessi disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati esistenti. A tale scopo oltre a confermare i preesistenti nuclei rurali individuati in seno al Piano Strutturale, è stata eseguita una nuova classificazione sulla base dell'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., sono state stabilite le azioni di pianificazione A18 – A21, che stabiliscono i criteri per l'inserimento dei nuclei edificati tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale di nuova individuazione". L'art. 83 della L.R. 65/14 prevede che il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, che nella fattispecie della variante al R.U. adottata, è stato previsto solo all'interno dei nuclei rurali, di vecchia e nuova individuazione

OSSERVAZIONE n° **662**

protocollo n° **38714**

FRAZIONE INTERESSATA

Capannori

RICHIEDENTE: Stanghellini Raffaello

SINTESI: fabbricato e terreno in art.46

chiede l'inserimento in art.20s (come nel RU martinelli) per poter effettuare il recupero del fabbricato ai fini residenziali

ISTRUTTORIA: Il fabbricato in oggetto ricade nella fascia di 40m dall'area di margine 2009, ma è stato escluso dalla perimetrazione dei centri abitati in quanto apparentemente manufatto addetto a annesso agricolo, in area coltivata a orto e quindi rispondente alla definizione di art.47 "le aree, assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68, in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione".

Il richiedente ritiene che il mancato mantenimento dell'art.20s in occasione della variante 2009 fosse dovuto al fatto che non era stato ancora edificato il fabbricato a nord. Ovviamente l'inserimento nel c.a.di tale fabbricato, ad oggi esistente, avrebbe comportato anche la riclassificazione del fabbricato in esame, ma ricade solo in minima parte nella fascia di 40m ed i proprietari non hanno presentato osservazione, quindi rimane escluso dalla perimetrazione dei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame della documentazione allegata all'osservazione e da sopralluogo effettuato il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all' uso agricolo, e collocato in un area che mantiene la vocazione agricola periturba e che quindi non può essere considerata come già urbanizzata, per cui risulta coerente la classificazione dell'area come territorio a prevalente vocazione agricola.

La trasformazione della destinazione urbanistica di tali aree quindi coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto, e non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e agli indirizzi del capo III della L.R.1/2005 per cui il RU deve salvaguardare il mantenimento delle attività agricole già presenti sul territorio, oltre che con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si mantiene quindi la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **663**

protocollo n° **38723**

FRAZIONE INTERESSATA

Badia di Cantignano

RICHIEDENTE: Stefani Giancarlo, Del Chiaro Tina, Stefani Letizia, Stefani Daniela

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade in gran parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo": questo ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. L'Art. 4 della L.R. 65/2014 stabilisce che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente se consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014: l'area in esame è esterna al perimetro del territorio urbanizzato, quindi ai sensi dell'art.4 c.3 della stessa legge la richiesta di classificazione in area residenziale di completamento non può essere accolta. Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **664** protocollo n° **38907** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Da Valle Gabriella**

SINTESI: L'area di proprietà ricade nell'ambito di perequazione A.P.6; i richiedenti chiedono l'eliminazione dell'ambito di perequazione (in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione del RU) e di ritornare alla precedente classificazione art.20c

ISTRUTTORIA: L'osservazione in esame, insieme alle osservazioni 665 e 666, tendenti all'eliminazione dell'ambito di perequazione, non rappresentano la totalità delle aree comprese. Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di esclusione dall'ambito di perequazione. I richiedenti sostengono che la previsione edificatoria ed i vincoli espropriativi abbiano già perso efficacia ai sensi dell'art.55 c.5 della L.R. 1/2005 in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione della variante al RU che li ha introdotti.

CONTRODEDUZIONE: La disciplina della perequazione, riferita ai comparti denominati "Ambiti di perequazione" individuati sulla cartografia del R.U. comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, stabilisce che le quantità edilizie realizzabili con intervento privato e gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, vengano ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, allo scopo di garantire una ampia dotazione di standard pubblici a fronte di una ampia possibilità edificatoria, operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, quindi l'efficacia delle previsioni è garantita dall'inserimento nella presente variante, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di cancellazione dell'ambito di perequazione.

Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **665** protocollo n° **38906** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Solai Luigina**

SINTESI: L'area di proprietà ricade nell'ambito di perequazione A.P.6; i richiedenti chiedono l'eliminazione dell'ambito di perequazione (in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione del RU) e di ritornare alla precedente classificazione art.20c

ISTRUTTORIA: L'osservazione in esame, insieme alle osservazioni 665 e 666, tendenti all'eliminazione dell'ambito di perequazione, non rappresentano la totalità delle aree comprese. Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di esclusione dall'ambito di perequazione. I richiedenti sostengono che la previsione edificatoria ed i vincoli espropriativi abbiano già perso efficacia ai sensi dell'art.55 c.5 della L.R. 1/2005 in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione della variante al RU che li ha introdotti.

CONTRODEDUZIONE: La disciplina della perequazione, riferita ai comparti denominati "Ambiti di perequazione" individuati sulla cartografia del R.U. comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, stabilisce che le quantità edilizie realizzabili con intervento privato e gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, vengano ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, allo scopo di garantire una ampia dotazione di standard pubblici a fronte di una ampia possibilità edificatoria, operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, quindi l'efficacia delle previsioni è garantita dall'inserimento nella presente variante, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di cancellazione dell'ambito di perequazione.

Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **666** protocollo n° **38905** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Marchetti Sergio**

SINTESI: L'area di proprietà ricade nell'ambito di perequazione A.P.6; i richiedenti chiedono l'eliminazione dell'ambito di perequazione (in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione del RU) e di ritornare alla precedente classificazione art.20c

ISTRUTTORIA: L'osservazione in esame, insieme alle osservazioni 665 e 666, tendenti all'eliminazione dell'ambito di perequazione, non rappresentano la totalità dell'area comprese.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di esclusione dall'ambito di perequazione.

I richiedenti sostengono che la previsione edificatoria ed i vincoli espropriativi abbiano già perso efficacia ai sensi dell'art.55 c.5 della L.R. 1/2005 in quanto sono trascorsi più di 5 anni dall'approvazione della variante al RU che li ha introdotti.

CONTRODEDUZIONE: La disciplina della perequazione, riferita ai comparti denominati "Ambiti di perequazione" individuati sulla cartografia del R.U. comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica, stabilisce che le quantità edilizie realizzabili con intervento privato e gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, vengano ripartiti in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione, allo scopo di garantire una ampia dotazione di standard pubblici a fronte di una ampia possibilità edificatoria, operando una equa distribuzione dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale tra le diverse proprietà coinvolte.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale, quindi l'efficacia delle previsioni è garantita dall'inserimento nella presente variante, pertanto si ritiene di non accogliere la richiesta di cancellazione dell'ambito di perequazione.

Si precisa comunque che, al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione, è stato stabilito di svolgere un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **667** protocollo n° **38889** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Poccioni Fabrizio, Andreini Piera**

SINTESI: Si chiede l'eliminazione dell'articolo 15.

Si precisa che l'immobile adibito a civile abitazione è stato modificato perdendo le caratteristiche considerate di valore storico-architettonico. Che le opere sono state sanate con Attestazione di Conformità 05/0035 e Compatibilità Paesaggistica 09/0008. Che l'edificio è simile ad altri posti nelle vicinanze, che la villa storica di cui è considerato pertinenza (villa Torrigiani) è molto distante. Necessità di ampliare l'abitazione e realizzare pertinenze.

ISTRUTTORIA: L'immobile, articolo 19, oggetto di osservazione è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (3° elenco scheda n°108h "Ex complesso della fornace Torrigiani" frazione di Camigliano).

Riportato nelle tavole D1 del Qc vigente e art 15 del RU vigente.

Riportata nella tavola D1 del QC adottato e art 15.

Vogliono possibilità di ampliamento e realizzazione pertinenze.

1) richiede lo svincolo

2) 3° elenco

3) presente documentazione fotografica

4) annesso?

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata non forniscono elementi che contrastano con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. L'immobile oggetto di osservazione non presenta alterazioni o superfetazioni dell'impianto originario. All'interno della tavola F di QC "Sistemi Insediativi", l'immobile ricade nella classificazione di Ville storiche extraurbane. Si conferma per tanto la classificazione adottata.

Si precisa che la normativa adottata dell'art.15 prevede la possibilità di adottare soluzioni progettuali diverse da quelle di cui alle normali prescrizioni previo parere obbligatorio del dirigente sentita la commissione per il paesaggio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **668** protocollo n° **38879** FRAZIONE INTERESSATA **Petrognano**

RICHIEDENTE: **Bianchi Paolino, Immobiliare bianchi srl**

SINTESI: 1) L'osservazione si riferisce ad un'area sita in fraz. di Petrognano, Via delle Case Alte, 31 e 33 di proprietà della Soc. "Immobiliare Bianchi S.r.l.". Detta zona è parzialmente classificata all'interno della pericolosità geomorfologica molto elevata - G4 in relazione agli elementi di dissesto locali identificati nella carta geomorfologica del quadro conoscitivo del R.U. adottato. La proprietà richiede di rivedere le condizioni di pericolosità indicate nella cartografia del R.U. adottato. In particolare la proprietà richiede che sia escluso dalla perimetrazione in classe di pericolosità G4 il fabbricato ad uso tirasotto e deposito posto in prossimità della viabilità comunale e meglio identificato nelle cartografie allegate.

2) L'osservazione presentata richiede inoltre di inserire il nucleo edificato di proprietà all'interno degli "Insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione".

ISTRUTTORIA: 1) L'area di proprietà del richiedente è stata oggetto di una verifica puntuale in campagna degli elementi geologici e geomorfologici superficiali. La zona si colloca immediatamente a monte di un'area di frana verificatasi nel mese di novembre 2000 a seguito di copiosi e persistenti eventi meteorici che interessano la zona di Petrognano e più in generale l'intero territorio comunale. La pericolosità G4 dell'area di proprietà è dovuta al suo inserimento all'interno della fascia di possibile evoluzione del movimento franoso. Il movimento franoso di scorrimento, ha interessato sia il terreno superficiale che la porzione alterata del substrato roccioso costituito dalla formazione torbiditico-arenacea del Macigno della Serie Toscana. L'origine del movimento franoso è legata sia alla considerevole acclività del versante che all'incremento delle pressioni neutre nei terreni detritici di sottosuolo a seguito delle abbondanti piogge che interessarono l'area come già in precedenza ricordato.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad effettuare interventi di sistemazione del movimento franoso con particolare riferimento ad opere di contenimento del piede della frana a protezione di un tratto della viabilità di Via delle Case Alte. Inoltre sono stati effettuati interventi di regimazione delle acque nell'area in argomento.

Si prende atto delle indagini geologiche effettuate dalla proprietà nell'ambito dei procedimenti amministrativi di autorizzazione alla costruzione di un muro di contenimento sul lato di valle del fabbricato ad uso tirasotto e deposito lungo la Via delle Case Alte. Dette indagini mettono in evidenza la presenza, al di sopra del substrato roccioso, di un significativo spessore di materiali detritici di copertura. Detti terreni di copertura, in relazione alla elevata acclività ed alla possibile saturazione a seguito di eventi meteorici prolungati e/o intensi

possono essere potenzialmente interessate da fenomeni di ampliamento ed arretramento della corona di distacco del fenomeno franoso cartografato.

L'esame di dettaglio dell'area di interesse ha evidenziato inoltre la presenza indizi di movimento nella sede stradale posta nella zona immediatamente a monte della corona di distacco del movimento franoso verificatosi nel corso del mese di novembre 2000. Inoltre, sempre nella porzione sommitale del movimento franoso, è stata individuata una sorgente indizio di circolazione idrica nel sottosuolo che può, nel caso di eventi piovosi intensi e prolungati, contribuire alla instabilità del materiale detrito superficiale. L'osservazione in oggetto è stata inoltre inviata con nota del 24/07/2014 prot. n. 52949 all'Autorità di Bacino del Fiume Arno per il fine dell'espressione del parere di codesto Ente in merito alla richiesta di modifica del perimetro delle condizioni di pericolosità. Con nota del 14/11/2014 prot. n. 80645 è stato trasmesso il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B. Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia conferma il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale inserendo l'area di imposta del fabbricato ad uso tirasotto e deposito in classe di pericolosità PF4.

2) Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1) Alla luce dei rilievi di campagna effettuati e delle indicazioni riportate nel D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011 e delle norme di attuazione del PAI si ritiene, per l'area di imposta del fabbricato ad uso tirasotto e deposito lungo la Via delle Case Alte di proprietà della Soc. "Immobiliari Bianchi S.r.l.", di dover mantenere le condizioni di pericolosità geomorfologica del quadro conoscitivo del R.U. adottato in quanto l'area è posizionata in prossimità della testa di un movimento franoso verificatosi nel corso del mese di novembre 2000 a seguito di prolungate ed intense precipitazioni.

Le indagini geologiche svolte dalla proprietà nell'ambito dei procedimenti amministrativi di autorizzazione alla costruzione di un muro di contenimento sul lato di valle del fabbricato ad uso tirasotto e deposito lungo la Via delle Case Alte mettono in evidenza la presenza, al di sopra del substrato roccioso, di un significativo spessore di materiali detritici di copertura (circa 5.0 metri). Detti terreni di copertura, in relazione alla elevata acclività ed alla possibile saturazione a seguito di eventi meteorici prolungati e/o intensi possono essere potenzialmente interessate da fenomeni di ampliamento ed arretramento della corona di distacco del fenomeno franoso cartografato. Si prende inoltre atto della nota dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno acquisito in data 14/11/2014 prot. n. 80645 che riporta il parere favorevole alla richiesta di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana nella forma elaborata dalla Segreteria Tecnico-Operativa della medesima A.d.B.

Con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 10 gennaio 2015 sono state approvate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia del PAI relativa al territorio del Comune di Capannori a seguito dell'attività di approfondimento del quadro conoscitivo compiuta dall'Ente. Detta cartografia conferma il grado di pericolosità indicato dall'Amministrazione Comunale inserendo l'area di imposta del fabbricato ad uso tirasotto e deposito in classe di pericolosità PF4.

Sulla base di quanto esposto si ritiene che il fabbricato ad uso tirasotto e deposito lungo la Via delle Case Alte di proprietà della Soc. "Immobiliari Bianchi S.r.l." debba essere inserito nella fascia di possibile evoluzione verso monte del movimento franoso identificato nelle carte geologiche e geomorfologiche del R.U. adottato alla luce degli elementi e delle considerazioni in precedenza indicate e pertanto in classe di pericolosità G4 del D.P.G.R.T. n. 53/r del 25/10/2011.

2) Esaminata la richiesta di inserimento del nucleo edificato di proprietà all'interno degli "Insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione", l'ufficio pianificazione urbanistica ritiene di non poter accogliere tale richiesta, in quanto non sono verificati i criteri stabiliti nell'attuale fase di pianificazione per l'inserimento in tale classificazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **669** protocollo n° **38496** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Di Marco Orlando, Di Marco immobiliare & C spa**

SINTESI: Area di proprietà in parte inserita in ambito art.20c e art.33, in parte ricadente in zona agricola periurbana. Si richiede la classificazione della porzione del lotto di proprietà attualmente in zona agricola art. art.47, in zona edificabile di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata in parte come zona agricola di cui all'art. 47 del R.U., ed in parte come ambito normativo Art. 20completamento per 3 unità immobiliari. Essa risulta interna al perimetro dei centri abitati. La porzione classificata come Art. 47 è esterna al perimetro del territorio urbanizzato ed alle aree indagate all'interno della Tav. F di Q.C. e pertanto ricade in area aperta; viceversa l'area classificata come Art. 20 completamento ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. è classificata come "attività produttiva interna a margine" e ricade all'interno del perimetro del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente: la volontà di non appesantire il territorio comunale di nuovo consumo di suolo riversando sul territorio il residuo dimensionamento disponibile da P.S. è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Inoltre la considerazione che la mancata attuazione delle previsioni edificatorie già previste può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ha portato a confermare le aree per nuova edificazione già individuate nel 2009.

Pertanto, preso atto della scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U. né di operare espansioni di quelle esistenti, si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **670** protocollo n° **38495** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Di Marco Orlando, Di Marco immobiliare & C spa**

SINTESI: Trattasi di area in art.44, su cui insistono tettoie oggetto di condono.
La società richiedente è proprietaria anche del complesso immobiliare posto di fronte all'area in oggetto, separata da essa dalla via pesciatina e ricadente nel Comune di Pesca.
Chiede l'inserimento dell'area in zona tale da consentire il recupero dei manufatti e la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio dell'immobile antistante.

ISTRUTTORIA: Secondo la richiesta effettuata l'area in esame sarebbe un area di ampliamento di un attività collocata in un altro comune: si configura uno dei casi particolari di cui all'obiettivo O-23 della tabella indirizzi/azioni di cui all'avvio del RU.
- Gli immobili ad uso tettoia sono oggetto di condono 1292/85 e 4188/85, non rilasciati.
Agli atti inoltre risulta il Decreto di Annullamento n. 78 del 04.12.2008 prot. 16093 trasmesso dalla Soprintendenza BAP PSAE della Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 10.01.2008 e riferita alla pratica di condono n. 1292/86.
Il mancato ottenimento del condono ha portato all'archiviazione della domanda di permesso a costruire P05/0191 per il recupero dei manufatti.
Visto quanto sopra, attualmente i manufatti presenti sull'area oggetto di osservazione non sono legittimati.
- Nella tavola F il lotto non è stato compreso nell'area di margine degli insediamenti, e risulta a distanza maggiore di 40 metri dall'area industriale posta a ovest (inserita nell'area di margin con la presente variante). La destinazione ad area di servizio costituirebbe quindi un consumo di suolo agricolo.
- Dall'esame dello stato dei luoghi, il complesso immobiliare antistante, di cui l'area in oggetto costituirebbe l'espansione, risulta dismesso (non essendo un area industriale del Comune di Capannori, il complesso non è stato analizzato nella tavola E del QC e non è schedato).
- La Via Pesciatina separerebbe il lotto con l'attività commerciale dall'area di servizio e di parcheggio dello stesso rappresenterebbe una cesura molto consistente e funzionalmente rilevante, oltre a creare delle evidenti situazioni di criticità.

CONTRODEDUZIONE: L'area in esame non è stato compreso nell'area di margine degli insediamenti nella tavola F di analisi degli insediamenti di cui al Quadro Conoscitivo della Variante Generale del RU. La classificazione dell'area come area edificabile di saturazione costituirebbe quindi un consumo di suolo agricolo.
Durante la redazione del R.U. sono state accolte le richieste di classificazione di aree a destinazione produttiva/servizi quando queste costituivano ampliamento di attività esistenti e classificate come produttive dal Regolamento Urbanistico: in questo caso dall'analisi dello stato dei luoghi la presenza di un elemento di cesura come la Via Pesciatina renderebbe comunque critico l'utilizzo dell'area in esame come parcheggio dell'attività di servizio.
Per quanto riguarda la possibilità di recupero dei manufatti esistenti, accertato che essi non risultano ad oggi legittimati, si sottolinea che una volta definite le pratiche di condono saranno sottoposti alla disciplina dell'art.44 delle NTA.
In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, verificato che non sussistono le condizioni per considerare l'area come necessaria all'ampliamento o al mantenimento di attività esistenti, si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **671** protocollo n° **38494** FRAZIONE INTERESSATA **Coselli**

RICHIEDENTE: **La Pucci Bruno Vittorio, L.P. srl ZERONOVE srl**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico Art. 34 in quanto il lotto in oggetto è spesso oggetto di discarica abusiva che sono rimosse a cura dei proprietari e in quanto gli immobili sono dotati ciascuno di parcheggio privato.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata Art. 34 sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato. Ai sensi della tavola Tav E - Stato di utilizzo delle aree produttive l'area in esame non risulta essere utilizzata da attività produttive esistenti. L'area è classificata come "Aree di pertinenza fluviale e/o aree a moderata probabilità di inondazione in contesti di particolare fragilità geomorfologica" I3 dovuto ad un P2g del PAI Serchio, ed in parte in ambito a0.
La previsione di parcheggi all'interno della U.T.OE. G1 e G2, di cui questo in oggetto fa parte, è stata fatta tenendo conto delle pericolosità idrauliche del P.A.I. fiume Serchio, che hanno portato alla conferma del parcheggio interessato da condizioni di pericolosità elevata P3 nelle cartografie del P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g) per cui le previsioni in atto sono realizzabili solo a condizione di preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard urbanistici.
La zona a servizi di Guamo Coselli è intensamente edificata e non presenta molte opportunità di parcheggio pubblico per l'utenza esterna; inoltre la zona industriale è interessata per molta superficie da condizioni di pericolosità idrauliche molto elevate I4 per cui la previsione di parcheggio non è ammissibile.
Dato atto che parte del parcheggio ricade in ambito a0 si esclude tale fascia dalla previsione di standard pubblico, confermando la previsione di Parcheggio pubblico sulla restante porzione, in quanto rappresenta un miglioramento della dotazione di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **672** protocollo n° **38493** FRAZIONE INTERESSATA **S. Margherita**

RICHIEDENTE: **Stefani Emi**

SINTESI: Insediamento industriale ricadente in parte in art. 21 di saturazione, in parte in art.26 "Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari" e in parte in art.37 "Aree per impianti tecnologici".
(Le parti art.26 e art.37 fanno parte del progetto relativo alla realizzazione delle opere di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese)

chiede che anche l'area di proprietà a ovest ricadente in art.37, e una fascia a sud classificata come strada, siano inseriti in zona vincolabile per consentire ulteriori ampliamenti della ditta.

ISTRUTTORIA: La Variante Generale al RU ha confermato le previsioni di cui alla "Variante al R.U. per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese" approvata con C.C. n. 11 del 27.02.2007, con la quale sono state rese urbanisticamente conformi le opere relative alla realizzazione del nuovo scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano e delle necessarie integrazioni alla viabilità di accesso (già previste anche nel RU 2004).

- nella parte sud dell'area di pertinenza dell'insediamento, su cui viene richiesta la fascia di area edificabile, è stata individuata la viabilità di progetto prevista per il collegamento della Via dei paracadutisti con la Via degli Scatena. La modifica della destinazione prevista comporterebbe l'impossibilità di realizzare l'infrastruttura suddetta.

- Le aree classificate art.37 nella parte ovest su cui viene richiesta la fascia di area edificabile, sono state individuate con la "Variante al R.U. per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese" approvata con C.C. n. 11 del 27.02.2007, con la

quale sono state rese urbanisticamente conformi le opere relative alla realizzazione del nuovo scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano e delle necessarie integrazioni alla viabilità di accesso.

La Variante in oggetto conferma la previsione delle opere relative alla realizzazione dello scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano.

CONTRODEDUZIONE: Le destinazioni urbanistiche adottate sulle aree oggetto di osservazione sono state individuate con la "Variante al R.U. per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese" approvata con C.C. n. 11 del 27.02.2007, con la quale sono state rese urbanisticamente conformi le opere relative alla realizzazione del nuovo scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano e delle necessarie integrazioni alla viabilità di accesso (già previste anche nel RU 2004).

Come indicato al paragrafo 5.3 della Relazione Generale, la Variante Generale al RU conferma la previsione delle opere relative alla realizzazione dello scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano, quindi si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **673** protocollo n° **38847** FRAZIONE INTERESSATA **Paganico**

RICHIEDENTE: **Bertolucci Renato**

SINTESI: Viene richiesto il mutamento di destinazione di un terreno da art. 30 "verde pubblico attrezzato" ad art. 47 "area agricola periurbana", al fine di poter realizzare una esposizione esterna di macchinari e altri prodotti.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata in parte come verde pubblico attrezzato (art. 30), in parte come parcheggio pubblico (art. 34) del R.U. vigente e del R.U. adottato, e in parte come corridoio infrastrutturale (art. 40) ed è ubicata esternamente al limite del centro abitato ma ad esso limitrofo.

Nella tavola F dei sistemi insediativi la porzione di terreno art. 30 è individuata come "verde pubblico extraurbano" e "centralità extraurbana".

Nella tav. C "Vincoli tecnici" l'area è classificata "zona di rispetto dei pozzi".

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico", a parcheggio pubblico e verde pubblico. L'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle aree che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'area non risulta essere pertinenziale di alcuna attività produttiva o a servizi esistenti e adiacenti al lotto in esame. L'area si configura come un terreno libero da recinzioni e senza vincolo di pertinenzialità con altre destinazioni urbanistiche adiacenti. Dato atto che la presenza di previsioni di standard urbanistico pubblico va nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, ai sensi dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R, l'Ufficio ha valutato l'individuazione del parcheggio e verde pubblico come coerente con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U. e pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **674** protocollo n° **38844** FRAZIONE INTERESSATA **Camigliano**

RICHIEDENTE: **Vanuzzo Walter**

SINTESI: Trattasi di fabbricato adibito a laboratorio artigiano in art.46; chiede il passaggio a zona in cui sia consentito modificare l'attività esistente, o effettuare cambio d'uso a residenziale o servizi

ISTRUTTORIA: Vista l'osservazione, si ritiene che la classificazione che soddisfa le esigenze del richiedente è quella disciplinata dall'art.22 di saturazione.

Nella redazione del RU non sono state individuate nuove aree a destinazione di servizio in area agricola: sono stati variati solo i lotti che venivano ricompresi nel perimetro dei centri abitati, e gli ampliamenti di attività di servizio già individuate dal RU vigente.

Il fabbricato ricade in art.46, ed è fuori dalla fascia di 40 ml dal margine 2009, per cui non è stato inserito nel nuovo perimetro delle aree di margine, né del centro abitato né tra le aree edificabili.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione di servizio in area agricola, se non a incremento di aree a destinazione di servizio già individuate nel RU vigente o come mera presa d'atto della situazione esistente dei fabbricati aventi le caratteristiche per essere ricompresi nei centri abitati.

Il lotto oggetto di richiesta ricade in art.46 "area a prevalente destinazione agricola", e non risulta essere ampliamento di un'area a destinazione di servizio già individuata come produttiva e compresa nei centri abitati dal RU vigente, quindi la proposta di modifica cartografica non può essere accolta.

Inoltre, in base all'azione di pianificazione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)" non è stata cambiata la destinazione urbanistica dei fabbricati produttivi in territorio agricolo classificati art.46.

Si conferma la classificazione attuale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **675** protocollo n° **38837** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Martini Luisa**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U.

Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come area agricola interna.

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Una parte della porzione nord dell'area in esame ricade in ambito A0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo"

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Una parte della porzione nord dell'area in esame inoltre ricade in ambito A0 "alveo fluviale ordinario in modellamento attivo"
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **676** protocollo n° **38840** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Galardi Renzo**

SINTESI: Con la presente si richiede di modificare parte del terreno attualmente inserito in Ambito di Perequazione 5, in Servizi di Completamento Art. 22c al fine di realizzare un fabbricato da utilizzare per la propria attività (agenzia funebre) e cambio d'uso in residenziale del fabbricato attualmente sede di attività di servizi.

ISTRUTTORIA: L'area in esame ricade all'interno dell'A.P. 5 del R.U. adottato e vigente. La zonizzazione interessata è verde pubblico di connettività urbana, Art. 29 del R.U. adottato e vigente. Le normative della Scheda Normativa ammettono destinazione di residenza e relative pertinenze.

CONTRODEDUZIONE: Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale. Essi sono costituiti da aree destinate agli interventi di addizione agli insediamenti (aree di espansione) e comprendenti anche ampie porzioni di aree per attrezzature pubbliche, sottoposti a particolare e specifica disciplina. È stata più volte ribadita la volontà di confermare le previsioni degli ambiti di perequazione inseriti nella variante del 2009 anche in fase di redazione della presente variante generale ed in fase di partecipazione pubblica preventiva alla stesura del presente Regolamento Urbanistico. Così pure si è confermato nella Relazione della Variante generale al R.U. che al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U. Non accogliendo il cambio di previsione edificatoria a servizi dell'A.P.5, conseguentemente non si accoglie nemmeno il cambio di previsione per l'area ove attualmente insiste il fabbricato a servizi. Si confermano pertanto le previsioni adottate con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **677** protocollo n° **38834** FRAZIONE INTERESSATA **S. Ginese**

RICHIEDENTE: **Del Barba Simone, SI.MA. Costruzioni sas**

SINTESI: Si richiede di poter prevedere l'eliminazione di una porzione di parcheggio pubblico dal progetto unitario n. PU05/0031 approvato con Det. Dir. n° 1396/05, in quanto in seguito con Det. Dir. n° 951 del 11/07/2012 veniva approvato una variante al P.U. che prevedeva la monetizzazione di circa il 50% dell'area a parcheggio.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dall'osservazione è ad oggi classificata come Art. 34 Parcheggi pubblici sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato, pur essendo stata realizzata solo la porzione a sud-est. Nella variante al P.U. approvata con Det. Dir. n° 951 del 11/07/2012 è stata anche approvata dalla commissione Urbanistica la richiesta di monetizzazione parziale del parcheggio pubblico con prot. n. 34668 del 31/05/2007. Successivamente con l'approvazione della variante al R.U. del 2009 la monetizzazione non è stata più necessaria in quanto la quantità del parcheggio previsto nel P.U. non era più calcolata in base alla superficie dell'ambito normativo ma rispetto al volume residenziale (18 mq/mc di cui almeno la metà a parcheggio).

CONTRODEDUZIONE: A seguito della verifica sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del R.U. 2009, con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, sono state classificate come aree di saturazione le aree già di completamento che sono state edificate (o per le quali è stato rilasciato il Permesso a Costruire e dato l'Inizio Lavori). L'area in questione appartiene a questa tipologia di modifica. Preso atto di quanto emerso dall'istruttoria del P.U. e dato atto che la monetizzazione parziale non era più necessaria a seguito dell'approvazione della variante al R.U. del 2009 con cui la quantità del parcheggio previsto nel P.U. non era più calcolata in base alla superficie dell'ambito normativo ma rispetto al volume residenziale (18 mq/mc di cui almeno la metà a parcheggio) si ritiene di accogliere la presente proponendo la classificazione Art. 20 s sulla parte non a parcheggio.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **678** protocollo n° **38851** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: **Rabushja Ardjan**

SINTESI: Si chiede l'eliminazione della previsione di verde pubblico attrezzato Art. 30 in quanto trattasi di terreno a corredo di civile abitazione in fase di ristrutturazione, posta adiacente allo stesso.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato come area a verde pubblico attrezzato Art. 30 del R.U. Ai sensi della Tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al centro urbano della frazione di Lammari, ed ai sensi della Tav G2- Analisi della qualità urbana - mobilità, l'area risulterà essere in sofferenza per carenza di parcheggi relativi alle attività commerciali frontistanti via delle ville.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali. La presenza di previsioni di verde pubblico attrezzato ancorché di piccole dimensioni, rappresenta una opportunità pianificatoria volta a migliorare la qualità di vita negli insediamenti esistenti ai sensi dell'Art. 62 comma 1 L.R. 65/2014; nel caso della previsione in oggetto, essa insiste su area libera attualmente da recinzioni e a prevalente utilizzo agricolo, ed appartiene ad un'area caratterizzate da forte pressione insediativa prevalentemente commerciale e residenziale. L'individuazione dello standard pubblico trova quindi coerenza con la finalità di miglioramento della qualità degli insediamenti ai sensi dell'Art. 62 comma 1 L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R. L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

RICHIEDENTE: **Nencini Giuliano, Il Leccio spa**

SINTESI: area in parte art.47 e art.46, individuato catastalmente alle particelle 1583 e 1584, adiacente a lotto art.22s su cui è presente un nuovo fabbricato ad uso commerciale.

Sulla particella 1583 è stato realizzato un parcheggio pertinenziale alle attività commerciali

Chiede che tutto il lotto venga inserito in art.22s per poter realizzare parcheggi ed eventuali fabbricati a servizi

ISTRUTTORIA: Sull'area a ovest del lotto in oggetto, è stato approvato con delibera di C.C. n° 19 del 26.04.2012 il Piano Attuativo per la Ristrutturazione Urbanistica di un edificio produttivo dismesso per la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione commerciale e direzionale.

Il Piano Attuativo prevede già le area necessaria per soddisfare i requisiti di legge, individuati all'interno dell'ambito normativo del Piano.

Si rileva tuttavia che, in seguito dell'approvazione, sulla particella 1583 (classificata art.21s nel RU vigente) con P13/0110V è stato realizzato un parcheggio pertinenziale, che non è stato rilevato sulla foto aerea e che, trattandosi di variante, non figurava tra i titoli edilizi con "inizio lavori al 20/03/2014" utilizzati come riferimento per stabilire lo stato di fatto alla data di adozione del RU. Per coerenza con lo stato dei luoghi e con la definizione dello stato di fatto utilizzata nella redazione del RU, l'area individuata alla particella 1583 va inserita in art.22s.

Si esclude invece la classificazione come art.22s della particella 1584, dato che consentirebbe la nuova edificazione di fabbricati ad uso servizi in area attualmente ad uso agricolo.

CONTRODEDUZIONE: Considerato che sulle aree di proprietà dell'osservante adiacenti al lotto in esame con delibera di C.C. n° 19 del 26.04.2012 è stato approvato un Piano Attuativo che prevede anche il soddisfacimento dei requisiti di legge, si ritiene evidente la volontà pianificatoria di limitare l'espansione edilizia sull'area dell'ambito normativo, quindi si esclude la classificazione come art.22s della particella 1584, dato che consentirebbe la nuova edificazione di fabbricati ad uso servizi in area attualmente ad uso agricolo (in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare l'occupazione di nuovo suolo agricolo).

Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione limitatamente all'area individuata alla particella 1583, sulla quale è stato realizzato un parcheggio pertinenziale al complesso commerciale in quanto costituisce mera presa d'atto dello stato dei luoghi.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento di questa area tra le "centralità" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte** **ESITO:** **ACCOLTA IN PARTE**

RICHIEDENTE: **Pacini Cesare, Nicoletti Paola**

SINTESI: Area ricadente in Art. 19 per la quale si richiede

- 1) Vedi NTA
- 2) Vedi NTA
- 3) In alternativa chiedono di inserire il terreno in Art. 20c residenziale di completamento per 1 u.i.;
- 4) modificare la perimetrazione delle aree allagabili escludendo dalla stessa l'area oggetto di osservazione.

ISTRUTTORIA: Area ricadente in Art. 19 del R.U. vigente e adottato, interessata da condizioni di pericolosità idraulica I4 derivanti dalla classificazione PU Aree morfologicamente depresse del PAI F. Serchio. Ai sensi della l.r. 21/2012 non sono consentite nuove edificazioni in aree così classificate.

CONTRODEDUZIONE: 1) Vedi NTA
2) Vedi NTA

3) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Visto inoltre la L.R. 21/2012 che pone divieto alla nuova edificazione nelle aree interessate da pericolosità idraulica molto elevata, come in questo caso, anche alla luce della nuova lettura che della stessa è stata data con prot. n° 36656 del 29/05/2015, si esclude la classificazione del lotto come Art. 20c.

4) In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile** **ESITO:** **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO	SINTESI	CONTRODEDUZIONE
art.19	2) Si richiede di consentire nell'ambito del punto precedente gli ampliamenti agli immobili per poter realizzare una nuova unità abitativa;	In accordo al punto precedente se l'unità immobiliare non è suscettibile di cambio di destinazione d'uso non sono parimenti ammissibili ampliamenti di SUL.
art.19	1) Si richiede la possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale degli immobili aventi una SUL di mq 40 e non di mq 60, con contestuale ampliamento.	E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente

articolo e consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie utile lorda non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica.
Non accolta : l'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L. deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006. Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per trasformabilità degli immobili in civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **681** protocollo n° **38589** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Andreini Andrea, Andreini Giuseppe**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **682** protocollo n° **38587** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Andreini Andrea**

SINTESI: area passata da art.46 e 19 a art.47 con la presente variante, su cui è presente un annesso

chiede il passaggio ad art.20s dell'area per poter accorpate il volume esistente ad un fabbricato di proprietà nell'area adiacente classificata 20s.

ISTRUTTORIA: Nella tavola F di analisi degli insediamenti l'area è esclusa dalle aree di margine, in quanto dall'esame dello stato dei luoghi sembra mantenere la vocazione agricola.
I fabbricati che il richiedente vorrebbe accorpate apparentemente non sono pertinenti alle abitazioni limitrofe (catastralmente non hanno la stessa proprietà), e sono quindi annessi agricoli.
Il contesto quindi corrisponde alla definizione di aree agricole periurbane: le aree in prossimità o all'interno delle zone urbanizzate nelle quali i fondi agricoli sono strettamente interrelati a manufatti o costruzioni che ne condizionano l'utilizzazione.

CONTRODEDUZIONE: Dall'esame della foto aerea aggiornata e della documentazione allegata all'osservazione il manufatto in oggetto risulta strettamente collegato all' uso agricolo, e collocato in un area che mantiene un evidente vocazione agricola, dato che non si rilevano sistemazioni quali giardino, recinzioni ecc e che quindi non può essere considerata come già urbanizzata, quindi risulta coerente la classificazione dell'area come territorio a prevalente vocazione agricola.

La trasformazione della destinazione urbanistica di tali aree quindi coinvolgerebbe lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto, e non risponderebbe più al criterio di prendere atto della situazione esistente ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e agli indirizzi del capo III della L.R.1/2005 per cui il RU deve salvaguardare il mantenimento delle attività agricole già presenti sul territorio, oltre che con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si mantiene quindi la classificazione adottata.

Si sottolinea che le NTA come modificate in fase di controdeduzione alle osservazioni consentono gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento di edifici esistenti e di realizzazione di volumetrie accessorie e pertinenti proprietà che ricadono a cavallo di due zone urbanistiche, se ammissibili in entrambe le zone.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **683** protocollo n° **38585** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: **Andreini Andrea, A.L. srl**

SINTESI: 1) Si chiede l'inserimento del fabbricato e dell'area di pertinenza (mappale 1964) nel centro abitato e eventualmente in residenziale di saturazione (art. 20s).

2) Si chiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile (art. 20c) per la realizzazione di 5 alloggi.

ISTRUTTORIA: 1) Nel RU vigente e adottato il terreno è inserito in area agricola (art. 46). Sull'area è stato rilasciato il P07/0295 e P09/0262V per demolizione e ricostruzione di manufatto con realizzazione di piscina e sistemazione esterna.
2) Nel RU vigente e adottato il terreno è inserito in area agricola (art. 46).
L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.
Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

CONTRODEDUZIONE: 1) In base agli indirizzi di pianificazione è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione delle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine insediativo del 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto separato dalla strada rispetto all'area di margine del tessuto insediativo 2008/09.

2) In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **684** protocollo n° **38588** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: Andreini Andrea

SINTESI: area di proprietà su cui è in corso di edificazione due fabbricati;

un fabbricato con la presente variante è stato spostato da art.46 in art.20s, mentre l'altro è rimasto in art.46

chiede che venga inserito in centro abitato a art.20s anche il fabbricato escluso

ISTRUTTORIA: Dall'esame della foto aerea 2010 a disposizione durante la fase di elaborazione della variante al RU, il fabbricato est non era visibile e non è stato rilevato, ed il P11/0145 non era stato filtrato perché, trattandosi di completamento, nella scheda SIV non era presente l'indicazione dei nuovi alloggi: per questi motivi non è stata individuata la realizzazione del fabbricato.

Dall'esame dell'osservazione e dal P11/0145 si rileva che anche il secondo fabbricato, per il quale l'inizio lavori è stato dato il 12/07/2012 quindi in data antecedente al 22/11/2013 (data di riferimento del monitoraggio per considerare i fabbricati "esistenti") ricade entro la fascia di 40ml dall'area di margine 2009.

Dato che si verificano tutte le caratteristiche richieste per l'inserimento nel perimetro dell'area di margine e del centro abitato, si può accogliere l'osservazione

CONTRODEDUZIONE: In ottemperanza dell'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., con la presente variante è stato effettuato un monitoraggio degli alloggi esistenti, definendo come "esistenti" i fabbricati autorizzati e con lavori iniziati alla data del 22/11/2013: in base a tale indagine le aree edificate sono state classificate come "aree residenziali di saturazione" mentre per i lotti o le porzioni di ambito normativo non ancora edificate sono state mantenute le previsioni del RU vigente.

Il P11/0145 ha dato inizio lavori il 12/07/2012, quindi entro la data di riferimento per il monitoraggio: il mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del quadro conoscitivo di base; ed il lotto ha i requisiti per essere classificato come "aree residenziali di saturazione".

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione.

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento del lotto in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **685** protocollo n° **38618** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: Ceccarini Mario Emilio

SINTESI: edificio passato da art.20s a art.19

chiede il ripristino dell'art.20s

ISTRUTTORIA: L'edificio è inserito tra l'"edificato di origine rurale" nella tavola F del QC

Dalla documentazione fotografica delle schede edifici, e anche dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione, l'edificio risulta avere le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edilizia storica, quindi risulta coerente l'inserimento, con la presente variante, in art.19.

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In applicazione di tali indirizzi, gli "Ambiti di Interesse tipologico" costituiti da "edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario" sono disciplinati dall'art.19 delle NTA, che consente la tutela delle caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi.

In base all'analisi dello stato dei luoghi l'insediamento presenta le caratteristiche della schiera di corte e le caratteristiche architettoniche e utilizzo dei materiali dell'edificato storico rurale, che in base agli indirizzi pianificatori devono essere salvaguardati.

Pertanto si conferma la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **686** protocollo n° **38620** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: Berti Silvano, BERTI COMBUSTIBILI srl

SINTESI: Trattasi di attività produttiva di stoccaggio e travaso gas inserita con la variante in SN28: si chiede l'ampliamento del perimetro della SN28 fino a ricomprensione la vasca di accumulo antincendio e locale antincendio, e di un area da destinare a viabilità di manovra

ISTRUTTORIA: la SN è stata inserita nella presenta variante a seguito di contributo, con cui si è inteso disciplinare le aree assoggettate all'attività.

L'area a nord con la vasca antincendio fa effettivamente parte dell'attività, quindi il suo inserimento nella Scheda Norma costituisce una presa d'atto dello stato esistente.

La disciplina della scheda norma consente anche gli interventi finalizzati al consolidamento dell'attività, tra cui le opere di pavimentazione, quindi anche l'area triangolare a ovest su cui è prevista una pavimentazione di progetto può essere inserita nella scheda norma.

Per consolidare e adeguare l'attività esistente e per favorire la diversificazione dell'offerta secondo le esigenze di mercato, è consentita la realizzazione di serbatoi interrati per lo stoccaggio di oli minerali, colonnine per l'erogazione degli stessi e pensiline a protezione delle strutture, nei limiti totali di 100 mq, oltre a opere a corredo quali pavimentazioni, alberature etc

CONTRODEDUZIONE: La SN 28 assoggetta a progetto unitario gli interventi necessari per consolidare e adeguare l'attività esistente e per favorire la diversificazione dell'offerta secondo le esigenze di mercato tramite edilizi e di pavimentazione, e quindi la scheda norma oltre alle aree attualmente assoggettate all'attività può comprendere le aree su cui sono previsti gli interventi finalizzati al consolidamento dell'attività.

Quindi si ritiene di accogliere la richiesta di inserimento nel perimetro della scheda norma delle porzioni di proprietà individuate nell'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **687** protocollo n° **38832** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Tonelli Antonio, Gallelo giuseppe Pasquale, Cardarelli Paolo, Battaglini Angela, Cardoni Renato**

SINTESI: Si richiede di eliminare la classificazione di verde pubblico di connettività urbana Art. 29 per prevedere un verde privato Art. 47 Area agricola periurbana, o area agricola regolata dall'Art. 48 in quanto di proprietà dei richiedenti.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi del R.U. vigente e adottato come parte Art. 20s e parte Art. 29. Ai sensi della tav. F Sistemi insediativi, l'area appartiene al Sistema dei vuoti classificata come Area agricola interna. Il lotto originariamente edificabile (R.U. 2004) ed in forza di cui sono state realizzate le tre unità residenziali occupava la porzione di terreno che nel R.U. vigente è classificata come Art. 47 "aree agricole periurbane" e nel R.U. adottato è classificata come "area a prevalente destinazione residenziale - Saturazione" Art. 20s. Il lotto pur della medesima proprietà, ma non oggetto di edificazione è Classificato art. 29 "Verde di connettività urbana" sia nel R.U. vigente che nell'adiottato.

Giova ricordare che l'art. 29 assolve gli scopi di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale, ed in tali aree si possono realizzare percorsi pedonali, percorsi-salute attrezzati, piste ciclabili, spazi di sosta, piazzole attrezzate e piccole attrezzature di servizio.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'Indirizzo di pianificazione I-01 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, ed obiettivo O-06 Facilitare il traffico ciclopedonale, è stata sviluppata e studiata la possibilità di incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, e di attuare una sinergia con le altre reti di collegamento funzionale esistenti. In questa ottica l'area a verde pubblico di connettività urbana è parte di un mosaico urbanistico a più larga scala, che assolve lo scopo di consentire un collegamento con mobilità dolce tra il centro storico della frazione di Capannori e la frazione di Lunata, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale, il complesso direzionale A.U.S.L. e le centralità scolastiche (Capannori centro e Lunata). Questo sistema di mobilità alternativa parte dalla via Romana, attraverso l'individuazione di un corridoio infrastrutturale asse nord sud raggiunge via dei Colombini, prosegue con la pista ciclabile lungo via della Piscina per raggiungere via dei Martiri Lunatesi, quindi attraverso un secondo corridoio infrastrutturale asse nord sud, raggiunge via Pieraccini; a questo punto entra in gioco la previsione del Verde di connettività urbana Art. 29 attraverso il quale, in condizioni di sicurezza rispetto al traffico veicolare, si raggiunge l'area per attrezzature di interesse comune verso nord e attraverso la viabilità di distribuzione esistente a sud si raggiunge la previsione di verde pubblico attrezzato; in corrispondenza di questa previsione attraverso la progettazione dell'Ambito di Perequazione A.P.3 di Capannori, si potrà raggiungere la via del Casalino di Lunata, quindi attraverso la pista cilabile di recente realizzazione arrivare in sicurezza sino alla scuola elementare di Lunata.

L'area in oggetto non era originariamente edificabile nel R.U. 2004, e nelle successive varianti ha mantenuto il valore di connettività.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a verde pubblico di connettività urbana e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **688** protocollo n° **38499** FRAZIONE INTERESSATA **Gragnano**

RICHIEDENTE: **Di Marco Orlando, Di Marco Immobiliare spa**

SINTESI: area ricadente in art.46, confinante con lotto di proprietà classificat oart.22s

chiede il passaggio della restante porzione dell'area di proprietà da art.46 in art.22s per poter effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato in posizione più arretrata rispetto alla strada.

ISTRUTTORIA: Dall'esame dello stato dei luoghi tramite la foto aerea, l'area oggetto di osservazione il fabbricato in esame appare in disuso. La modifica di classificazione urbanistica non sarebbe finalizzato all'ampliamento o al mantenimento di un'attività esistente, quindi non si verificano le condizioni stabilite dagli obiettivi della variante per giustificare il consumo di nuovo suolo agricolo.

Inoltre si sottolinea che l'estensione dell'area attualmente classificata come "art.22- area a prevalente destinazione di servizio - saturazione" consente già l'intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento sul lotto del fabbricato, anche tenuto conto della fascia di rispetto stradale.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi del PIT di salvaguardare il carattere rurale del territorio a vocazione agricola e di evitare il nuovo consumo di suolo agricolo, è stata esclusa l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva in area agricola, con l'eccezione delle previsioni a incremento di aree a destinazione produttivo già esistenti e già individuate nel RU vigente in quanto il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale" attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Dall'analisi dello stato dei luoghi il fabbricato in esame appare in disuso, quindi la modifica cartografica richiesta non sarebbe finalizzata all'ampliamento né al mantenimento di un'attività esistente.

Ritenuto che non siano verificate le condizioni stabilite dagli obiettivi della variante per ammettere il consumo di nuovo suolo agricolo, si respinge l'osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **689** protocollo n° **38537** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Fanucchi Andrea**

SINTESI: Si richiede che venga stralciata la previsione di verde pubblico attrezzato Art. 30 e venga prevista una zona residenziale di completamento Art. 20c o con una destinazione urbanistica che renda possibile la realizzazione di pertinenze all'abitazione di proprietà. Il tutto a motivo che si sia erroneamente considerato tale terreno quale parte della lottizzazione di via Berti; inoltre detto terreno era stato acquistato al solo fine di realizzarvi opere di pertinenza alla residenza.

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto risulta classificata ai sensi dell'Art. 30 Verde pubblico attrezzato" sia ai sensi del R.U. vigente che del R.U. adottato, ed in parte interessato dalla fascia di rispetto di elettrodotto ai sensi della Tav. C Vincoli Tecnici di Quadro Conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE: Nell'ambito dell'indirizzo I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni" ed obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" si è cercato di disciplinare ed incrementare le quantità di verde quale elemento funzionale per il l'incremento della qualità degli insediamenti, come indicato dall'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e dal Regolamento regionale n° 2/R Art. 3.

L'area a sud della previsione di verde pubblico attrezzato è caratterizzata dalla presenza di molte unità immobiliari residenziali che hanno formato una lottizzazione residenziale, per la quale la presenza di previsioni di standard pubblico urbanistico sia a verde che a parcheggio risultano coerenti, il tutto nell'ottica di incrementare la qualità del patrimonio insediativo sopra richiamato.

Pertanto si ritiene di confermare la previsione di verde pubblico attrezzato in quanto coerente con la pianificazione sovraordinata e con con gli indirizzi ed obiettivi che hanno originato la presente variante generale al R.U.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **690** protocollo n° **38498** FRAZIONE INTERESSATA **Lunata**

RICHIEDENTE: **Di Marco Orlando, Di Marco Immobiliare spa**

SINTESI: Viene richiesta la possibilità di realizzare un'area destinata a parcheggio privato in corrispondenza della destinazione ad area agricola periurbana (art. 47).

ISTRUTTORIA: Nel R.U. vigente l'area in esame ricadeva in art. 40 corridoio infrastrutturale.

Nel RU adottato l'area in esame è rimasta in parte in art. 40 "corridoio infrastrutturale" e in parte art. 47 "area agricola periurbana" ed è limitrofa ad un'area a prevalente destinazione di servizio - saturazione (art. 22s).

CONTRODEDUZIONE: Pur ritenendo che il parcheggio privato possa essere eseguito nelle porzioni di proprietà normate art. 22s, e dato atto che nella stesura della variante, le destinazioni urbanistiche delle aree non tengono conto delle singole proprietà, bensì della loro effettiva vocazione, l'individuazione di area a parcheggio privato deve essere reperita nelle aree pertinenti classificate Art. 22s (con cui è classificato anche l'immobile principale).

Inoltre si fa presente che ai sensi dell'Art. 47 modificato in accoglimento delle osservazioni alle NTA, nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, ricadente nella zona omogenea Art. 47, sono ammesse opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni entro il limite del 25% dell'area e non oltre ml 50 dall'immobile principale; le rimanenti aree dovranno prevedere sistemazioni a verde. Restano peraltro valide e da verificare le fattibilità dell'intervento previsto con le condizioni di pericolosità idraulica gravanti sull'area.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **691** protocollo n° **38625** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **gruppo cittadini**

SINTESI: Un gruppo di cittadini si oppone alla previsione di corridoio infrastrutturale Art. 40 in frazione Pieve San Paolo per 7 motivazioni: 1) presenza del progetto di viabilità anas per la piana di Lucca; 2) utilizzo di nuovo suolo contrario ai principi di non consumo di suolo e possibili alternative (via di Toglio e via dei Barsocchini). 3) Si ritiene più importante intervenire sul passaggio a livello di S. Margherita vista l'importanza dell'arteria stradale su cui insiste. 4) L'impatto sul traffico che genera la previsione di questa viabilità risulterebbe troppo pesante per la frazione di Pieve San Paolo. 5) La nuova viabilità interessa terreni pertinenti e coltivati incidendo pesantemente sulle attività agricole e sul valore dei beni. 6) Nella zona non c'è rete fognaria, né acquedotto e la nuova opera potrebbe portare ripercussioni negative sui pozzi privati. 7) La zona è interessata da rischio idraulico elevato e la nuova previsione potrebbe aggravare tale situazione. Alla luce di questo si chiede di trovare soluzioni alternative risolutive dei problemi di viabilità della zona.

ISTRUTTORIA: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti tra i quali anche la realizzazione di opere varie sostitutive per la soppressione di passaggi a livello ferroviari. Ferma restando la delibera di G.M. n. 333 del 23/12/2005 che detta linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da R.F.I., per il passaggio a livello sulla via di Tiglio in frazione di Pieve S. Paolo abbiamo confermato l'individuazione di una variazione del tracciato stradale per la realizzazione di un sottovia, seppure con la modifica alla precedente individuazione in quanto il lotto su cui si innestava la previsione infrastrutturale è stato recentemente edificato. Questa soluzione è stata preferita all'ipotesi di realizzare il sottopassaggio all'interno della sede stradale esistente a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa.

Per il passaggio a livello sulla via della Madonna a Santa Margherita rimane immutata la previsione del 2009 per la realizzazione di un sottovia all'interno dell'attuale sede stradale. La soluzione assunta all'interno della Variante Generale al R.U., è stata preferita anche all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa.

CONTRODEDUZIONE: Nella zona est del Comune di Lucca vi è il nuovo ospedale; tale struttura di interesse sovracomunale, risulta difficilmente raggiungibile dalla zona sud del territorio comunale di Capannori, in quanto fisicamente separato dalla linea ferroviaria. Tutte le ipotesi di tracciato possibili sono parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, quindi l'intervento rimane comunque subordinato all'ottenimento delle condizioni di sicurezza dettagliatamente individuate nella specifica relazione redatta dall'ing. Renzo Bessi e allegata alla Variante generale del 2009. Tenendo ben presente che gli assi viari di interesse sovracomunale sono ancora in sede di VIA e sembra siano finanziati per la sola porzione di asse nord sud (Ponte a Moriano – Antraccoli) che quindi non risolve la questione delle aree poste a sud della ferrovia, si conferma la previsione della fascia infrastrutturale in frazione di Pieve San Paolo.

E' stata valutata anche la possibilità di interfacciarsi al progetto ANAS relativo agli assi viari della Piana di Lucca; in corrispondenza di via di Tiglio, la previsione ANAS passa in sopraelevata e quindi non è possibile alcun ragguglio, con la prevista fascia infrastrutturale; viceversa la previsione a raso della viabilità ANAS dal nuovo Ospedale S. Luca si collega con via del Marginone sul territorio comunale di Lucca; in questa ipotesi si può valutare un collegamento della fascia infrastrutturale di nostra previsione con l'unico comparto ancora non edificato di via del Marginone, che dista circa 100 ml dall'innesto della viabilità ANAS. È stato scelto però di confermare la previsione adottata in quanto la nuova e diversa soluzione necessita di coinvolgimento di altri soggetti esterni all'A.C. (Comune di Lucca, Provincia di Lucca, ANAS) per poter fare coincidere le due previsioni, e questo risulta complicato da portare a termine nella fase delle

controdeduzioni. Quest'ultima soluzione potrà essere comunque opportunamente valutata in sede di nuova pianificazione urbanistica, sia essa strutturale o operativa, coinvolgendo sin dalla valutazione preliminare, gli enti territoriali direttamente interessati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **692** protocollo n° **38611** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Franchini Gabriele**

SINTESI: L'osservazione vuol essere un contributo all'integrazione del quadro conoscitivo. Viene considerata un'ampia fascia di territorio identificabile come la parte ovest della frazione di Pieve San Paolo intercettata dall'asse di nuova viabilità Ovest Est, caratterizzata, dal punto di vista ambientale, da un paesaggio boschivo / fluviale / agricolo di alto valore e percorsa dalle anse del canale Ozzeri. Il R.U. del Comune di Lucca classifica la fascia di rispetto ovest rispetto al percorso del canale come "Parco Meridionale dell'Ozzeri". L'area è prossima al sito di importanza comunitaria posto più a sud "Padule, Verciano, Prati alle Fontane, Padule delle Monache".

Alla luce dell'importanza ambientale e della contestuale fragilità dell'area si richiede:

1. Una valutazione di una riclassificazione della porzione di area compresa tra l'asse di nuova viabilità Ovest/Est ed il corso del canale Ozzeri più tutelante e più consona al contesto ambientale onde scongiurare qualsiasi previsione di nuova edificazione (ad es. in art. 28 "parchi territoriali attrezzati" in allineamento con la classificazione del comune di Lucca nel lato opposto e simmetrico del canale) art. 43 "aree boschive e ripariali (di maggiore estensione rispetto a quanto riportato) art. 45 "aree di valore ecologico e ambientale" (attesa connessione diretta con sito di importanza comunitaria).
2. In ogni caso di non prevedere espansioni edificatorie anche a seguito di richieste in sede di osservazione.
3. Vengono chieste tutte le possibili misure di mitigazione in relazione all'impatto dell'asse viario Ovest-Est tratto viadotto "statale Sarzanese Valdera / canale Ozzeri / Ferrovia Lucca Firenze".

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di osservazione per quanto concerne le destinazioni urbanistiche è classificata: art. 46 "aree a prevalente uso agricolo", art. 43 "aree boschive e ripariali", art. 37 "fasce di salvaguardia delle previsioni di P.S.", art. 48 "insediamenti nel territorio rurale", art. 40 "fasce di rispetto infrastrutturale".

L'area è attraversata dalla linea Ferrovia Lucca Pistoia Firenze in direzione est-ovest.

Nel Q.C. della presente variante l'area è presente nella tav. A8 e A9 Carta delle aree allagabili TR rispettivamente 200 e 30 anni, nella tav. B1 Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi, classe E elevata (ottobre 2006 e marzo 2007), nella tav. B2 Carta degli ambiti e delle pertinenze fluviali, nella tav. D3 Vincoli paesaggistici per legge (boschi) e D4 Vincoli di natura ambientale (boschi).

L'area ricade quasi completamente in condizioni di pericolosità idraulica I4 "Aree ad alta probabilità di inondazione", anche per la parte più a sud (in art. 21a "area a prevalente destinazione produttiva - sature").

In coerenza con le indicazioni del PTC Del. C.P. 189 del 13.12.2000 Art. 14 Obiettivi per la Piana di Lucca la variante al R.U. ha individuato l'obiettivo O-27 "Tutelare i valori paesaggisticamente riconosciuti come patrimonio collinare" la cui azione dovrà "tutelare le sistemazioni idraulico agrarie quali muri a secco, ciglioni, lunette, acquidocci e porre in atto nei P.M.A.A. opere di miglioramento ambientale a salvaguardia della regimazione idraulica e geomorfologica del sito"

CONTRODEDUZIONE: 1. La presente variante al R.U. contiene tra gli altri documenti anche il Rapporto Ambientale che ha interessato l'intero territorio del comune di Capannori, mettendo in esame gli indirizzi e obiettivi della pianificazione con gli indirizzi degli strumenti urbanistici sovraordinati quali PTC e PIT. Le aree oggetto di osservazione pertanto sono anche sottoposte alle previsioni di piani e programmi sovraordinati che tendono ciascuno per il proprio ambito di competenza, alla tutela e salvaguardia del territorio.

Lo stesso Rapporto ambientale individua, descrive e valuta gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. Questo procedimento pianificatorio di valutazione delle scelte sotto i punti di vista ecologico e ambientale tende a garantire che le scelte pianificatorie siano sostenibili sotto i relativi punti di vista e quindi va nella direzione di tutela del territorio auspicata nell'osservazione.

2. Alla luce di quanto evidenziato nell'istruttoria e di quanto approfondito nel Rapporto Ambientale l'ufficio ritiene che sussistano elementi tali da tutelare l'area in oggetto di osservazione, tali da scongiurare possibili espansioni edificatorie. Si vuol ribadire peraltro che la condizione di pericolosità idraulica I4 è una condizione peggiorativa e pressoché escludente dell'attività di nuova edificazione.

3. Per quanto riguarda la richiesta di attuare tutte le possibili misure di mitigazione in relazione all'impatto dell'asse viario Ovest-Est tratto viadotto "statale Sarzanese Valdera / canale Ozzeri / Ferrovia Lucca Firenze" lo scrivente, a ragion veduta, ha formulato un'osservazione agli enti preposti (Provincia di Lucca, Regione Toscana e CIPE in data 29.01.2014) e sovraordinati al nostro ente. Attualmente è in atto un dibattito promosso dai nostri amministratori e da parte della Provincia di Lucca. Quest'ultima ha trasmesso le proprie valutazioni, al fine di eliminare le criticità che il progetto presenta - tra cui l'impatto ambientale sul territorio e sul contesto paesaggistico - al Ministero delle Infrastrutture, ad Anas (infatti lo studio di impatto ambientale che ha formulato nel progetto preliminare dovrà essere sviluppato nelle successive fasi di progettazione con approfondimenti, modifiche ed integrazioni al fine di migliorare l'opera con il contesto territoriale e ambientale interessato) e alla Regione Toscana per il successivo inoltrare al Cipe, che è l'organo competente sull'erogazione del finanziamento, al termine della procedura di Via.

Anche la nostra amministrazione ha discusso il progetto, nel mese di ottobre, in un consiglio comunale straordinario proprio sugli assi viari, specificando le modifiche da apportare al progetto, dall'eliminazione di alcuni cavalcavia e sottopassi, fino all'abbassamento di alcuni tratti rilevati, in particolare per quello che riguarda l'asse nord sud.

Pertanto siamo in attesa delle determinazioni definitive relative al progetto obiettivo della grande viabilità della piana di Lucca a cura di ANAS.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **693** protocollo n° **38674** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvecchio**

RICHIEDENTE: **Orlandi Andrea**

SINTESI: Si richiede che l'area in oggetto sia riclassificata come art. 20c residenziale di completamento per 1 unità abitativa alla luce delle relazioni idrauliche allegate alle osservazioni dei lotti adiacenti.

ISTRUTTORIA: L'area in esame è classificata come Art. 47 ai sensi del R.U. adottato ed era edificabile ai sensi del R.U. vigente; l'edificazione è stata stralciata poiché siamo in presenza di una classificazione di pericolosità idraulica molto elevata I4 che ai sensi della L.R. 21/2012 non consente la nuova edificazione.

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'oggetto si comunica che il sistema idraulico del Torrente Visona di Castelvecchio ed affluenti non è stato oggetto di studio in fase di predisposizione della variante in oggetto. Per i dettagli degli studi svolti a supporto della cartografia, si rimanda pertanto integralmente alla documentazione allegata al 1° R.U. del 2002 e successivi approfondimenti redatti a supporto della variante generale al R.U. approvata nel 2009.

L'osservazione presentata non contiene peraltro elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

Sotto il profilo urbanistico ai sensi della Legge regionale n° 21/2012, anche alla luce del sopravvenuto protocollo n° 36656 del 29/05/2015 relativo alla aggiornata lettura della L.R. stessa poiché in fase di adozione la presenza della pericolosità I4 era stata considerata un fattore escludente per la classificazione di aree in zone urbanistiche che consentissero la nuova edificazione di completamento, si ritiene di non poter accogliere la classificazione del lotto in esame come Art. 20c residenziale di completamento.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **694** protocollo n° **38672** FRAZIONE INTERESSATA **Capannori**

RICHIEDENTE: **Branca Francesco**

SINTESI: area libera in art.19 nel centro di Capannori

chiede il passaggio ad art.22s

ISTRUTTORIA: L'area ricade all'interno di una zona a densa edificazione residenziale, anche se sono presenti alcuni esercizi commerciali. Inoltre l'area rappresenta uno spazio di "rispetto" degli insediamenti a corte ubicati a sud e a est (anche se a sud sono state effettuate sistemazioni esterne che hanno compromesso le caratteristiche tipologiche originarie della stessa).

Considerato che l'area attualmente non è edificata, per la realizzazione di nuovi fabbricati da adibire a destinazione di servizio sarebbe necessario classificare l'area come art.22 di completamento (e non di saturazione): il lotto per forma e dimensione non appare adeguato al soddisfacimento degli standard richiesti dalle NTA.

CONTRODEDUZIONE: Dato atto che dall'analisi degli insediamenti è emersa una forte diffusione tra edifici destinati ad attività produttive o servizio all'interno del tessuto edificato residenziale, nella redazione della variante al RU nei contesti edificati a prevalente destinazione residenziale sono state aggiunte solo le aree su cui sono presenti i PC e PU rilasciati o quelle già edificate su cui è stata effettuata una correzione dell'attribuzione della destinazione urbanistica, basata sull'analisi dello stato dei luoghi.

L'area in esame ricade in un contesto a prevalente destinazione residenziale, e non risultano titoli edilizi rilasciati alla data di adozione della Variante Generale al RU.

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **695** protocollo n° **38671** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Gambogi Claudia**

SINTESI: fabbricato passato in art.20s con la presente variante

parte dell'area di pertinenza ricade in art.46

chiede l'inserimento della pertinenza in art.20 o in subordine in art.33

ISTRUTTORIA: L'area oggetto di richiesta è esclusa dalla perimetrazione delle aree di margine nella tavola F.

La classificazione a 20s dell'area dei fabbricati, è derivata dalla realizzazione parziale del PU05/0022 tramite P06/0157 e completamento P11/0039 (per quanto riguarda il fabbricato di proprietà della richiedente).

Dall'esame della foto aerea aggiornata risulta che l'area di proprietà oggetto di richiesta presenta le sistemazioni caratteristiche per configurarla come area di pertinenza dell'abitazione.

Durante la redazione del RU le pertinenze sono state ricomprese nel passaggio a 20s solo per i fabbricati già esistenti, mentre per i fabbricati di nuova edificazione (post 2004) le pertinenze realizzate fuori dall'area edificabile originaria sono state assegnate solo come art.33.

L'area corrisponde alla definizione di art.33 quindi si ritiene accoglibile l'inserimento in art.33.

CONTRODEDUZIONE: La normativa ha consentito che nella realizzazione degli interventi edilizi il consumo di suolo eccedesse dal perimetro delle aree edificabili attraverso la realizzazione di pertinenze o la sistemazione a giardino delle aree confinanti, ma durante la redazione della variante le aree di pertinenza dei fabbricati realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico eccedenti il perimetro dell'originario lotto edificabile sono state classificate esclusivamente come art.33 "verde urbano privato", in quanto si ritiene che l'ampliamento dell'area "residenziale di saturazione" per ricomprendere tali aree pertinenziali sarebbe in contraddizione con la volontà pianificatoria espressa con l'individuazione dell'ambito edificabile in sede di formazione del regolamento Urbanistico.

Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione modificando la classificazione dell'area in oggetto da "art.46 area a prevalente uso agricolo" a "art.33 verde urbano privato".

Al fine di ottenere la congruenza fra QC e QP, si dispone inoltre l'inserimento dell'area in oggetto tra le "aree di margine degli insediamenti" nella Tavola F del QC.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **696** protocollo n° **38673** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Benedetti Cecilia**

SINTESI: Si chiede che l'area in oggetto sia classificata Art. 22 Area a prevalente destinazione di servizi completamento o saturazione in quanto vi è in essere una attività da molti anni. Si chiede inoltre di poter migliorare e ristrutturare ed ampliare l'attività in essere.

ISTRUTTORIA: L'area in esame ed il relativo edificio esistente ricadono in aree agricole periurbane Art. 47 del vigente R.U. e del R.U. adottato; esso ricade ai sensi della Tav. C Vincoli tecnici di Quadro Conoscitivo per intero in fasce di rispetto infrastrutturale (all'esterno dei centri abitati) dovute alla contestuale presenza della viabilità provinciale di Viale Europa a nord e della ferrovia a est. L'intera area è classificata nella Tav. B4 di Q.C. come a pericolosità idraulica molto elevata I4, dovuta alla classificazione del P.A.I. f. Serchio Apg Aree ad alta probabilità di inondazione e/o con fragilità geomorfologiche.

CONTRODEDUZIONE: Il lotto oggetto di richiesta ricade in area classificata a Pericolosità Idraulica I4: In conformità alla L.R. 21/2011 le N.T.A. non consentono la nuova edificazione in area classificata a pericolosità I4 dal R.U.
Inoltre in base alle richieste effettuate dall'Ufficio Genio Civile in sede di Conferenza dei Servizi del 31.01.2014, nelle aree I4 non possono essere individuate neanche cartograficamente aree che consentano previsioni edificatorie (se non come presa d'atto della situazione esistente). L'attività di coltivazione in serra di piante e vendita è compatibile con la classificazione adottata dell'area in quanto negli edifici esistenti è ammesso, oltre alle attività agricole, il mantenimento delle destinazioni commercio di vicinato, artigianato di servizio, qualora non comporti pregiudizio per la viabilità.
Si esclude quindi il cambio di classificazione in art.22s e in Art. 22c del lotto attualmente ricadente in area art.47.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **697** protocollo n° **38661** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Comune Compagnoni Laura**

SINTESI: Viene richiesta la correzione della scheda del fabbricato 6nrH2/d: da tipologia del fabbricato "singolo" a tipologia del fabbricato "a schiera" e da numero di piani "2" a numero dei piani "1"

ISTRUTTORIA: La dizione "fabbricato singolo" presente nella schedatura degli edifici non significa fabbricato unifamiliare.
La casa a schiera è una tipologia edilizia caratterizzata dall'aggregazione di più unità abitative distinte ed identificabili.
Il fabbricato in esame (6nrH2/d) si configura come unico edificio (linea di gronda unica e copertura a padiglione) sebbene sia suddiviso in due unità abitative.

CONTRODEDUZIONE: La richiesta di correzione della scheda del fabbricato 6nrH2/d è accoglibile per quanto riguarda il numero di piani (2 anziché 1), mentre non può essere accolta la richiesta di indicare la tipologia a schiera anziché singola, in quanto il fabbricato in esame si configura come singolo edificio sebbene sia composto da due unità abitative.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **698** protocollo n° **38659** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Lamberti Clara**

SINTESI: Viene richiesta la correzione della scheda del fabbricato 6nrH2/d: da tipologia del fabbricato "singolo" a tipologia del fabbricato "a schiera" e da numero di piani "2" a numero dei piani "1"

ISTRUTTORIA: La dizione "fabbricato singolo" presente nella schedatura degli edifici non significa fabbricato unifamiliare.
La casa a schiera è una tipologia edilizia caratterizzata dall'aggregazione di più unità abitative distinte ed identificabili.
Il fabbricato in esame (6nrH2/d) si configura come unico edificio (linea di gronda unica e copertura a padiglione) sebbene sia suddiviso in due unità abitative.

CONTRODEDUZIONE: La richiesta della correzione della scheda 6nrH2/d è accoglibile per quanto riguarda il numero di piani (2 anziché 1), mentre non può essere accolta la richiesta di indicare la tipologia a schiera anziché singola, in quanto il fabbricato in esame si configura come singolo edificio sebbene sia composto da due unità abitative.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **699** protocollo n° **38582** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Lorenzoni Cristiana**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati.
Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.
L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.
Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **700** protocollo n° **38581** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Frediani Roberto**

SINTESI: fabbricato inserito in art.16

chiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: la zona era già classificata art.16 nel RU vigente.
Dall'esame delle foto della scheda edificio i fabbricati presentano caratteristiche architettoniche di pregio, con tipologia edilizia che richiama le case padronali, e sono presenti al catasto ottocentesco.
(La parte classificata art.19 è costituita da annessi in stato di degrado, quindi sono stati lasciati art.19 per consentirne il recupero)

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

I fabbricati in esame presentano elementi architettonici di pregio, quindi hanno le caratteristiche per essere classificati tra gli "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16, comprendente le "case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche".

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **701** protocollo n° **38580** FRAZIONE INTERESSATA **S. Leonardo**

RICHIEDENTE: **Frediani Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile (art. 20c) per la realizzazione di 2 alloggi.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato il terreno è inserito in aree per l'istruzione (art. 35) e in piccola parte in edifici di valore storico architettonico (art. 16).

Nella Tav. F "Sistemi insediativi" l'area è contigua a una zona definita come "Centri urbani" ma è classificata come esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade in gran parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Prevalenza destinazione di interesse pubblico area scolastica su area residenziale privata

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **702** protocollo n° **38577** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Romani Alessio, Romani Rossano**

SINTESI: 1) Con la presente si richiede l'inserimento del fabbricato e terreno di proprietà all'interno del perimetro dei centri abitati inserendolo in Art. 19.

2) Inoltre si rende noto che l'area pur essendo stata classificata allagabile, non è mai stata allagata e pertanto si chiede l'esclusione dell'area ad est dell'abitazione dalle aree allagabili.

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è costituito da un'edilizia residenziale recente posta in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo". Il fabbricato e le pertinenze interne al lotto ricadono al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009.

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato e le sue pertinenze non rispondono ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadenti nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09. L'osservazione non può quindi essere accolta.

2) In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **703** protocollo n° **38576** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Romani Angelo, Benelli Tamara**

SINTESI: 1) Con la presente si richiede l'inserimento del fabbricato e terreno di proprietà all'interno del perimetro dei centri abitati inserendolo in Art. 19.

2) Inoltre si rende noto che l'area pur essendo stata classificata allagabile, non è mai stata allagata e pertanto si chiede l'esclusione dell'area ad est dell'abitazione dalle aree allagabili

ISTRUTTORIA: Il lotto in esame è costituito da un'edilizia residenziale recente posta in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo". Il fabbricato e le pertinenze interne al lotto ricadono al di fuori della fascia di 40 m dall'area di margine 2009.

CONTRODEDUZIONE: 1) In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure". Il fabbricato e le sue pertinenze non rispondono ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto non ricadenti nella fascia di 40 ml dal margine 2008/09. L'osservazione non può quindi essere accolta.

2) In riferimento all'oggetto si comunica che per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro di competenza dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in fase di predisposizione della variante, la cartografia della pericolosità idraulica è stata modificata recependo completamente i contenuti della "Carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico", così come adottata dal C.I. dell'Autorità di Bacino del F. Serchio in data 8 marzo 2013 (paragrafo 3.3 "Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni" allegata alla variante in oggetto)

L'osservazione in oggetto non contiene elaborati tecnici di calcolo idraulico finalizzati ad una nuova definizione della pericolosità idraulica come previsto dall'Allegato A, D.P.G.R. 53/R 2011 e s.m.i.

Parere in linea tecnica: l'osservazione, così come confezionata, non è accoglibile

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **704** protocollo n° **38584** FRAZIONE INTERESSATA **Colle**

RICHIEDENTE: Andreini Andrea

SINTESI: edificio classificato in art.16

chiede il passaggio ad art.19

ISTRUTTORIA: Il fabbricato ricade in area classificata come "edificato di origine rurale" nella tavola F del QC

Dall'esame della foto della scheda edifici, il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di pregio tali da confermare la classificazione come "edifici di valore storico-architettonico"; inoltre risulta presente al catasto ottocentesco.

CONTRODEDUZIONE: In base agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. I-09 e O-28, è stata stabilita l'Azione di pianificazione A46 "Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio".

Il fabbricato in esame presenta elementi architettonici di pregio, quindi ha le caratteristiche per essere classificato tra gli "Edifici di rilevante valore storico architettonico" art.16, comprendente le "case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche".

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **705** protocollo n° **38799** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: Simi Barbara

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata come aree agricola interna. L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'area in oggetto ricade a ridosso del perimetro del centro storico art. 14 del RU.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **706** protocollo n° **38821** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: Della Santina Fiorina, Della Santina Maria Domenica

SINTESI: Si chiede di inserire il terreno in residenziale di completamento (art. 20c)

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato il terreno è inserito in un ambito normativo destinato a servizi di completamento (art. 22c). L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito in area agricola interna - sistema dei vuoti.

CONTRODEDUZIONE: L'area oggetto di osservazione è compresa in ambito normativo.

Con la presente variante in accordo con quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, non sono stati individuati nuovi lotti edificabili a destinazione residenziale, come esplicitato nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e declinato con l'obiettivo o-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo", ma si sono confermati i residui compendi edificabili residenziali.

Pertanto in applicazione dell'indirizzo di pianificazione citato sopra, è stata presa la determinazione di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale (Art. 20c), rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Quindi non si accoglie la richiesta di edificabilità residenziale in luogo della edificabilità a servizi.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **707** protocollo n° **38506** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Matteoni Anna, Puccioni Ermindo, Matteoni Giovanna Franca, Ricci Elsa**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.46

Viene richiesta il cambio di destinazione in civile abitazione di un fabbricato ricadente in area a prevalente destinazione agricola

Non accolta , in quanto la normativa consente il mutamento della destinazione agricola solo per gli immobili situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.,
Il fabbricato essendo isolato, non è stato inserito nei nuclei consolidati del territorio rurale.
Secondo la direttiva I-04 approvata dall'Amministrazione Comunale, per definire ed individuare nuovi nuclei, sono stati approvati dei criteri che valutassero i fabbricati in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali.
I fabbricati oggetto di schedatura, sono posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942 (definite già nel R.U. vigente come "nuclei consolidati")
Inoltre i fabbricati per essere inseriti nei nuclei devono avere :
-consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta
-aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti con almeno uno di essi già abitativo
-una organizzazione morfologica disposta attorno ad un area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazio di relazione comune) e/o la caratteristica di accessibilità comune
-l'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non deve essere attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, né essere interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure (ad esempio rio o canale etc.)
Visto lo stato di fatto dell'immobile oggetto dell'osservazione , per i suddetti indirizzi, si conferma la disciplina urbanistica assegnata al fabbricato e pertanto, non rientrando nei suddetti nuclei, non è suscettibile di trasformabilità in una civile abitazione.

OSSERVAZIONE n° **708** protocollo n° **38507** FRAZIONE INTERESSATA **Badia di Cantignano**

RICHIEDENTE: **Matteoni Anna, Puccioni Ermindo, Matteoni Giovanni Franca, Ricci Elsa**

SINTESI: Si richiede per una porzione di terreno di proprietà dei richiedenti il passaggio da art 43 ad articolo 44. Si precisa che la zona oggetto dell'osservazione presenta caratteristiche morfologiche territoriali analoghe a quelle dei terreni adiacenti classificati come art. 44.

ISTRUTTORIA: Da un'analisi delle foto aeree si conferma quanto indicato nelle tavole di QC e RU vigente e adottato, in quanto il bosco risulta presente.

Non c'è documentazione fotografica allegata all'osservazione che possa sostenere il contrario.

Nel PIT adottato l'area è classificata bosco, e l'area è soggetta a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs n. 190/1985 e 204/1975.

CONTRODEDUZIONE: Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione). Da un'analisi delle foto aeree e delle cartografie in nostro possesso, si conferma che i terreni oggetto di osservazione hanno caratteristiche che corrispondono alla definizione di bosco così come previsto dalla LEGGE FORESTALE DELLA TOSCANA L.R.T. 39/2000. Si conferma quindi l'individuazione come area boscata nelle tavole di QC e la classificazione in art. 43 "aree boschive e ripariali" così come delimitata nella cartografia del R.U. adottato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **709** protocollo n° **38525** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Di Puccio Ugo**

SINTESI: area pertinenziale a insediamento di corte art.19, classificata in art.19 solo per 25 ml dai fabbricati, mentre il resto è in art.46.

Chiede l'estensione della classificazione art.19 a tutta l'area di proprietà

ISTRUTTORIA: In base ai criteri individuati nella relazione generale, sono stati inseriti nelle aree di margine (e quindi nei centri abitati) le aree di pertinenza dei fabbricati e dei lotti già inseriti nelle aree di margine 2009.

Dall'esame dello stato dei luoghi tramite la foto aerea 2010 utilizzata come base per l'elaborazione del RU, e anche la foto aerea 2013, l'area oggetto di osservazione mantiene la vocazione agricola in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino, recinzioni ecc; inoltre risulta separata dalla resede dai fabbricati con una recinzione in pali e rete, quindi non può essere considerata come area di pertinenza della corte classificata art.19 ma si ritiene coerente la classificazione come art.47 "area agricola periurbana", e pertanto non può essere considerata come area di pertinenza della corte classificata art.19.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenziali agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).
L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **710** protocollo n° **38531** FRAZIONE INTERESSATA **Parezzana**

RICHIEDENTE: **Di Puccio Amedea, Di Puccio Cherubina**

SINTESI: Si chiede di modificare le destinazioni urbanistiche come di seguito:

- 1) riduzione dell'area a parcheggio ed a verde pubblico attrezzato al limite ovest del lotto;
- 2) Trasformazione della restante parte da parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato e produttiva in area a prevalente destinazione di servizi di completamento Art. 22c.

ISTRUTTORIA: L'area in esame occupa una fascia di terreno classificata dal R.U. adottato e vigente in parte come "verde pubblico attrezzato" (art.30), in parte come "parcheggio pubblico" (art.34) in parte "aree a prevalente destinazione produttiva - saturazione" (art 21s) parte "area a prevalente uso agricolo" (art 46), sia nel R.U. vigente che nella variante generale adottata. Ai sensi della Tav E - "Stato di utilizzo delle aree produttive" l'area è classificata come "aree non impegnate". L'area ricade esterna al perimetro del territorio urbanizzato, come definito ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: 1) A seguito dell'indirizzo di pianificazione I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici" e obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico", per indirizzare la pianificazione urbanistica verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 62 comma 1 della L.R. n. 65/2014, l'ufficio ha svolto azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico.

L'osservazione non evidenzia nuovi elementi di contrasto con l'individuazione dell'area a parcheggio pubblico e verde pubblico (l'area è un campo aperto privo di recinzioni o perimetrazioni di ogni tipo e prevalentemente utilizzato a fini di coltivazione) e pertanto si confermano le scelte urbanistiche adottate, quale dotazione minima dimensionata ai sensi del D.M. 1444/68 e necessaria, per garantire l'obiettivo di incrementare la qualità del patrimonio insediativo, con la previsione degli standard, individuati quali livelli minimi inderogabili e indicatori del livello di qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/R.

2) Quanto alla richiesta di trasformazione della porzione di area industriale in area a servizi di completamento, l'area in esame risponde coerentemente alla classificazione attuale in quanto rappresenta una modesta possibilità di saturazione produttiva per interventi di adeguamento degli edifici legati al mantenimento delle attività esistenti. Inoltre ai sensi della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 Art. 224, il lotto in esame ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Si ritiene pertanto che l'accoglimento del presente punto di osservazione individuerrebbe un nuovo consumo di suolo divergente rispetto all'Art. 3 della L.R. 1/2005.

Si confermano pertanto le classificazioni urbanistiche adottate con delibera di C.C. n° 11 del 20,03,2014

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **711** protocollo n° **38527** FRAZIONE INTERESSATA **Pieve S. Paolo**

RICHIEDENTE: **Di Puccio Amedea, Di Puccio Cherubina**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento per 1 alloggio.

ISTRUTTORIA: Nel RU vigente e adottato l'area ricade in verde pubblico (art. 30) e agricola periurbana (art. 47) oltre a fascia di rispetto stradale e cimiteriale in parte.

Ai sensi della tavola F il lotto risulta inserito nel tessuto insediativo come area di discontinuità insediativa - sistema dei vuoti e risulta adiacente al centro abitato.

L'area ricade all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **712** protocollo n° **38805** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Sbraglia Franco**

SINTESI: Il proprietario richiede di destinare l'area posta in art. 47 "aree agricole periurbane" in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" onde poter costruire un manufatto idoneo all'attività agricola e zootecnica per l'allevamento, attività condotta sin da epoca precedente alla seconda guerra mondiale.

ISTRUTTORIA: L'area è all'interno del limite del centro abitato ed è inserita nella Scheda Norma 26 (nel vigente S.N. 24): Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo, il cui intervento prevede la realizzazione di un Parco territoriale per la valorizzazione dell'acquedotto monumentale di Guamo e delle aree circostanti, mediante la riqualificazione ambientale promossa da un progetto di iniziativa pubblica o privata.

Nella tavola F la porzione di territorio in esame è classificata per la parte più a sud "complessi rurali area urbana - insediamenti urbani", mentre la porzione più a nord "area agricola interna - sistema dei vuoti".

Nella tav. C Vincoli tecnici l'area ricade nella "zona di rispetto di pozzi e sorgenti".

CONTRODEDUZIONE: La previsione della SN 26 Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini prevede che valgono le destinazioni d'uso definite nella cartografia di piano con le limitazioni fissate dalla Scheda Normativa. Pertanto nel caso in esame, valgono le previsioni di cui all'Art. 47 Aree agricole periurbane, che ammette la attività agricola sia per il titolare di azienda agricola che per l'agricoltore amatoriale. Quanto alla possibilità di edificare un fabbricato da destinare a allevamento, subentrano difficoltà dal punto di vista delle distanze da rispettare nei confronti dei fabbricati esistenti, ricadendo il tutto all'interno del perimetro del centro abitato della frazione di Guamo. Risulta da verificare la possibilità di reperire all'interno delle proprietà dell'azienda agricola un lotto idoneo per dimensioni e distanze dall'abitato ad accogliere tale manufatto, ove indispensabile per la conduzione dell'azienda.

Inoltre le limitazioni d'uso per le zone di rispetto e protezione di sorgenti e pozzi pubblici sono stabilite dalla normativa nazionale in materia ambientale, che disciplina l'utilizzo delle aree assoggettate alla salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. La pianificazione comunale non può adottare proprie regolamentazioni che non siano conformi alla normativa sovraordinata.

Si conferma pertanto la classificazione del lotto come adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **713** protocollo n° **38808** FRAZIONE INTERESSATA **Castelvechio**

RICHIEDENTE: **Menichetti Franco**

SINTESI: Il proprietario ritiene che la previsione di realizzazione di due unità abitative del R.U. vigente e adottato inficia la pertinenza della sua abitazione. Viene proposto di:

1. traslare la potenzialità edificatoria in un'altra area, sempre di proprietà dello scrivente, a suo avviso ritenuta più idonea, con conseguente ampliamento del perimetro dei centri abitati
2. variare la destinazione d'uso da art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" ad art. 20c "aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" con accesso permesso dalla realizzazione di una viabilità attraversante sempre i terreni di sua proprietà.

ISTRUTTORIA: La potenzialità edificatoria del lotto era già stata individuata nel Piano del Martinelli come area 38rcH4.

Sia nel R.U. vigente che adottato l'area è classificata art. 20 c "aree a prevalente destinazione residenziale - completamento". La traslazione di tale area in un'altra a destinazione agricola art. 46, ricadrebbe al di fuori del perimetro dei centri abitati.

CONTRODEDUZIONE: Con l'attuale variante è stata confermata la potenzialità edificatoria per due alloggi del lotto.

La previsione edificatoria di completamento lungo strada consente la ricucitura del tessuto urbanizzato senza compromettere gli spazi aperti la cui tutela mantiene un'immagine inconfondibile del luogo. Pertanto questa variante generale al R.U. ha inteso confermare le aree per nuova edificazione già individuate nel 2009 (le uniche aree 20c stralciate sono state solo quelle ricadenti in zone a pericolosità I4 secondo il nuovo quadro conoscitivo, e quelle oggetto di specifica richiesta da parte dei proprietari).

Tuttavia, tenuto conto dei numerosi contributi inoltrati dai cittadini in sede di percorso partecipativo che chiedevano la possibilità di individuare nuovi lotti edificabili sui terreni di loro proprietà, e per incentivare una risposta più breve nel tempo all'attuazione di tali previsioni (e cioè verificare il reale interesse del privato a mettere in pratica le previsioni urbanistiche) si predisporrà un monitoraggio biennale sulle quantità edificatorie realizzate e residue.

Pertanto si conferma la destinazione attuale senza alcuna modifica del perimetro dei centri abitati.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **714** protocollo n° **38810** FRAZIONE INTERESSATA **Lappato**

RICHIEDENTE: **Fenili Roberto**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade in piccola parte all'interno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo".

Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **715** protocollo n° **38814** FRAZIONE INTERESSATA **Guamo**

RICHIEDENTE: **Barsotti Bernardo Romano, Barsotti Leo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta.

L'area ricade in parte all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **716** protocollo n° **38816** FRAZIONE INTERESSATA **Massa Macinaia**

RICHIEDENTE: **Paolini Rinaldo**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46 e 47, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 e 47 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **717** protocollo n° **38823** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **D I immobiliare srl**

SINTESI: Trattasi di area classificata in area agricola art.46 e area boschiva art.43, adiacente all'area produttiva già classificata art.21 saturazione.

Chiede che anche la parte di proprietà ricadente in area agricola sia classificata come art.21 saturazione, per poter realizzare piazzali per parcheggio e deposito merci.

ISTRUTTORIA: Uno degli obiettivi del R.U. è quello di favorire la permanenza delle attività industriali per cui sono stati accolti tutti i contributi e le osservazioni di richiesta di aree produttive di saturazione a incremento di aree a destinazione produttiva già individuate nel R.U. vigente all'interno dei centri abitati (laddove non in pericolosità idraulica I4, o in contrasto con normative o destinazioni urbanistiche preesistenti, o non costituissero uso di suolo agricolo).

Parte dell'area oggetto di richiesta ricade in art.43 aree boschive. Il PIT adottato prescrive che non vengano previste aree di nuova edificazione sulle aree boschive, quindi questa parte sarebbe comunque esclusa.

La "fascia di salvaguardia delle previsioni di P.S." è stata confermata, in quanto derivante dal Piano Strutturale tuttora vigente, quindi questa parte sarebbe comunque esclusa.

Rispetto alla Variante Generale 2009, è stata realizzata una nuova viabilità da sud da via del fanuccio, che consente un accesso più agevole evitando di passare tra i nuclei rurali abitati sulla via delle piaggie (a nord).

Dall'esame della foto aerea il lotto oggetto di osservazione individuato ai mappali 199-200-201 ricadenti in art.46 risultano già utilizzati come parcheggio dei camion, ma tenuto conto dell'assenza di titoli edilizi o autorizzazioni rilasciati alla data del 22/11/2013, non risponde alle condizioni per l'inclusione tra le aree edificabili come semplice aggiornamento dello stato dei luoghi.

Il lotto oggetto di osservazione è in art.46 ma adiacente al centro abitato, confinante con l'area art.21 saturo: per evitare il consumo di suolo agricolo non è possibile rendere edificabile tutto il lotto richiesto, ma per consentire la realizzazione di aree di pertinenza a servizio dell'attività industriale è ammissibile allargare la zona art.21 saturo (e di conseguenza il centro abitato) per una superficie funzionale al parcheggio camion, con esclusione delle aree ricadenti in art.43 e in fascia di rispetto.

CONTRODEDUZIONE: L'Art. 3 della L.R. 1/2005 dispone che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti", mentre all'Art. 68 della 65/2014 si disciplina che "gli atti di governo del territorio [...] perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli".

In conformità a quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale, il documento di avvio del procedimento della Variante Generale all'Indirizzo I-08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attuata attraverso l'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti".

Per quanto sopra, dato anche atto che la richiesta incide sul compendio immobiliare esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'Art. 224 della L.R.T. n° 65/2014, si confermano le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **718** protocollo n° **38613** FRAZIONE INTERESSATA **Badia di Cantignano**

RICHIEDENTE: **Calamari Marco Anselmo Luca**

SINTESI: fabbricato in art. 19, area pertinenziale classificata in art.19 solo in parte, mentre il resto è in art.46.

Chiede l'estensione della classificazione art.19

ISTRUTTORIA: Dall'esame dello stato dei luoghi tramite la foto aerea 2010 utilizzata come base per l'elaborazione del RU, e anche la foto aerea 2013, l'area oggetto di osservazione mantiene la vocazione agricola in quanto risulta libera da fabbricati e manufatti, non si rilevano sistemazioni quali orti, giardino (dalla foto aerea 2013 sembra presente una recinzione di cantiere che delimita l'area attualmente classificata come art. 19).
Il richiedente dichiara di voler realizzare pertinenze e sistemazioni dell'area, ma attualmente l'area oggetto di osservazione non può essere considerata come area di pertinenza del fabbricato.

CONTRODEDUZIONE: In base all'azione pianificatoria A-27 "Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U." durante la redazione della variante è stata svolta un'analisi dello stato dei luoghi, in base a cui le aree pertinenti agli edifici sono state distinte dalle aree agricole basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.).
L'inserimento delle pertinenze tra le aree edificate costituisce quindi la presa d'atto di una situazione ormai esistente, e pertanto la trasformazione della destinazione urbanistica di ulteriori aree coinvolgendo lotti dove non si è ravvisato il consumo di suolo già avvenuto non risponderebbe più al criterio di prendere atto dell'effettivo stato dei luoghi ma a criteri di espansione delle aree edificabili, in contrasto con gli indirizzi sovraordinati di limitare il consumo di nuovo suolo e con l'azione di pianificazione A13 di cui all'avvio del procedimento del RU "Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale".

Si confermano quindi le destinazioni adottate.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **719** protocollo n° **38568** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Ciabattari Assunta Pasqua**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 46, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 46 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. La porzione di proprietà oggetto di osservazione ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **720** protocollo n° **38500** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Bruno Coen, san michele srl**

SINTESI: Si chiede l'esatto inserimento delle sagoma del fabbricato nella cartografia di base della Variante al Regolamento Urbanistico. Si allega documentazione fotografica ed estratto di mappa catastale.

ISTRUTTORIA: Il fabbricato, posto all'interno delle mura di Villa Mansi, è presente nei dati catastali e visibile parzialmente anche nelle foto aeree. Si verifica che l'immobile non è presente nella schedatura ex 59/80. Si verifica che l'immobile è all'interno del perimetro dei beni LU0051.

CONTRODEDUZIONE: Vista la documentazione allegata alla presente osservazione e analizzate le foto aeree e cartografie catastali si ritiene di poter accogliere la presente osservazione aggiornando la cartografia di base con l' inserimento dell'immobile, modificata nella tavola F e D1 il perimetro della villa e modificando il perimetro dell'articolo 17 includendo l'edificio all'interno della zonizzazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **721** protocollo n° **38801** FRAZIONE INTERESSATA **S. Andrea di C.to**

RICHIEDENTE: **Del Carlo Maria Francesca**

SINTESI: Si richiede la classificazione del lotto in oggetto, attualmente in zona agricola art. 44, in zona edificabile, di cui all' Art. 20 di residenziale di completamento.

ISTRUTTORIA: L'area è classificata come zona agricola di cui all'art. 44 del R.U., e risulta esterna al perimetro dei centri abitati. Ai sensi della Tav. F Sistemi Insediativi di Q.C. l'area è classificata esterna agli insediamenti e quindi in area aperta. L'area ricade all'esterno del "territorio urbanizzato" così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

CONTRODEDUZIONE: In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente. Fermo restando quanto disciplinato dall'Art. 3 della L.R. 1/2005 e dall'Art. 4 della L.R. 65/2014, che nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la direttiva della Regione è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Si conferma quindi la classificazione urbanistica adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20/03/2014.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **722** protocollo n° **38556** FRAZIONE INTERESSATA **Petrognano**

RICHIEDENTE: **Pieroni Otello, Matteucci Giancarla**

SINTESI: Si richiede l'eliminazione dell' articolo 15.

Si specifica che l'immobile è stato acquistato come edificio rurale in disuso adiacente alla casa canonica ed è stato poi trasformato in civile abitazione (CE 3458 del 1985 e successive modifiche)

ISTRUTTORIA: L'immobile, articolo 14, è presente nella catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (1° elenco scheda n°45 "CHIESA PARROCCHIALE DI S. PIETRO" frazione di Petrognano). Riportato nelle tavole D1 del QC vigente e adottato.

Presente documentazione fotografica.

Non è specificato a cosa è dovuta la richiesta di svincolo

1) richiede lo svincolo

2) 1° elenco

3) documentazione sufficiente per valutazione

4) è un annesso

CONTRODEDUZIONE: Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 nella presente variante è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, con il fine di verificare la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi e la classificazione art.15 delle NTA. L'osservazione presentata e la relativa documentazione fotografica allegata non forniscono elementi che contrastano con i criteri che hanno determinato la classificazione in edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico. Inoltre all'interno della scheda n°45 viene menzionato la parte di ampliamento retrostante la canonica edificata alla fine del XIX secolo e quindi facente parte del complesso immobiliare vincolato. All'interno della tavola F di QC Sistemi Insediativi, l'immobile ricade nella classificazione di Centralità religiosa in ambito urbano. Si fa presente inoltre che un'organica revisione degli immobili di interesse storico o artistico, anche con un adeguato censimento si rende necessario in una prossima fase di pianificazione. Si conferma pertanto la classificazione adottata con delibera di C.C. n° 11 del 20,03,2014,

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **723**

protocollo n° **38558**

FRAZIONE INTERESSATA

Pieve di C.to

RICHIEDENTE: **Colucci Simona, Roberti Angelo**

SINTESI: Richiesta di formulazione di una nuova scheda norma per la realizzazione di un'area a destinazione turistico-sportiva a servizio della rete ippovie toscane

ISTRUTTORIA: Il tracciato del progetto ippovia zona sud è inserito nella tav. G2 del Quadro Conoscitivo della Variante al Regolamento Urbanistico adottata con Delibera Comunale n. 11 del 20/03/2014. Le aree oggetto di osservazione sono inserite parte in art. 46 "aree a prevalente uso agricolo" e parte in art. 43 "aree boschive e ripariali".

L'area ricade al di fuori delle fasce di estensione dal tracciato della ippovia per l'individuazione dell'area idonea ad accogliere la struttura a servizio del cavallo e cavaliere (buffer del bando max 0,5 Km).

CONTRODEDUZIONE: L'amministrazione è in fase di elaborazione di un bando "per l'attivazione, la riqualificazione e l'ampliamento dell'offerta ricettiva locale e delle correlate attività di completamento dell'ippovia del Monte Pisano attraverso l'individuazione all'interno del territorio del Comune di Capannori di un'area ad attrezzature di interesse comune per l'accoglienza di cavalli e cavalieri" coerentemente con le direttive delle seguenti normative:

- Disciplinare delle IPPOVIE TOSCANE a cura della FITETREC (Federazione Italiana Turismo Equestre e Tecniche di Ricognizione Equestre Competitiva) e del Comitato Regione Toscana;

- Normativa regionale sull'escursionismo (L.R. n. 17/98 e relativo regolamento di esecuzione n. 61R del 14 dicembre 2006) ;

- Normativa R.E.T.;

- D.P.G.R. 18/R/2001.

Si rimanda pertanto a questo atto la corretta individuazione di un compendio immobiliare ove poter ubicare il centro accoglienza cavallo e cavaliere come richiesto in sede di osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **724**

protocollo n° **38599**

FRAZIONE INTERESSATA

Gragnano

RICHIEDENTE: **Andreotti Ugo**

SINTESI: fabbricato di abitazione in art.46, e terreno adiacente con soprastanti manufatti anch'essi ricadenti in art.46

chiede l'inserimento dei terreni in 20s per poter consentire l'accorpamento dei volumi e il cambio di destinazione in residenziale

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di abitazione è escluso dalla perimetrazione delle aree di margine nella tavola F, in quanto ricade solo in minima parte nella fascia di 40m dall'area di margine 2009.

Pertanto si ritiene di mantenere la classificazione adottata.

CONTRODEDUZIONE: In base all'Indirizzo I-02 e Obiettivo O-08 "Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., è stata stabilita l'Azione di pianificazione A11 "Ricomprensione nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 m dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure".

Nel caso in esame, l'area oggetto di osservazione non risponde ai criteri stabiliti per l'inserimento nei Centri Abitati in quanto ricade solo in minima parte nella fascia di 40 m dall'area di margine 2009, quindi la classificazione come "area a prevalente destinazione residenziale - saturazione/" "ambiti di interesse tipologico" non è ammissibile.

Inoltre l'edificio non presenta le caratteristiche necessarie per l'inserimento nei "nuclei consolidati nel territorio rurale" stabilite con le azioni di pianificazione A18 – A21 di cui all'Avvio del Procedimento del R.U.

Si conferma quindi la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **non accoglibile**

ESITO: **NON ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **725**

protocollo n° **38598**

FRAZIONE INTERESSATA

Camigliano

RICHIEDENTE: **Brugnoli Luana**

SINTESI: edificio inserito in art.19

chiede il passaggio ad art. 20 di saturazione in quanto su di essa insistono manufatti in lamiera e legno tali da non poter essere catalogati come edifici tipologici

ISTRUTTORIA: l'area è classificata nella tavola F come "edificato di origine rurale" ed è individuata come "complessi rurali in area urbana" dal QC2008

non ci sono foto della scheda edifici né documentazione fotografica da cui si possa vedere lo stato dei luoghi, dalla foto aerea sembra trattarsi di manufatti con copertura in lamiera, e sono oggetto di condono (non ancora rilasciato)

i manufatti sono adiacenti alla schiera di edifici residenziali

CONTRODEDUZIONE: L'obiettivo O-13 "Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese" dell'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è stato tradotto nelle Azioni di pianificazione A23 "Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi" e A24 "Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti".

In base all'analisi dello stato dei luoghi, il lotto in oggetto è inserito in un insediamento classificato come "Edificato di origine rurale" ed individuato come "complessi rurali in area urbana" nell'ambito dell'analisi svolta per il QC2008, in quanto presenta le caratteristiche della schiera di corte affacciata su un'area comune. Il lotto in oggetto è stato individuato come parte della corte in quanto posto in continuità con la schiera di edifici residenziale.

La classificazione in art. 19 non impedisce la trasformazione, il recupero ed il riuso dei fabbricati esistenti e dei manufatti incongrui, ma consente la tutela delle caratteristiche principali della corte lucchese come tipologie architettoniche, morfologiche, uso dei materiali.

Si conferma pertanto la classificazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **726** protocollo n° **38522** FRAZIONE INTERESSATA **S. Gennaro**

RICHIEDENTE: **Nieri Mario**

SINTESI: Viene richiesto:

1) l'inserimento di un fabbricato rurale in art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale" onde permetterne il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

2) NTA

ISTRUTTORIA: Il fabbricato di cui alla presente osservazione è ubicato in area classificata art. 4 "aree di valore paesaggistico" esternamente al perimetro dei centri abitati.

L'area su cui insiste il manufatto, non appartiene al tessuto insediativo di cui alla Tavola F del Quadro Conoscitivo.

1) All'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico vengono definiti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale: essi sono "costituiti da nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzate attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva. Essi si suddividono in insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti dal Piano Strutturale e quelli oggetto di nuova classificazione".

Al fine della classificazione in art. 48, l'attuale variante ha perseguito l'Indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale" e l'Obiettivo O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" di cui all'Avvio del Procedimento del R.U., correlatamente alle azioni di pianificazione A18 – A21, con cui sono stati stabiliti i criteri per l'inserimento delle perimetrazioni di nuovi nuclei di nuova identificazione tra i "nuclei consolidati all'interno del territorio rurale".

CONTRODEDUZIONE: 1) Esaminata la richiesta di inserimento dell'immobile all'interno di un nucleo consolidato limitrofo derivante dal Piano Strutturale ove siano consentiti gli interventi prescritti dall'art. 48, si propone di non procedere al suo accoglimento in quanto l'edificio non risulta coerente con la definizione di cui all'Art. 4 delle NTA, e l'osservazione non fornisce elementi sufficienti per apportare delle variazioni alla classificazione di R.U.

Quindi si conferma la destinazione del R.U. adottato e si rimanda alla fase pianificatoria di revisione del Piano Strutturale l'organica e più completa classificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio rurale.

La richiesta di inserimento del fabbricato rurale in art. 48 pertanto non può essere accolta.

2) Vedi risposta nella valutazione alle osservazioni alle N.T.A.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

CONTRODEDUZIONE

art.48 2) Una variazione all'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione onde consentire:
2a) la possibilità di cambio di destinazione d'uso per i fabbricati a distanza inferiore a 50 ml da abitazioni già esistenti e da nuclei abitati;

2a) La definizione e l'individuazione degli insediamenti consolidati del territorio rurale è stata introdotta con la Variante approvata nell'anno 2009 e rispetto alla stessa non ha subito variazioni; l'art. 4 delle N.T.A. stabilisce la distanza entro la quale i fabbricati posti nelle immediate vicinanze al perimetro dell'insediamento consolidato possono essere considerati compresi in essi e può essere applicata la medesima disciplina. Oltrepassare tale limite, o metterlo in relazione con abitazioni e da nuclei abitati non già art. 48 sparsi nel territorio, contrasta con i criteri di individuazione degli insediamenti assegnati da questa Amministrazione Comunale.

generico 2b) l'ampliamento in misura di SUL fino al raggiungimento di mq 130 di superficie lorda;

2b) L'art. 79 della L.R. 65/14 consente nei casi disciplinati dagli atti di pianificazione urbanistica sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g). In alternativa all'addizione funzionale per le abitazioni esistenti sono consentiti, ad eccezione dei fabbricati ricadenti in zona omogenea "aree boschive e ripariali" disciplinata dall'art. 43 delle presenti norme, interventi di " addizione volumetrica per l'ampliamento della superficie utile lorda – S.U.L. come di seguito indicata:

- SUL inferiore o uguale a 60 mq : ampliamento massimo fino a

<p>generico</p>	<p>2c) portare la sul di un piccolo fabbricato da 60 mq a 40 mq in un unico corpo di fabbrica disposto anche su due piani per poter realizzare l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso.</p>	<p>70% - SUL superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq : ampliamento massimo fino a 55% - SUL superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq : ampliamento massimo fino a 40% - SUL superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq : ampliamento massimo fino a 30% - SUL superiore a 120: ampliamento massimo fino a 20%</p> <p>2c) Il cambio di destinazione per la realizzazione di nuove unità ad uso residenziale è consentito, senza ampliamenti di volume e di superficie utile lorda, per gli edifici che hanno una superficie non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica, soltanto se situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.</p> <p>L'unità dimensionale minima d'intervento individuata dal Regolamento Urbanistico per il cambio di destinazioni in tutte le zone omogenee stabilita in 60 mq. di S.U.L. deriva da scelte di pianificazione effettuate in precedenti Varianti urbanistiche già a far data dal 2006.</p> <p>Ugualmente viene confermata tale dimensione perché sulla base delle dotazioni minime previste dal Regolamento Edilizio per la definizione di alloggio, tale superficie è da ritenersi come standard minimo qualitativo per la trasformabilità degli immobili in civile abitazione.</p>
-----------------	---	--

OSSERVAZIONE n° **727** protocollo n° **38492** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Carrai nivia**

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.	
ARTICOLO	SINTESI
art.69	Viene richiesta la possibilità di utilizzare spazi antistanti i fabbricati, con interposta viabilità, da destinare a parcheggi di pertinenza, qualora ne siano privi.
	CONTRODEDUZIONE
	Nell'eventualità in cui i fabbricati, oggetto di cambio d'uso o ampliamento residenziale, non abbiano aree di sufficienti dimensioni da destinare a parcheggio ai sensi della L. 122/89 e del Regolamento Edilizio, sarà possibile individuare nelle immediate vicinanze dell'edificio di pertinenza e non oltre 50 ml. dallo stesso un'area da destinare a tale uso. L'area dovrà ricadere in zona omogenea compatibile con l'individuazione del parcheggio, con esclusione delle aree a destinazione pubblica e dovrà essere assoggettata a vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso con l'edificio principale, da registrare e trascrivere ai sensi di legge.

OSSERVAZIONE n° **728** protocollo n° **38536** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Monte**

RICHIEDENTE: **Cecchi Elena**

SINTESI: Si richiede il passaggio da art 21 ad articolo 19. Si precisa che i mappali di proprietà dello scrivente sono stati inseriti nella variante generale RU adottata parte in art 19, parte in art 47 e parte in art 21a (aree a prevalente destinazione produttiva-sature), in realtà la zona produttiva a nord della zona oggetto dell'osservazione è delimitata da una canaletta demaniale. Si chiede quindi di adeguare la classificazione allo stato dei luoghi classificando la parte dei mappali oggetto dell'osservazione da art 21a ad articolo 19 e 47.

ISTRUTTORIA: il perimetro della zonizzazione nell'area oggetto dell'osservazione nella variante generale R.U. adottata è rimasto uguale rispetto al R.U. vigente. Si rileva che l'elemento di separazione tra le varie zonizzazioni è una viabilità in terra battuta ben visibile dalle foto aeree. Per segnalare la situazione in oggetto era stato presentato anche un contributo che non è stato valutato in quanto arrivato in prossimità dell'adozione (28/02/2014)

CONTRODEDUZIONE: Da un'analisi dei dati della cartografia di base e delle foto aeree si verifica che la zona oggetto dell'osservazione è classificata in articolo 21a ma non fa parte dell'area produttiva situata a nord e separata dalla zona residenziale e agricola da una viabilità. Si ritiene accoglibile la presente osservazione e si procede quindi a ridisegnare le zonizzazioni art. 21a, art. 46, art. 47 e art. 19 sulla base di quanto visibile nella carta tecnica di riferimento e modificando lievemente il perimetro del centro abitato.

VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile**

ESITO: **ACCOLTA**

OSSERVAZIONE n° **729** protocollo n° **39064** FRAZIONE INTERESSATA **S. Colombano**

RICHIEDENTE: **Modena Stefano, ufficio edilizia privata**

SINTESI: Si chiede di poter destinare parte del mappale sopra citato attualmente classificato Art. 19, a parcheggio pubblico Art. 34

ISTRUTTORIA: L'area è attualmente classificata in Art. 19 ed ai sensi della Tavola F di indagine dei sistemi insediativi appartiene ai complessi rurali area urbana. Sull'area insiste una pericolosità idraulica molto elevata 14.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. L'area è interessata da pericolosità idraulica molto elevata I4, ed ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 21/2012 il parcheggio pubblico non è ammissibile. L'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non dà modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione, ma necessiterebbe di una successiva pubblicazione. Si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **730** protocollo n° **38952** FRAZIONE INTERESSATA **Lammari**

RICHIEDENTE: Michetti Roberto, reti, viabilità..

SINTESI: Si chiede la classificazione come corridoio infrastrutturale di una fascia di terreno di circa 3 ml per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dalla presente osservazione è classificata come Art. 47 Aree agricole periurbane e Art. 34 parcheggi pubblici; la pista ciclopedonale è prevista a margine della viabilità esistente via Lombarda - via Traversa. La variante generale al R.U. ha assorbito e fatto proprio quanto sviluppato all'interno del "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile" di cui l'A.C. si è recentemente dotata.

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'obiettivo di pianificazione O-06, "Facilitare il traffico ciclo pedonale", e in generale al fine di promuovere forme di mobilità alternativa sul territorio comunale, nella presente variante al R.U. viene inserita la rete di piste ciclabili studiata all'interno dell'Ufficio Lavori Pubblici con il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile". Il Piano propone una serie di percorsi da realizzare in parte su strada, in parte nel verde, tali da mettere a sistema la rete esistente e collegare i diversi ambiti territoriali in maniera organica e programmabile secondo scansioni temporali e funzionali. All'interno della presente variante è stato recepito tale piano di mobilità ciclabile quale precisa indicazione urbanistica da parte dell'Amministrazione e una modifica al R.U. dovrebbe passare preventivamente o contestualmente attraverso una modifica del piano della mobilità ciclabile. Inoltre l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non dà modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione; si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione, rimandando la stessa ad una successiva fase di pianificazione urbanistica relativa alle sole opere pubbliche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **731** protocollo n° **39075** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: Modena Stefano, Ufficio edilizia pubblica

SINTESI: Si richiede di prevedere lungo tutto il tracciato di viale Europa un corridoio infrastrutturale per consentire la realizzazione di una pista ciclopedonale.

ISTRUTTORIA: L'area interessata dalla presente osservazione è in fregio al tracciato di viale Europa e attraversa molte zone urbanistiche, intercettando anche svariate condizioni di fattibilità geomorfologica e idraulica che condizionano in modo differenziato l'infrastruttura. La variante generale al R.U. ha assorbito e fatto proprio quanto sviluppato all'interno del "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile" di cui l'A.C. si è recentemente dotata (delibera di G.C. n° 301 del 30/12/2013 e n. 164 del 27/04/2014).

CONTRODEDUZIONE: In riferimento all'obiettivo di pianificazione O-06, "Facilitare il traffico ciclo pedonale", e in generale al fine di promuovere forme di mobilità alternativa sul territorio comunale, nella presente variante al R.U. viene inserita la rete di piste ciclabili studiata all'interno dell'Ufficio Lavori Pubblici con il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile". Il Piano propone una serie di percorsi da realizzare in parte su strada, in parte nel verde, tali da mettere a sistema la rete esistente e collegare i diversi ambiti territoriali in maniera organica e programmabile secondo scansioni temporali e funzionali. Si precisa che all'interno della presente variante è stato recepito tale piano di mobilità ciclabile e che una modifica al R.U. debba passare preventivamente o contestualmente attraverso una modifica del piano della mobilità ciclabile.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **732** protocollo n° **39058** FRAZIONE INTERESSATA **Paganico**

RICHIEDENTE: Modena Stefano, ufficio edilizia pubblica

SINTESI: Si chiede l'ampliamento parcheggio e inserimento verde pubblico, nella frazione di Paganico.

ISTRUTTORIA: La richiesta va letta nella direzione di poter realizzare la previsione di parcheggio pubblico ed inserimento della previsione di verde pubblico adiacente alla ex scuola indipendentemente dalla realizzazione dell'ambito normativo di Progetto unitario per 5 unità immobiliari residenziali.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico. Negli Ambiti Normativi la capacità edificatoria si intende attribuita a tutte le aree comprese nel perimetro allo scopo di perequare le diverse destinazioni d'uso rispetto alla proprietà dei terreni; pertanto le potenzialità insediative relative ad aree residenziali, produttive o di servizio, previste nel R.U. vengono attribuite in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'Ambito Normativo. Secondo il criterio di perequazione con le stesse modalità proporzionali i proprietari delle aree concorrono alla realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione compresi nell'ambito stesso. Con la presente Variante generale sono state confermate le residue potenzialità edificatorie sia a destinazione residenziale che altre, che erano state ritenute sostenibili dalla precedente variante generale al R.U., e che risultano sostenibili anche ai sensi del nuovo Quadro Conoscitivo 2014. Il lotto in esame per 5 unità immobiliari risulta pertanto confermato.

Inoltre l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non dà modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione, ma necessiterebbe di una successiva pubblicazione per dare modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione. Si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **733** protocollo n° **39067** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: Modena Stefano, Ufficio edilizia pubblica

SINTESI: Si chiede di prevedere corridoio infrastrutturale all'incrocio viale Europa via San Donnino via Villa Fontana per la realizzazione di una intersezione che regoli l'immissione su viale Europa.

ISTRUTTORIA: L'area interessa varie zone urbanistiche, e due classi di pericolosità idrauliche e precisamente: I4 ad est di viale Europa ed I2 ad ovest. L'area ad ovest risulta essere attraversata dal rio Nocella che genera un ambito a0 alveo fluviale in modellamento attivo, all'interno della quale si svilupperebbe grande parte della infrastruttura della rotonda individuata nell'osservazione. Si richiama anche la verifica di conformità del previsto intervento con i dispositivi di cui alla LR 21/2012.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti
Nella presente variante nello specifico riferimento di Viale Europa, sono inoltre individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, con la specifica apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sulla scorta di un progetto di massima già inviatici dalla Provincia di Lucca e/o in base a contributi di privati nella fase di partecipazione preventiva alla stesura della variante, appositamente accolti dall'ufficio.
Date le condizioni di fragilità idraulica in cui si andrebbe ad inserire la rotonda richiesta, visto l'art. 1 della L.R. 21/2012 che consente i tombamenti dei corsi d'acqua interessati dall'ambito a0, previa particolare indagine di natura idraulica e relativi condizionamenti, che ne renderebbero più difficile ed onerosa la realizzazione, dato atto che l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non da modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione; si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione, rimandando la stessa ad una successiva fase di pianificazione urbanistica relativa alle sole opere pubbliche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **734** protocollo n° **39051** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Modena Stefano**

SINTESI: Si chiede di prevedere in tutti i centri abitati del comune aree destinate a verde pubblico per attività culturali, ricreative o associative.

ISTRUTTORIA: Sia a livello di quadro conoscitivo con l tavola di lettura dei sistemi insediativi Tav. F che a livello di quadro propositivo, l'obiettivo di migliorare la dotazione di standard urbanistici, sia per quantità che per qualità delle individuazioni ha rappresentato una costante nella stesura della variante generale al Regolamento Urbanistico.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-03 Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni, e dell'obiettivo O-03 Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, l'Ufficio ha svolto una azione di ricerca di incremento del verde urbano pubblico e privato, nel rispetto della L.10/2013 e quale elemento funzionale per il bilancio della Co2 ed elemento di connettività ecologica.

A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo. Vista la genericità dei contenuti della presente osservazione, si dà atto quindi che il lavoro svolto all'interno della variante generale ha portato alla revisione e razionalizzazione dell'individuazione delle quantità di verde pubblico su tutto il territorio comunale.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **735** protocollo n° **39099** FRAZIONE INTERESSATA **Marlia**

RICHIEDENTE: **Modena Stefano, Ufficio edilizia pubblica verde pubblico.**

SINTESI: Si chiede di prevedere corridoio infrastrutturale all'incrocio viale Europa via del Fanuccio per la realizzazione di una intersezione che migliori la viabilità e la sicurezza.

ISTRUTTORIA: L'area interessa varie zone urbanistiche, ed è inserita in classe di pericolosità idraulica I3 derivante dalla P2g del Pai Serchio. L'area ad ovest di via del Fanuccio risulta essere attraversata dal Condotta pubblica che genera un ambito a0 alveo fluviale in modellamento attivo, all'interno della quale si svilupperebbe grande parte della rotonda individuata nell'osservazione. Si richiama anche la verifica di conformità del previsto intervento con i dispositivi di cui alla LR 21/2012.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti
Nella presente variante nello specifico riferimento di Viale Europa, sono inoltre individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, con la specifica apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sulla scorta di un progetto di massima già inviatici dalla Provincia di Lucca e/o in base a contributi di privati nella fase di partecipazione preventiva alla stesura della variante, appositamente accolti dall'ufficio. Visto l'art. 1 della L.R. 21/2012 che consente i tombamenti dei corsi d'acqua interessati dall'ambito a0, previa apposita verifica di natura idraulica e relativi condizionamenti, che ne renderebbero più difficile ed onerosa la realizzazione, dato atto inoltre che l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in sede di controdeduzione alle osservazioni non da modo al proprietario interessato dal vincolo di fare a sua volta osservazione; si ritiene pertanto opportuno non accogliere la presente osservazione, rimandando la stessa ad una successiva fase di pianificazione urbanistica relativa alle sole opere pubbliche.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **736** protocollo n° **39105** FRAZIONE INTERESSATA

RICHIEDENTE: **Modena Stefano, Ufficio edilizia pubblica verde pubblico.**

SINTESI: Si richiede di verificare in dettaglio tutte le prescrizioni effettuate per la realizzazione e adeguamento delle opere pubbliche nelle frazioni oggetto di particolari studi quali Verciano, Matraia, S. Gennaro e Castelvecchio di Compito.

ISTRUTTORIA: L'amministrazione comunale ha svolto alcuni approfondimenti urbanistici su alcune frazioni del territorio comunale quali S. Gennaro e Castelvecchio di Compito, e successivamente su Verciano e Matraia. Per le prime due gli studi sono stati trasmessi anche all'Uff. Pianificazione urbanistica, mentre le altre non hanno avuto lo stesso iter.

CONTRODEDUZIONE: Nella frazione di S. Gennaro sono state recepite le proposte di realizzazione di aree a standard urbanistico pubblico contenute in apposito studio di dettaglio denominato "Programma di riqualificazione urbanistica e paesaggistica esteso al centro storico di San Gennaro" commissionato dall'Amministrazione Comunale. Le individuazioni sono state riportate laddove le stesse non risultavano in contrasto con il mutato assetto conoscitivo in materia geomorfologica e sismica, dato che la frazione di San Gennaro risulta interessata per ampie porzioni da pericolosità geomorfologiche molto elevate. Stessa cosa è stata verificata per la frazione di Castelvecchio di Compito, mentre non è stato fatto per le frazioni di Verciano e Matraia i cui studi non sono stati trasmessi all'Uff. Pianificazione urbanistica. Pertanto si ritiene la presente parzialmente accolta

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile in parte

ESITO: ACCOLTA IN PARTE

OSSERVAZIONE n° **737** protocollo n° **39090** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Modena Stefano, ufficio edilizia pubblica**

SINTESI: Si chiede di eliminare corridoio infrastrutturale tra via Don Emilio Angeli e via Pesciatina.

ISTRUTTORIA: L'area occupata dalla fascia infrastrutturale si completa con la previsione di piano attuativo individuata con la Scheda Normativa n. 13. Nell'ambito sopra la via Pesciatina, l'area presenta una pericolosità idraulica molto elevata I4.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti. Dato che nell'ambito del Piano Attuativo che da attuazione alle previsioni della S.N. n. 13, è in fase di studio la possibile realizzazione della rotatoria, in accordo con la Provincia di Lucca, ente gestore della strada, si propone di non accogliere la presente e confermare la previsione di rotatoria.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **739** protocollo n° **39142** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Santori Giulio**

SINTESI: Il terreno oggetto di osservazione è inserito in verde pubblico per impianti sportivi (art. 31). Il Richiedente fa presente che si tratta di un'area a disposizione del fabbricato per abitazione posto immediatamente a sud del terreno di cui trattasi ed è nelle sue intenzioni destinarlo ad area di pertinenza del fabbricato stesso. Viene chiesta pertanto la variazione urbanistica dell'area per destinarla a verde urbano privato (art. 33).

ISTRUTTORIA: L'area in oggetto è classificata ai sensi dell'Art. 31 "verde pubblico per impianti sportivi" sia nel R.U. vigente che nel R.U. adottato, ed inoltre è gravato da vincolo cimiteriale per gran parte. Ai sensi della Tavola F l'area è classificata come centralita in area di margine. L'area risulta essere recintata continuamente e utilizzata dal richiedente come ingresso alla sua abitazione.

CONTRODEDUZIONE: A seguito dell'indirizzo I-06 "Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici", è stato sviluppato l'obiettivo O-17 Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico, mediante azioni di verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo.

Dato atto che l'area è recintata e serve come accesso alla unità immobiliare del richiedente, lo stato di fatto dei luoghi evidenziato nell'osservazione rende compatibile la classificazione del compendio in oggetto come verde privato, in luogo del verde pubblico per impianti sportivi.

Si propone pertanto l'accoglimento della presente osservazione e la classificazione del lotto come verde privato Art. 33. Di conseguenza assume tale classificazione anche il lotto confinante, in quanto altrimenti resterebbe un verde pubblico non in continuità con la porzione confermata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: accoglibile

ESITO: ACCOLTA

OSSERVAZIONE n° **740** protocollo n° **39144** FRAZIONE INTERESSATA **Segromigno in Piano**

RICHIEDENTE: **Bessi Renzo, Oleificio fabbri spa, Lorianò fabbri, Luciano Fabbri**

SINTESI: fabbricato ad uso servizi passato in art.22

chiede il ripristino ad art.20s

ISTRUTTORIA: il fabbricato attualmente ha destinazione a servizio (dall'osservazione non viene specificato se è dismesso) quindi la classificazione come 22s rispecchia lo stato dei luoghi.

Sia in art.20s che in art.22s per gli edifici con destinazione di servizio è consentito il mutamento della destinazione anche a residenziale (se con demolizione e ricostruzione limite massimo di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc./mq. o 60%), mentre per quelli che conservano l'originaria destinazione di servizio è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle singole unità fino al 30% della superficie coperta;

CONTRODEDUZIONE: Valutato che la classificazione come "area a prevalente destinazione di servizio- art.22s" sia coerente con lo stato dei luoghi, e considerato che sia in art.20s che in art.22s è consentito il cambio d'uso da servizi a residenziale dei fabbricati, si conferma la destinazione adottata.

VALUTAZIONE PROPOSTA: non accoglibile

ESITO: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N°

741

protocollo n°

39141

RICHIEDENTE

PROVINCIA DI LUCCA

VALUTAZIONE PROPOSTA

ACCOGLIBILE IN PARTE

ESITO

ACCOLTA IN PARTE

<p>741.1</p>	<p>DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI DEL P.S. 2001</p> <p>A1 Visto che i dati sul fabbisogno del prossimo quinquennio sembrano incoerenti con quanto indicato nelle tabelle del dimensionamento, che siano rese chiare ed esplicite le quantità del dimensionamento previsto, da esprimersi in termini di S.U.L., di alloggi (abitazioni) e di posti letto, in coerenza con il D.P.G.R. 3/R e con il P.T.C.</p> <p>A2. Considerato che sono stati privilegiati gli interventi di recupero e ridotti quelli di nuova costruzione, è opportuno che il R.U. contenga dati di dimensionamento complessivo coerenti con il P.S. tenendo conto delle variazioni intervenute.</p> <p>A3. Si chiede che la disciplina normativa contenuta nelle N.T.A. del R.U. sia assoggettata in modo cogente al rispetto del dimensionamento riportato nelle tabelle allegata alla relazione, in coerenza con il D.P.G.R. 3/R e con il P.T.C.</p>	<p>A1 Il dimensionamento del P.S. vigente, come indicato nell'art. 102 delle Disposizioni Normative è riferito alle seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza, dimensionata in numero di alloggi; - produzione di beni, dimensionata in superficie coperta e suddivisa tra sviluppo e rilocalizzazione; - produzione di servizi, dimensionata in superficie coperta; all'interno di questo dimensionamento una percentuale è riservata alla realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive. <p>Un dimensionamento a parte è riservato ad interventi di natura particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di valorizzazione turistica-ambientale dimensionati in superficie coperta; - centro servizi per la calzatura, dimensionato in superficie coperta. <p>Si ritiene che una diversa articolazione del dimensionamento sia correttamente possibile all'interno di una revisione sostanziale del Piano Strutturale, come per altro indicato nell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05.</p> <p>Pur tuttavia in attuazione dell'articolo 7 del D.P.G.R. n° 3/R/2007, all'interno della relazione generale della Variante al R.U. è stato sviluppato il meccanismo di conversione e comparazione tra il numero di alloggi e la S.U.L. Pertanto, visto che per ogni alloggio è stabilita una volumetria massima calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> mc 400 per tipologie in linea; mc 500 per tipologie a schiera; mc 600 per tipologie mono e bifamiliari; <p>per tradurre il numero di alloggi in S.U.L. a ciascuna unità individuata corrisponde una superficie utile lorda massima di mq 200.</p> <p>Si valuta accoglibile l'osservazione presentata e si ritiene opportuno verificare e correggere i dati del dimensionamento in virtù della possibilità che sia intercorso un errore che abbia reso non coerenti le cifre riportate in Relazione generale. (vedi file proiezioni demografiche_20_08_2014)</p> <p>In accoglimento della osservazione presentata si riporta lo stesso dimensionamento anche in termini di S.U.L. secondo il criterio di conversione e comparazione di cui sopra, in coerenza con i dispositivi di cui al D.P.G.R. n. 3/R/2007.</p> <p>A.2 Il dimensionamento complessivo del presente regolamento rispetta i dati complessivi del Piano Strutturale vigente, privilegiando giustamente e in modo virtuoso il recupero del P.E.E. piuttosto che il nuovo consumo di suolo ineditato. Con la presente variante generale al R.U. si è ulteriormente spinto in questa direzione. Si valuta accoglibile l'osservazione presentata e si riporta il dimensionamento complessivo raffrontato alle quantità complessive di Piano Strutturale</p> <p>A.3 Il controllo del dimensionamento stabilito dal P.S. e della messa in attuazione delle previsioni del R.U. è costituito da un'azione di monitoraggio in continuo aggiornamento, la cui obbligatorietà è stabilita e regolamentata all'interno dell'art. 7 delle N.T.A..</p> <p>Al fine di rendere maggiormente evidente il controllo sulle quantità insediative disponibili per il Regolamento Urbanistico si ritiene di accoglibile la richiesta che il dimensionamento del R.U.</p>
---------------------	--	---

<p>A4. In ottemperanza al D.P.G.R. 3/R (comma 5, art.8), per ciascuna delle funzioni principali (compresa quella residenziale ripartita in S.U.L. e alloggi, in recupero e nuova costruzione) sia esplicitato per ogni singola U.T.O.E. il dimensionamento prelevato dal piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo (riportando, se necessario, il dimensionamento nei limiti consentiti dal PS per ciascuna U.T.O.E.);</p> <p>A5. Il dimensionamento, di cui sopra, dovrà altresì comprendere la previsione degli alloggi ammissibili degli interventi individuati nelle Schede Normative per i quali, in alcuni casi, non è stato indicato il numero di alloggi, ed altresì i cambi di destinazione d'uso verso il residenziale degli edifici che mutano la destinazione, anche agricola (così come previsto anche dal c.5, art. 45 della L.R. 1/2005).</p> <p>A6. E' opportuno prevedere nelle norme del R.U. un idoneo sistema di monitoraggio del rispetto del dimensionamento massimo ammissibile previsto per ciascuna delle funzioni, per ogni singola U.T.O.E. e del dimensionamento massimo ammissibile complessivo delle previsioni del R.U., in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 delle N.T.A. del P.S.</p> <p>A7. La sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni deve essere comprovata dagli esiti dalla V.A.S., e le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel P.S. in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici definiti ai sensi dell'art. 5 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R. La variante al Regolamento Urbanistico dovrà contenere il resoconto dello stato di attuazione del dimensionamento del P.S. attuale e sottoporre a valutazione anche le previsioni insediative confermate.</p> <p>A8. Ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005 e del D.P.G.R. 2/R, il R.U. deve escludere interventi di nuova edificazione o incrementi del carico urbanistico, in assenza della fognatura comunale e/o della rete idrica, nonché in assenza di idonea certificazione dell'ATO che garantisca e assicuri le prestazioni ed il servizio in tutto l'arco dell'anno.</p>	<p>articolato per funzioni ed U.T.O.E., sia parte integrante delle N.T.A. inserendo tale capitolo all'interno dell'Art. 7 "Monitoraggio" che assumerà il titolo "Dimensionamento e Monitoraggio".</p> <p>A.4 Per ciascuna delle funzioni principali, al paragrafo 3.5 e seguenti viene esplicitato il quadro riepilogativo delle singole funzioni articolato in: Sup. coperta prevista da P.S.; Sup. coperta nuova in cartografia 2014; sup. coperta rilasciata al 30/11/2013 (dato ultimo monitoraggio); residuo sup. rispetto al P.S. articolato per U.T.O.E. ed in totale. Stessa schematizzazione di calcolo la ritroviamo per la destinazione residenziale, esplicitata in numero di alloggi: n° alloggi da P.S.; totale alloggi rilasciati al 30/11/2013; nuovi alloggi presenti in cartografia 2014; residuo delle quantità di P.S. articolato per U.T.O.E. ed in totale. Pertanto esso già contiene il quadro di riferimento al Piano Strutturale comprensivo dell'esplicitazione delle quantità residue.</p> <p>Il presente punto della osservazione della Provincia, risulta pertanto accoglibile in quanto già contenuto nella relazione della variante generale al R.U.-</p> <p>A.5 Il dimensionamento è sviluppato secondo la tabella di cui al paragrafo 3.5.1 della Relazione Generale computando i nuovi alloggi previsti ai sensi dell'Art. 20 di completamento; le schede normative e gli ambiti di perequazione presenti nelle previsioni di Regolamento Urbanistico.</p> <p>Il presente punto della osservazione della Provincia, risulta pertanto accoglibile in quanto già contenuto nella relazione della variante generale al R.U.-</p> <p>A.6 Il controllo del dimensionamento stabilito dal P.S. e della messa in attuazione delle previsioni del R.U. è costituito da un'azione di monitoraggio in continuo aggiornamento, la cui obbligatorietà è stabilita e regolamentata all'interno dell'art. 7 delle N.T.A.. Esso è previsto per tutte le funzioni, per tutte le U.T.O.E. ed in totale su l'intero dimensionamento da P.S. Visto anche quanto controdedotto al punto A.3, il presente punto della osservazione della Provincia, risulta pertanto già accolto .</p> <p>A.7 La valutazione ambientale strategica, all'interno del Rapporto Ambientale (vedasi al riguardo il punto G del Rapporto Ambientale) e della Sintesi non tecnica, ha operato la valutazione di ogni singola previsione urbanistica sia per quanto riguarda gli interventi previsti per l'edificato esistente, sia per gli interventi di nuova realizzazione, sia per gli interventi previsti all'interno del territorio rurale, in particolare riferimento all'individuazione dei nuovi nuclei. Questo studio di notevole dettaglio e puntualità è stato quindi sintetizzato in una matrice di valutazione degli effetti indotti sulle risorse e delle misure di mitigazione relative.</p> <p>Il presente punto della osservazione della Provincia, risulta pertanto accoglibile in quanto già contenuto nella relazione della variante generale al R.U.-.</p> <p>A.8 Si ritiene necessario prendere atto delle indicazioni riferite nell'osservazione, circa le criticità della rete idrica a servizio di alcune parti del territorio comunale. Le previsioni urbanistiche del R.U. pertanto dovranno garantire la tutela della risorsa idrica sia in termini qualitativi che quantitativi. Dal punto di vista della disponibilità si dovrà privilegiare l'accesso alla risorsa idrica tramite rete acquedottistica che assicuri la prestazione del servizio in tutto l'arco dell'anno o in seconda istanza tramite acque sorgive o di falda nel rispetto comunque delle limitazioni e del regime autorizzativo provinciale e dell'A.d.B. del Fiume Arno e Serchio. Dal punto di vista qualitativo le previsioni urbanistiche del R.U. dovranno essere</p>
---	---

	<p>A9. Ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005 e del D.P.G.R. 2/R, il R.U. deve prevedere la realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione separati per le acque meteoriche e per le acque reflue, e che gli stessi siano propedeutici o contestuali alla realizzazione dell'intervento. La soluzione di smaltimento dovrà essere conforme con la normativa vigente (D.P.G.R. Toscana n. 46/R del 08 settembre 2008 – Regolamento di attuazione della L.R. 31 maggio 2006, n. 20 “Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento”), oltre che con le caratteristiche idrogeologiche e di vulnerabilità del territorio.</p>	<p>accompagnate dalla possibilità di scaricare i reflui prioritariamente in rete fognaria, che assicuri la prestazione del servizio in tutto l'arco dell'anno, o, in assenza di rete fognaria, tramite sistema autonomo di smaltimento conforme al D.P.G.R. n. 46/R del 08/09/2008, alla L.R. 20/2006 ed ai regolamenti comunali vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità ambientale ed igienico-sanitaria del sistema di adduzione della risorsa idrica con quello di scarico dei reflui ai sensi delle norme richiamate.</p> <p>L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale</p> <p>Riguardo alle previsioni insediative ricadenti in area oggetto di sofferenza idrica, sono state introdotte opportune cautele in sede di N.T.A. tendenti alla mitigazione della pressione sulla risorsa e riepilogate all'interno dell'Art. 53.2.1: <i>“Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amministrazione Comunale predispone, anche in collaborazione con l'autorità di ambito, il controllo periodico dei livelli della falda freatica e la sua qualità. Al fine di verificare i livelli di consumo di acqua e di promuovere la limitazione al suo utilizzo in tutti i progetti di nuove costruzioni e di ristrutturazioni per qualunque destinazione deve essere allegato un documento sul bilancio energetico dell'immobile che evidenzia i consumi di acqua articolato per i diversi usi (potabile, produttivo, irrigazione, ecc.), le modalità di approvvigionamento, l'eventuale incidenza per la falda per quelli direttamente emunti. In tale documento dovranno essere indicate le modalità di contenimento dei consumi indicando in particolare la possibilità di utilizzo di acqua non potabile o di riuso per consumi non destinati al consumo umano. Dovrà essere indicato in particolare la possibilità di riuso di acque di riciclo produttivo, dell'acquedotto industriale, di recupero delle acque piovane degli impianti di depurazione.”</i></p> <p>Inoltre sono stati aggiunti ulteriori misure di mitigazione per gli interventi previsti all'interno dei singoli articoli di N.T.A. Artt. 21, 22, 44, 46, 47, con riferimento alle osservazioni pervenute al procedimento di VAS disciplinato ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i.</p> <p>Si ritiene pertanto di confermare l'impianto normativo come sopra richiamato e con le mitigazioni introdotte in sede di VAS.</p> <p>A.9 Ai sensi dell'Art. 51 Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo delle N.T.A. del R.U. adottato, è stabilito che: <i>“E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno..”</i></p> <p>Ai paragrafi successivi del medesimo articolo la disciplina normativa analizza la realizzazione di progetti delle trasformazioni che comportino la realizzazione di superfici nominali impermeabili o parzialmente permeabili, i quali devono prevedere il completo smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.</p> <p>Il presente punto della osservazione della Provincia, visto il disciplinato normativo adottato, risulta pertanto già accolto.</p>
741.2	<p>AREE DI PERTINENZA FLUVIALE DEI CORSI D'ACQUA</p> <p>B1. Il R.U. sia adeguato alle disposizioni di cui all'art. 60 del</p>	<p>B1. Come concordato con i tecnici della Provincia di Lucca, è stato inserito all'interno del Quadro</p>

<p>P.T.C. vigente.</p> <p>B2. Negli ambiti a_0 e a_g siano stralciate le previsioni di trasformazione dei manufatti edilizi non aventi carattere storico in quanto non suscettibili di alcun intervento ai sensi dell'Art. 60 delle N.T.A. del P.T.C. in particolare modo per la S.N. 1.</p> <p>B3. Negli ambiti a_c potranno essere ammesse solo le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici esistenti purché non aggravanti le condizioni di rischio.</p> <p>B4. La fascia di pertinenza fluviale individuata in tavola B2 del</p>	<p>Propositivo l'individuazione perimetrica del limite delle aree a_g e aree a_r affinché risulti chiaro ed evidente all'utente quale sia l'ambito che soggiace a tale vincolo e per i quali vale quanto disposto dall'Art. 60 delle N.T.A. del P.T.C.</p> <p>B.2 L'Ambito denominato "a_0" costituisce un ambito "di assoluta protezione del corso d'acqua" che comprende gli alvei, le golene e gli argini dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), della L.R. 27 dicembre 2012 n. 79, nonché le aree ricadenti nelle due fasce di 10 metri di larghezza adiacenti ai medesimi corsi d'acqua, misurate a partire dai piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, dai cigli di sponda delimitanti l'alveo attivo. Rispetto al regolamento urbanistico vigente il numero dei corsi d'acqua interessati dall'ambito risulta essere aumentato in ragione dell'elenco sopra citato, il quale comprende un numero maggiore di corsi d'acqua rispetto a quello precedentemente elencato dal PIT. A tale ambito si applicano le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A.</p> <p>L'ambito denominato a_g (area golenale) comprende le fasce a lato dell'alveo, comprese tra le sponde del corso d'acqua e gli argini maestri, nelle quali le acque si espandono con andamento stagnante o comunque diverso da quello della corrente principale del fiume. Tale ambito – di fatto interessante solo il F. Serchio – risulta essere lo stesso di quello del regolamento vigente. Alle aree golenali a_g si applicano le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A.</p> <p>Come concordato con i tecnici della Provincia di Lucca, è stato inserito all'interno del Quadro Propositivo l'individuazione perimetrica del limite delle aree a_g e aree a_r affinché risulti chiaro ed evidente all'utente quale sia l'ambito che soggiace a tale vincolo e per i quali vale quanto disposto dall'Art. 60 delle N.T.A. del P.T.C.</p> <p>B3. L'ambito denominato a_c (area di naturale esondazione), è costituito da aree essenzialmente di fondovalle caratterizzate da indicatori idrogeomorfologici (in genere depositi alluvionali recenti) e talora biologici (vegetazione) naturali, riconoscibili in loco o da fotointerpretazione, nelle quali il legame con il corso d'acqua è ancora evidente, a prescindere dalla presenza di interventi antropici e dalle condizioni di pericolosità idraulica scaturenti tanto dai dati storici quanto da verifiche idrauliche. Ai sensi dell'Art. 50 delle N.T.A. adottate, nelle aree di naturale esondazione - a_c sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamenti in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente o ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente:</p> <p>h) le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, purché rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, purché non prevedano l'incremento della superficie coperta dei fabbricati, né di volume, né di carico urbanistico, fatte salve strutture prive di tamponamenti laterali ed escludano altresì la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Sono altresì consentiti interventi di adeguamento di fabbricati esistenti necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivati da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento di barriere architettoniche e di adeguamento antisismico, previo parere dell'Autorità competente.</p> <p>Stante quanto sopra si ritiene recepita nelle N.T.A. del R.U. adottato la richiesta avanzata dal presente punto dell'osservazione della Provincia.</p> <p>B4. Il disegno della fascia di pertinenza fluviale individuata in tavola B2 del Q.C., di 10 ml staccata dal</p>
---	--

	<p>Q.C., sia riportata nel Quadro Propositivo sovrapposta graficamente così da rendere indiscutibili gli ambiti territoriali interessato da tale tutela.</p>	<p>piede esterno dell'argine, o dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, è stato fatto su base cartografica con un buffer a partire dall'asse del corso d'acqua; preme pertanto sottolineare che la perimetrazione dell'ambito "a₀" effettuata nella Tavola B2 è, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione, edilizia o morfologica, ricadente in area adiacente ai corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico, così come eventualmente modificato\aggiornato dalla Regione Toscana.</p> <p>La fascia, come sopra descritta non è stata riportata nel Quadro Propositivo sovrapposta graficamente alle zonizzazioni urbanistiche proprio in quanto essa rappresenta una individuazione di massima che è soggetta caso per caso a specifici rilievi strumentali di dettaglio. Pertanto non ha carattere prescrittivo sulla determinazione dell'ambito e quindi non si accoglie il presente punto di osservazione della Provincia di Lucca.</p>
<p>741.3</p>	<p>VIABILITA' CI. La nuova viabilità di Pieve San Paolo sia riconsiderata con una soluzione progettuale più rispettosa della maglia rurale del reticolo idrografico anche attraverso il recupero delle infrastrutture esistenti sul territorio.</p>	<p>CI. Con le presente variante, in attuazione dell'obiettivo O-05 Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale, è stata fatta una ricognizione e aggiornamento sulle previsioni di modifiche alla viabilità già contenute nella variante generale del 2009. Inoltre è stata fatta una ricognizione sugli assetti viari di interesse comunale, al fine di individuare le previsioni urbanistiche che risultavano inapplicabili in quanto riferite a lotti interclusi e valutare caso per caso se eliminare le previsioni o se prevedere la realizzazione o l'acquisizione di nuovi tratti stradali per consentire l'accesso pubblico a tali aree.</p> <p>L'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI.. Con la delibera GM 333/2005 venivano indicate soluzioni relative ai vari attraversamenti per un approfondimento progettuale da parte di RFI.. La soluzione indicata nella citata delibera di G.M., è stata variata nel tracciato all'interno della Variante Generale al R.U., in quanto il lotto di imbocco sulla SP 439 Via di Tiglio è occupato da una recente edificazione. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005. Inoltre è stata preferita questa soluzione progettuale all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa. In particolare sono stati considerati poco sostenibili i disagi derivanti dalla prolungata chiusura al traffico di una viabilità primaria, per la quale non possono, ad oggi, indicarsi adeguati itinerari sostitutivi. Tra le poche ipotesi di tracciato ancora possibili, tutte comunque parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare. Comunque la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tuttora esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione. L'individuazione del corridoio infrastrutturale riportato in cartografia ha lo scopo di preservare una porzione di territorio per la realizzazione dell'opera, qualora sia confermata in fase progettuale come la migliore tra le soluzioni alternative. Lo scenario zero non rappresenta una soluzione alternativa possibile stante l'impegno preso dalla Gm con delibera 333/2005 nei confronti di RFI.- E' stata valutata anche la possibilità di interfacciarsi al progetto ANAS relativo agli assi viari della Piana di Lucca; in corrispondenza di via di Tiglio, la previsione ANAS passa in sopraelevata e quindi non è possibile alcun ragguaglio, con la prevista fascia infrastrutturale; viceversa la previsione a raso della viabilità ANAS dal nuovo Ospedale S. Luca si collega con via del Marginone sul territorio comunale di Lucca; in questa ipotesi si può valutare un collegamento della fascia infrastrutturale di nostra previsione</p>

<p>C2. Nelle N.T.A. si escludano nuovi accessi privati sulle viabilità di interesse sovracomunale, sulle rotatorie, e siano regolate le connessioni in prossimità di queste.</p> <p>C3. I nuovi progetti interessanti le strade provinciali siano sottoposti a preventivo parere di competenza della Provincia anche se già previsti negli strumenti urbanistici.</p> <p>C4. Sia mantenuto il corridoio infrastrutturale in frazione Carraia, coerente con il progetto dell'infrastruttura degli assi viari presentato da ANAS lungo il canale Rogio per il quale è già stato prodotto parere nella Conf. Servizi tenutasi presso il MIT in data 5/09/2013 e per il quale è in corso il procedimento di VIA.</p>	<p>con l'unico comparto ancora non edificato di via del Marginone, che dista circa 100 ml dall'innesto della viabilità ANAS. È stato scelto però di confermare la previsione adottata in quanto la nuova e diversa soluzione necessita di coinvolgimento di altri soggetti esterni all'A.C. (Comune di Lucca, Provincia di Lucca, ANAS) per poter fare coincidere le due previsioni, e questo risulta complicato da portare a termine nella fase delle controdeduzioni. Quest'ultima soluzione potrà essere comunque opportunamente valutata in sede di nuova pianificazione urbanistica, sia essa strutturale o operativa, coinvolgendo sin dalla valutazione preliminare, gli enti territoriali direttamente interessati.</p> <p>C2. Nelle N.T.A. si escludano nuovi accessi privati sulle viabilità di interesse sovracomunale, sulle rotatorie, e siano regolate le connessioni in prossimità di queste. Con l'Art. 60 "Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare" si è disposto che al fine di limitare le emissioni inquinanti da traffico veicolare il P.U.T. e i regolamenti viari dispongono, le seguenti limitazioni e regolamentazioni dei flussi di traffico: - all'interno dei centri abitati il transito dei mezzi pesanti deve essere limitato a quello diretto ad insediamenti ubicati all'interno o in prossimità degli stessi; - si dovranno limitare il numero di accessi ai lotti edificabili e il rilascio degli accessi carrabili; - la realizzazione di opere in prossimità delle strade non dovrà comportare limitazioni o problemi alla viabilità e il rilascio delle relative autorizzazioni dovrà essere verificato preventivamente dagli Uffici competenti che potranno impartire specifiche prescrizioni quali allineamenti, arretramenti, limiti dimensionali ecc.;</p> <p>Visto quanto già disposto in N.T.A. adottate, si ritiene già recepito il presente punto dell'osservazione della Provincia di Lucca.</p> <p>C3. Con l'Art. 60 "Direttive per la limitazione delle emissioni da traffico veicolare" si è disposto che la realizzazione di opere in prossimità delle strade non dovrà comportare limitazioni o problemi alla viabilità e il rilascio delle relative autorizzazioni dovrà essere verificato preventivamente dagli Uffici competenti che potranno impartire specifiche prescrizioni quali allineamenti, arretramenti, limiti dimensionali ecc. Pertanto qualora le strade siano di competenza provinciale, i progetti dovranno essere validati dai competenti uffici della Provincia di Lucca. Visto quanto già disposto in N.T.A. adottate, si ritiene già recepito il presente punto dell'osservazione della Provincia di Lucca.</p> <p>C4. il progetto della grande viabilità della piana di Lucca, elaborato dalla Soc. ANAS, asse EST OVEST si inserisce nel limite di centro abitato di Carraia interessando l'ambito normativo dell'ampliamento e riqualificazione del P.I.P. di Carraia, di recente approvazione. Il tracciato di progetto in questa zona si discosta notevolmente dalla fascia di rispetto stradale vigente nel R.U. (Art .40), tagliando a metà la previsione di comparti edificatori industriali, quindi rendendo di fatto inefficace la previsione urbanistica di ampliamento. La sopra citata individuazione del tracciato di nuova realizzazione va palesemente in contrasto con l'obiettivo di pianificazione O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", attraverso l'azione A-37 "Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia). Quanto sopra è stato osservato in sede di valutazione del progetto di grande viabilità a cura di ANAS, coordinata dalla Provincia di Lucca. Si ricorda che il Piano Attuativo P.I.P. di Carraia è stato definitivamente approvato</p>
---	---

		<p>con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2013 dopo il parere favorevole espresso nella Conf. Servizi tenutasi presso la Regione Toscana. La variante al R.U. adottata ha stralciato la previsione di realizzazione della viabilità in fregio al canale Rogio, prevedendo di raccordarsi con la traversa di via Tazio Nuvolari a nord, anche a seguito di indicazioni sia del Consiglio Comunale (approvazione di un apposito Ordine del Giorno in sede di Consiglio Comunale) in sede di approvazione del P.I.P. che della Commissione Urbanistica; l'osservazione ci chiede di mantenere il corridoio infrastrutturale coerente con il progetto dell'infrastruttura degli assi viari presentato da ANAS lungo il canale Rogio ma come sopra evidenziato il progetto ANAS non è coerente con la previsione urbanistica del R.U. vigente.</p> <p>Pertanto si accoglie parzialmente il presente punto dell'osservazione della Provincia, ripristinando la previsione di fascia infrastrutturale in fregio al canale Rogio come nel R.U. vigente, e diversamente da quanto previsto nel progetto ANAS degli assi viari.</p>
741.4	<p>AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE DI SERVIZIO</p> <p>D1. Ai fini della sostenibilità ambientale degli interventi si chiede di assoggettare tutti gli interventi soggetti a piano attuativo alla verifica di assoggettabilità a a V.A.S. ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..</p> <p>D2. Ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005 e del D.P.G.R. 2/R, il R.U. deve escludere interventi di nuova edificazione o incrementi del carico urbanistico, in assenza della fognatura comunale e/o della rete idrica, nonché in assenza di idonea certificazione dell'ATO che garantisca e assicuri le prestazioni ed il servizio in tutto l'arco dell'anno.</p>	<p>D1. All'interno del Rapporto Ambientale, è stato effettuato uno studio di dettaglio per ogni singola previsione di nuova struttura a destinazione di servizi (punti F e G del Rapporto Ambientale e relative matrici di valutazione). L'esito di questo studio molto approfondito è stato anche quello di determinare ciò che risulta assoggettabile a verifica di assoggettabilità a a VAS e ciò che si ritiene già valutato. In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni sancito all'Art. 8 della Legge Regionale n° 10/2010 e ss.mm.ii. non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi e i piani di livello attuativo comunque denominati che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Le autorità preposte all'approvazione dei piani o programmi tengono conto delle valutazioni eventualmente già effettuate con riferimento ai piani e programmi sovra ordinati, individuando quelle che possano più adeguatamente essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio. L'autorità competente vigila sulla corretta applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni.</p> <p>Viste le valutazioni già ampiamente descritte nel Rapporto Ambientale, ritenendo la valutazione dei singoli interventi sufficiente per procedere all'applicazione delle disposizioni normative senza ulteriori fasi di valutazione di dettaglio, dato atto che la legge regionale stessa ci obbliga al rispetto del principio di non duplicazione delle valutazioni, si ritiene di non accogliere il presente punto dell'osservazione della Provincia di Lucca</p> <p>D2. Vedasi punto A8</p>

<p>741.5</p>	<p>AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</p> <p>E1. Le previsioni di nuove aree siano considerate alla luce del fabbisogno e sia considerata la possibilità di riqualificazioni, densificazioni ed efficientamenti energetici di aree produttive esistenti.</p> <p>E.2 La presenza dell'attività di frantumazione inerti lungo il f. Serchio sia inserita nei territori a pericolosità idraulica molto elevata per la risorsa suolo e in virtù del protocollo di intesa vigente ne sia prevista la sua delocalizzazione in altra area.</p> <p>E.3 La normativa tecnica espliciti il riferimento alle disposizioni di cui al Regio Decreto 25/07/1904 n. 523 in materia idraulica.</p>	<p>E1. La presente variante muove dagli indirizzi di pianificazione approvati in sede di avvio del procedimento, tra i quali c'è l'indirizzo I-08: "Attività industriali, artigianali e di servizio" che ha come obiettivo principale l'O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale". La nuova previsione di aree per attività industriali disciplinate dall'Art. 21 di completamento, e dall'Art. 25 (Area P.I.P. di Carraia) sono riferibili ad una indagine di fabbisogno svolta in sede di Regolamento Urbanistico previgente; ad oggi il fabbisogno non è certamente aumentato, a motivo della perdurante crisi economica di questi anni, e pertanto le aree a suo tempo individuate non sono state sostanzialmente incrementate ma integralmente confermate con la presente variante. Le nuove aree a destinazione produttiva sono state concentrate all'interno dell'area del PIP di Carraia, disciplinato all'art.25 delle N.T.A., mentre non sono state previste aree di nuova edificazione produttiva all'esterno di tale comparto: le aree produttive di completamento classificate come 21c sono state previste ove di fatto costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti, e ad essi vincolati con la disciplina di apposite schede norma.</p> <p>Visto quanto già svolto in sede di adozione della variante generale al R.U. presente, si ritiene già recepito il punto dell'osservazione della Provincia di Lucca.</p> <p>E.2 La presenza dell'attività di frantumazione inerti lungo il f. Serchio è in condizioni di pericolosità idraulica I4 ai sensi dell'Art. 52 del R.U. adottato. Per l'impianto di lavorazione inerti è prevista la delocalizzazione come da protocollo d'intesa del 26/09/2005 tra Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio, Comune di Capannori, Provincia di Lucca e le società proprietarie degli impianti, la Ditta Del Debbio s.p.a. e Betonval s.p.a. in località La Fraga (Capannori), recentemente rinnovato in data 23/12/2014. Allo stato attuale il Comune di Capannori ha previsto la sola area del P.I.P. di Carraia per la delocalizzazione delle attività che risultano incongrue con il territorio comunale per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale.</p> <p>E' quindi tuttora in essere un ampio dibattito tecnico politico che prende in esame soluzioni più idonee alla attività in essere lungo il bacino del f. Serchio; pertanto è cura di questa amministrazione procedere secondo le scansioni temporali definite nel recente Addendum al Protocollo di intesa e individuare con il consenso delle aziende coinvolte, uno o più siti idonei alla delocalizzazione dell'impianto di frantumazione inerti attualmente lungo il f. Serchio, auspicando una più larga partecipazione e condivisione di questo processo anche da parte degli enti sopra ordinati.</p> <p>E.3 All'interno dell'Art. 50 delle N.T.A. adottate, si cita il disposto normativo del Regio Decreto 25/07/1904 n. 523; in accoglimento del presente punto della osservazione della Provincia di Lucca, si accoglie di esplicitare all'interno di questo articolo un riferimento più esplicito alle disposizioni di cui al R.D. 253/1904 (Testo unico sulle opere idrauliche).</p>
---------------------	--	---

<p>741.6</p>	<p>INTERVENTI SOTTOPOSTI A SPECIFICA DISCIPLINA URBANISTICA</p> <p>F.1. Si chiede che in assenza di indicazioni precise delle funzioni e delle attività insediabili siano assoggettate a verifica di assoggettabilità a VAS i piani attuativi ed i progetti unitari riguardanti le seguenti schede: S.N. 1; 2; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 13; 15; 16; 19; 26; 28; 32.</p> <p>F.2. Siano indicate e valutate le previsioni massime ammissibili degli alloggi derivanti da recupero edilizio e riconversione dei manufatti esistenti per ogni singola U.T.O.E.</p>	<p>F.1. All'interno del Rapporto Ambientale, è stato effettuato uno studio di dettaglio per ogni singola previsione di Scheda normativa. L'esito di questo studio molto approfondito è stato anche quello di determinare ciò che risulta assoggettabile a verifica di assoggettabilità a VAS e ciò che si ritiene già valutato. In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni sancito all'Art. 8 della Legge Regionale n° 10/2010 e ss.mm.ii. non sono sottoposti a V.A.S. né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi e i piani di livello attuativo comunque denominati che non comportano varianti ai piani sovra ordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Le autorità preposte all'approvazione dei piani o programmi tengono conto delle valutazioni eventualmente già effettuate con riferimento ai piani e programmi sovra ordinati, individuando quelle che possano più adeguatamente essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio. L'autorità competente inoltre vigila sulla corretta applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni.</p> <p>Viste le valutazioni già ampiamente descritte nel Rapporto Ambientale, in particolare modo quelle relative alle schede n° : 1; 2; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 13; 15; 16; 19; 26; 28; 32, ritenendo la valutazione dei singoli interventi sufficiente per procedere all'applicazione delle disposizioni normative senza ulteriori fasi di valutazione di dettaglio, dato atto che la legge regionale stessa ci obbliga al rispetto del principio di non duplicazione delle valutazioni, si ritiene di non accogliere il presente punto dell'osservazione della Provincia di Lucca</p> <p>F.2. Nell'ambito della redazione della variante al R.U., come richiesto dall'indirizzo I-04: Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati nel territorio rurale, e O-11 "Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali" dettati in sede di Avvio del Procedimento, sono state elaborate specifiche schede descrittive per ciascun nucleo rurale. Queste costituiscono parte integrante delle N.T.A. e delle valutazioni di sostenibilità necessarie per il Rapporto Ambientale (punto f). La scheda di individuazione del nucleo si compone di due parti: la prima parte è relativa al nucleo inteso come aggregazione di fabbricati di varie tipologie ed i relativi spazi di pertinenza e spazi a comune; la seconda parte è la scheda di ogni singolo fabbricato componente il nucleo rispondente ai criteri. A compilazione avvenuta è stata elaborata una disciplina normativa ed è stata inserita all'interno della scheda del nucleo, con il fine definire con certezza gli interventi ammissibili sui singoli fabbricati componenti il nucleo e di valutare se quest'ultimo possa sopportare o meno interventi che eccedono la disciplina normativa in zona agricola. Inoltre sempre nella scheda del nucleo abbiamo inserito la possibilità di indicare alcuni elementi di attenzione e elementi di riferimento per la progettazione degli interventi, riguardanti specialmente le tipicità individuate al paragrafo "Elementi caratterizzanti" della schedatura. Inoltre i nuclei che insistono in area interessata da siti di importanza comunitaria S.I.C./S.I.R. sono stati dettagliatamente valutati nello Studio di Incidenza al capitolo 4.3.4</p> <p>Ai sensi dell'Art. 102 del Piano Strutturale "Quantità insediative" la capacità insediativa del sottosistema funzionale residenziale, viene valutata in: quota relativa agli interventi sul tessuto edilizio esistente n 747 alloggi. L'indicazione di tale valore rappresenta un parametro indicativo non vincolante per la definizione del R.U. ulteriori quantità di alloggi da realizzare tramite interventi sull'esistente, in quota superiore a quella indicata sono consentiti a condizione che vengano soddisfatti gli standards abitativi .</p> <p>Viste le valutazioni già ampiamente descritte nello Studio di incidenza e nella Relazione generale alla variante al R.U., ritenendo la valutazione dei singoli nuclei apprezzabile, dato atto che non</p>
---------------------	---	--

F.3 Siano riviste le perimetrazioni delle Schede normative con l'obiettivo di arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti insediativi ai sensi dell'Art. 14 delle NTA del PTC. In particolare per la S.N.14 "Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata", al fine di limitare l'area di intervento sia garantito il mantenimento della maglia rurale nonché il rapporto tra gli spazi scoperti e i volumi delle corti esistenti al fine di migliorare la riqualificazione dei margini degli insediamenti in cui è inserito l'intervento.

F.4 Sia stralciata o resa coerente la previsione della S.N. 27 "Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia" in considerazione che tale ambito è interessato dall'Art. 62 del P.I.T. vigente, dato anche che il sistema idraulico superficiale del padule di Massa Macinaia costituisce invariante strutturale per le componenti territoriali.

risulta obbligatorio inserire il numero di alloggi massimi ammissibili derivanti da recupero edilizio, ma essenziale la verifica delle quantità di standard urbanistici residenziali, si ritiene di non accogliere il presente punto dell'osservazione della Provincia di Lucca.

F.3 Per quanto riguarda la S.N. 14 "Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder di Lunata", abbiamo riconfermato la precedente previsione urbanistica in accordo con l'indirizzo della variante generale I-08 "Attività industriali, artigianali e di servizio", e in particolare con l'obiettivo di favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza. Già nella precedente variante è stata corposamente ridotta la potenzialità edificatoria, assumendo come parametro di recupero la Superficie utile lorda (S.U.L.) anziché il volume esistente, anche in accordo ai disposti normativi del D.P.G.R. n° 3/R del 2007, art. 7. Inoltre nella scheda normativa viene già disciplinato che la riconfigurazione urbanistica del comparto oggetto di piano attuativo dovrà essere rivolta ad ottenere una alta qualità ambientale e paesaggistica, e a definire collegamenti viari e pedonali con le aree vicine. Inoltre nella Scheda Normativa n. 14 è stato anche aggiunta, in accoglimento dell'osservazione della regione Toscana, la prescrizione di "Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna" che va certamente a accogliere in parte quanto osservato dalla Provincia di Lucca. L'attuazione avviene mediante Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria all'interno del quale sarà possibile effettuare specifiche verifiche di sostenibilità paesaggistica e contrastare in modo più puntuale il fenomeno della dispersione insediativa. **Stante quanto sopra si intende confermare quanto adottato con la variante generale al R.U. con le modifiche delle prescrizioni sopra richiamate.**

F.4 La Scheda Normativa 27 "Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia" prevede la riqualificazione ambientale dell'intera area e realizzazione di attrezzature di servizio a supporto della fruibilità del sistema delle aree umide, mediante il recupero di strutture produttive dismesse, mediante redazione di piano attuativo completo di Studio di Incidenza. Esso ricade all'interno del SIC-SIR 127 Padule di Verciano, Prati alle Fontane, Padule delle Monache. In merito a questa scheda, si sottolinea che il primo R.U. entrato in vigore del giugno 2004 prevedeva la realizzazione di un polo artigianale e di servizio con un considerevole incremento di superfici e volumi, che già in occasione delle precedenti varianti (2006), ha subito una sostanziale modifica in quanto ritenuta incompatibile con il contesto ambientale circostante, con l'eliminazione delle aggiunte volumetriche e con destinazioni d'uso ritenute più pertinenti alla vocazione dell'area. In sede attuale al fine di riconoscere la valenza dei luoghi a fini della tutela degli habitat e delle specie che caratterizzano il sito, a seguito delle valutazioni contenute all'interno dello Studio di Incidenza, la presente variante al R.U. va a riperimetrare l'ambito escludendo parte dei prati umidi situati a sud e includendoli nelle aree di valore agricolo ecologico e ambientale (ai sensi dell'art. 45) e lasciando a verde di connettività soltanto una stretta fascia al margine della viabilità esistente. All'interno del Rapporto Ambientale facente parte del presente Regolamento Urbanistico, sono prescritte le seguenti Misure di mitigazione:

- Evitare ogni interferenza con le acque superficiali sia in fase di cantiere che una volta realizzato l'intervento edilizio. Garantire un'ampia fascia di rispetto vegetata dalle sponde dei corsi d'acqua.
- Rinaturalizzazione e gestione naturalistica del laghetto e mantenimento a verde e riqualificazione dell'area centrale compresa all'interno del perimetro edificato

- Necessità di realizzare fascia perimetrale boscata con specie autoctone tipiche dell'ambiente planiziale di larghezza di almeno 20 m, con un sesto di impianto idoneo a uno sviluppo naturali forme per collegarsi con l'intorno ambientale esistente

- Realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici

- Relativamente ai siti interessati in passato da attività produttive potenzialmente in grado di aver prodotto alterazioni delle matrici ambientali, ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere allegata idonea documentazione tecnica, con riferimento alla normativa vigente, atta a dimostrare l'assenza di condizioni di contaminazioni in atto o potenziali (Art. 53.1.5 delle NTA)

- Messa in sicurezza idraulica come condizione vincolante alla trasformazione (Art. 52 NTA)

- Ai sensi dell'art. 63 delle NTA devono essere attuate politiche aziendali volte alla massima riduzione dei rifiuti prodotti, privilegiando forme di recupero e differenziazione. A tale scopo devono essere previste aree per il deposito e lo stoccaggio adeguatamente inserite nel contesto circostante e zone in cui sia consentito un facile accesso per i mezzi della Ditta incaricata della raccolta

- qualora non risulti possibile l'allaccio alla pubblica fognatura sono da adottare adeguati sistemi di depurazione ricorrendo anche a sistemi di fitodepurazione (senza l'utilizzo di specie esotiche) Intorno al laghetto per la fitodepurazione dell'intero complesso (scarichi e acque meteoriche dei piazzali) da realizzarsi nel verde privato è prevista la realizzazione di un bosco igrofilo

- il parcheggio e i piazzali devono essere realizzati con pavimentazione permeabile

- Da valutare la sostenibilità delle fonti di approvvigionamento idrico e provvedere all'allacciamento delle reti pubbliche di acquedotto; l'attuazione del progetto è condizionata alla reale disponibilità idrica

- Importante il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche a scopi non potabili (irriguo, antincendio)

- tra le destinazioni di servizio indicate dall'art. 5 delle NTA sono previste alcune categorie che non risultano pienamente compatibili rispetto alla localizzazione dell'area di intervento: si fa riferimento in particolare ai punti 4 (*commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio*) e 5 (*commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre ed esposizioni*) e ad attività ricettive che prevedano un elevato consumo di suolo e un consistente numero di posti letto con aumento del carico antropico e conseguentemente delle pressioni (in termini di inquinamento acustico, traffico indotto, incidenza quali quantitativa sulle risorse idriche e sugli ecosistemi...). Da prestare attenzione alle attività insediabili per quanto riguarda il punto 3 (laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio) evitando quelle anche solo potenzialmente inquinanti ed evitare l'insediamento di attività sportive o dello spettacolo che siano causa di impatto sul clima acustico, sulla luminosità in orario crepuscolare notturno e di notevoli flussi di persone e di mezzi.

- L'intervento è comunque soggetto a studio di incidenza data la variabilità di destinazione d'uso, la localizzazione all'interno del Sito e la necessità di disporre di un quadro conoscitivo di dettaglio circa gli habitat e le specie presenti per poter attuare una corretta progettazione che tenga conto di valide ipotesi alternative e di idonee misure di mitigazione e compensazione.

- Da evitare l'insediamento di attività che producano inquinamento acustico, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti

- I paramenti murari esterni e la copertura dovranno essere realizzati con materiali riconducibili alla tradizione locale.

- Nella progettazione evitare estese superfici vetrate che possano essere causa di collisioni per specie ornitiche

A integrazione di quanto già specificato nella scheda normativa, all'interno dello Studio di incidenza si

riportano ulteriori indirizzi e prescrizioni per la redazione dello Studio di incidenza allegato al Piano Attuativo

1. tra le destinazioni di servizio indicate dall'art. 5 delle NTA sono previste alcune categorie che non risultano pienamente compatibili rispetto alla localizzazione dell'area di intervento: si fa riferimento in particolare ai punti 4 (commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio) e 5 (commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre ed esposizioni) e ad attività ricettive che prevedano un elevato consumo di suolo e un consistente numero di posti letto con aumento del carico antropico e conseguentemente delle pressioni (in termini di inquinamento acustico, traffico indotto, incidenza quali quantitativa sulle risorse idriche e sugli ecosistemi...). Da prestare attenzione alle attività insediabili per quanto riguarda il punto 3 (laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio) evitando quelle anche solo potenzialmente inquinanti ed evitare l'insediamento di attività sportive o dello spettacolo che siano causa di impatto sul clima acustico, sulla luminosità in orario crepuscolare notturno e di notevoli flussi di persone e di mezzi.

2. Rinaturalizzazione e gestione naturalistica del laghetto e mantenimento a verde e riqualificazione dell'area centrale compresa all'interno del perimetro edificato

3. Necessità di realizzare fascia perimetrale boscata con specie autoctone tipiche dell'ambiente planiziale di larghezza di almeno 20 m, con un sesto di impianto idoneo a uno sviluppo naturali forme per collegarsi con l'intorno ambientale esistente

4. Realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici

5. qualora non risulti possibile l'allaccio alla pubblica fognatura sono da adottare adeguati sistemi di depurazione ricorrendo anche a sistemi di fitodepurazione (senza l'utilizzo di specie esotiche) Intorno al laghetto per la fitodepurazione dell'intero complesso (scarichi e acque meteoriche dei piazzali) da realizzarsi nel verde privato è prevista la realizzazione di un bosco igrofilo

6. L'intervento è comunque soggetto a studio di incidenza data la variabilità di destinazione d'uso, la localizzazione all'interno del Sito e la necessità di disporre di un quadro conoscitivo di dettaglio circa gli habitat e le specie presenti per poter attuare una corretta progettazione che tenga conto di valide ipotesi alternative e di idonee misure di mitigazione e compensazione.

7. Si ritiene comunque, sempre a seguito della variabilità della destinazione d'uso, che il piano attuativo sia oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS

Visto il complesso insieme di opere di mitigazione e prescrizioni da mettere in atto in sede di piano attuativo, in merito alla richiesta di limitare gli interventi alla realizzazione di piccole strutture leggere di servizio per la fruibilità del sistema delle aree umide, con contestuale eliminazione delle strutture esistenti e quindi la eliminazione dei parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e la sup. max per ogni edificio, non si ritiene opportuno accogliere questo punto dell'osservazione, in questa fase del procedimento, anche per l'impossibilità degli interessati a presentare osservazioni sulla modifica sostanziale delle entità edilizie.

741.7	<p>COORDINAMENTO TRA RAPPORTO AMBIENTALE E REGOLAMENTO URBANISTICO</p> <p>G.1. Si chiede che le misure di mitigazione e le prescrizioni del Rapporto Ambientale siano trasferite nella disciplina delle N.T.A. del R.U.</p>	<p>G.1. Il Rapporto Ambientale è un documento fondamentale che fa parte integrante della Variante generale al Regolamento Urbanistico. Tale elaborato, ha una architettura, che ben si evince scorrendolo, che va da valutazioni generali a studi di dettaglio molto particolari, secondo un procedimento di analisi a step successivi e di maggiore approfondimento. All'interno delle analisi particolari si ritrovano poi le misure di mitigazione e indirizzi e prescrizioni per la fase attuativa/progettuale, oltre al riferimento agli articoli di N.T.A. ove queste misure sono reperibili.</p> <p>Si ritiene quindi ridondante la duplicazione delle misure di mitigazione e prescrizioni già presenti nel Rapporto Ambientale in N.T.A. della variante generale al R.U.; si ritiene tuttavia opportuno un generale richiamo all'Art. 67 delle N.T.A. alla consultazione delle schede di valutazione presenti nel Rapporto Ambientale e pertanto si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione della Provincia.</p>
-------	--	--

742.1	<p>DIMENSIONAMENTO</p> <p>Si ritiene opportuno che il dimensionamento del R.U. articolato per funzioni ed UTOE, sia parte integrante delle N.T.A. e non solo della relazione illustrativa. Esso deve comprendere gli interventi di recupero di completamento e di nuova edificazione e deve essere esplicitato il quadro di raffronto con il Piano Strutturale, evidenziando le quantità derivanti dallo stato di attuazione del R.U. vigente, quelle derivanti dalla variante in oggetto, e quelle residue. Il dimensionamento deve essere espresso in Superficie utile lorda ai sensi del Regolamento Regionale n° 3/R del 2007, anche se il P.S. è sviluppato in numero di alloggi, operando parametri di comparazione e conversione.</p> <p>Sempre in riferimento al dimensionamento, la Regione ci ricorda che le quantità messe in campo dal R.U. devono essere rapportate al quadro previsionale strategico quinquennale per il territorio di Capannori.</p>	<p>Il dimensionamento del P.S. vigente, come indicato nell'art. 102 delle Disposizioni Normative è riferito alle seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza, dimensionata in numero di alloggi; - produzione di beni, dimensionata in superficie coperta e suddivisa tra sviluppo e rilocalizzazione; - produzione di servizi, dimensionata in superficie coperta; all'interno di questo dimensionamento una percentuale è riservata alla realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive. <p>Un dimensionamento a parte è riservato ad interventi di natura particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di valorizzazione turistica-ambientale dimensionati in superficie coperta; - centro servizi per la calzatura, dimensionato in superficie coperta. <p>Si ritiene che una diversa articolazione del dimensionamento sia correttamente possibile all'interno di una revisione sostanziale del Piano Strutturale, come per altro indicato nell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05.</p> <p>Pur tuttavia in attuazione dell'articolo 7 del D.P.G.R. n° 3/R/2007, all'interno della relazione generale della Variante al R.U. è stato sviluppato il meccanismo di conversione e comparazione tra il numero di alloggi e la S.U.L. Pertanto, visto che per ogni alloggio è stabilita una volumetria massima calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> mc 400 per tipologie in linea; mc 500 per tipologie a schiera; mc 600 per tipologie mono e bifamiliari; <p>per tradurre il numero di alloggi in S.U.L. a ciascuna unità individuata corrisponde una superficie utile lorda massima di mq 200.</p> <p>Il controllo del dimensionamento stabilito dal P.S. e della messa in attuazione delle previsioni del R.U. è costituito da un'azione di monitoraggio in continuo aggiornamento, la cui obbligatorietà è stabilita e regolamentata all'interno dell'art. 7 delle N.T.A..</p> <p>Al fine di rendere maggiormente evidente il controllo sulle quantità insediative disponibili per il Regolamento Urbanistico si ritiene di accogliere la richiesta che il dimensionamento del R.U. articolato per funzioni ed U.T.O.E., sia parte integrante delle N.T.A. e non solo della relazione illustrativa, inserendo tale capitolo all'interno dell'Art. 7 "Monitoraggio" che assumerà il titolo "Dimensionamento e Monitoraggio". Così come è strutturato all'interno della relazione tecnica il dimensionamento è già comprensivo di interventi di recupero e di nuova edificazione e i dati messi in campo dalla variante generale; infine esso contiene il quadro di riferimento al Piano Strutturale a cui aggiungiamo l'esplicitazione del dato delle quantità residue.</p> <p>In accoglimento della osservazione della Regione Toscana, inseriamo in normativa il quadro di comparazione tra numero di alloggi e Superficie utile lorda (S.U.L.) proprio in ossequio all'Art. 7 comma 2 del D.P.G.R. n° 3 del 14/02/2007 .</p> <p>Sempre in riferimento al dimensionamento, si specifica che al Capitolo 3 della Relazione Generale della Variante generale al R.U. si ritrova la stima del quadro previsionale strategico fatto su base quinquennale, al quale sono rapportate le quantità messe in campo dalla presente variante generale al R.U.-</p>
-------	--	---

<p>742.2</p>	<p>AMBITI PEREQUAZIONE, NUCLEI RURALI E SCHEDE NORMA Per questi ambiti occorre definire meglio le funzioni ammissibili tra quelle di cui all'art. 5 del R.U., e specificare la S.U.L. per ogni destinazione d'uso, corredandole, nei casi più significativi di schemi grafici indicativi dell'impianto urbanistico e tipologico / funzionale.</p>	<p>Gli ambiti di perequazione disciplinati dalla presente Variante generale al Regolamento Urbanistico, si trovano all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Attraverso le singole schede viene stabilito per ciascun Ambito di Perequazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il numero di alloggi e il volume totale realizzabile; ▪ la quantità aggiuntiva di alloggi eventualmente ammessa purché subordinata alla stipula di convenzioni per la locazione per canone calmierato, concordato e sociale; ▪ le destinazioni d'uso ammesse che comprendono, oltre la residenza, anche i servizi propri degli insediamenti residenziali; ▪ le tipologie edilizie ammesse e le altezze massime consentite; ▪ l'eventuale possibilità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale da considerarsi come potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto all'intervento privato. <p>La variante ha applicato il parametro della S.U.L. utilizzandola tutte le volte in cui non era in contrasto con le prescrizioni del Piano Strutturale vigente; pur valutando che il citato art. 7 del Regolamento 3/R sia da applicarsi in sede di dimensionamento del P.S., si ritiene di poter convertire il dato di numero di alloggi in S.U.L.; quanto alle destinazioni d'uso (richiesta di specificare tra le destinazioni di servizio ammissibili, nella quota del 20% del volume totale consentito) si rimanda all'aggiornamento che è stato fatto in sede normativa delle definizioni delle destinazioni d'uso adeguando tale articolo ai disposti normativi di cui all'Art. 99 della L.R. 65/2014, ed adeguando di conseguenza le destinazioni delle singole Schede normative e Ambiti di Perequazione.</p> <p>In merito alla osservazione della Regione che ci chiede un maggiore dettaglio di schemi grafici indicativi dell'impianto urbanistico e tipologico / funzionale dell'insediamento, si ritiene che questo aspetto possa essere specificatamente ricompreso nell'ambito della pianificazione attuativa alla quale gli Ambiti di Perequazione sono assoggettati ai sensi del citato Art. 24 par. "Procedura di attuazione" delle N.T.A., o in alternativa in ambito di progetto unitario per le schede o ambiti che sono assoggettati ad esso.</p>
<p>742.3</p>	<p>MATERIA DI PAESAGGIO La Regione ci pone in evidenza i significativi valori del paesaggio agrario collinare che conserva buoni livelli di diversificazione colturale per la presenza di oliveti e vigneti alternati ad aree boscate; si sottolinea inoltre la permanenza in alcune porzioni del nostro territorio di significative "alberate" che consentono di leggere ancora una modalità storica di organizzazione dello spazio agrario. Si richiamano altresì gli obiettivi di qualità e azioni prioritarie della scheda di paesaggio n° 14 del PIT, in relazione ai quali la Regione ci chiede di effettuare approfondimenti e verifiche di sostenibilità paesaggistica atte a contrastare il fenomeno della dispersione insediativa e della saldatura degli episodi insediativi in particolare nelle frazioni di Marlia, Capannori, Lammari, Lunata e Segromigno P., in relazione dei numerosi interventi di completamento residenziale e trasformazione urbanistica previsti dalle Schede Norma.</p>	<p>La Regione Toscana ha recentemente approvato il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Territoriale che supera il precedente P.I.T. del 2007, con il quale dobbiamo confrontarci. Per quanto attiene alla disciplina di tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici, gli elementi di percezione da e verso tracciati di collina e di fondovalle e strade di valore paesaggistico, le prescrizioni legate al rispetto delle visuali panoramiche e al mantenimento dei cono visuali a nostro avviso appaiono connesse alla preventiva azione di riconoscimento di tali elementi all'interno degli strumenti della pianificazione sovraordinata (Piano Strutturale), e quindi, così come espressi all'interno della scheda di paesaggio n° 14, non direttamente applicabili alla presente Variante generale al Regolamento Urbanistico. Tuttavia il presente Regolamento Urbanistico rientra nelle disposizioni transitorie di cui all'Art. 23 della disciplina normativa del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico definitivamente approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.37 del 27/03/2015. Sarà quindi verificato il rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. Fermo restando quanto disposto dall'art.21, il rispetto di dette disposizioni, di cui è data specifica attestazione nell'approvazione dell'atto. Riguardo alla permanenza in alcune porzioni del nostro territorio di significative "alberate" che consentono di leggere ancora una modalità storica di organizzazione dello spazio agrario, si segnala che tale dato è contenuto all'interno della fase propositiva del Piano Strutturale vigente all'interno delle Invarianti strutturali e statuto dei luoghi, Tav. A* "INVARIANTI</p>

STRUTTURALI E STATUTO DEI LUOGHI, ELEMENTI DI INQUADRAMENTO E RIFERIMENTO”

Tra gli obiettivi di qualità e azioni prioritarie della scheda di paesaggio n° 14 del P.I.T., si sviluppano le seguenti annotazioni:

- Alla lettura e interpretazione del sistema insediativo, e quindi anche al contrasto del fenomeno della dispersione insediativa, sono dedicati il paragrafo 2.5 della relazione generale della Variante Generale al R.U. e la tavola F del Quadro Conoscitivo, all'interno dei quali si mette in evidenza come l'individuazione degli ambiti insediativi a carattere urbano e di quelli di margine ad urbanizzazione diffusa, elementi di sintetica classificazione ma anche di indirizzo per gli interventi di riqualificazione dei margini urbani, derivi dal loro rapporto con la presenza di centralità civili e religiose e di nuclei insediativi con impianto riconoscibile, prevalentemente di origine storica. Riguardo ai territori di margine degli insediamenti e/o interclusi, all'interno del quadro conoscitivo Tav. F è stato sviluppato uno studio dello stato di fatto dei sistemi insediativi che comprende anche l'analisi del sistema di vuoti urbani. La classificazione di questo sistema di vuoti è stata svolta in analogia al documento di avvio del procedimento del P.T.C. 2010, come di seguito:

“*Varchi di continuità ecologica*”, ovvero aree agricole che morfologicamente mettono in connessione due o più settori di territorio rurale, con aperture do connettività ecologica di una certa ampiezza, (ad esempio i veri e propri corridoi ecologici, corsi d'acqua, aree boscate, pioppete etc.).

“*Area agricola interna*”: sistemi di vuoti di più grandi dimensioni ma interclusi, ovvero aree agricole circondate da suoli ormai artificializzati e quindi con valori di connettività assenti, generalmente interessate dallo svolgimento della attività agricola;

“*Area di discontinuità insediativa*”: episodi di “pausa” nel tessuto edificato continuo, talvolta interessate dallo svolgimento della attività agricola anche per autoconsumo (orti, frutteti, piccoli oliveti etc.).

In base alla classificazione di tali aree agricole all'interno della tavola F, queste svolgono la funzione da un lato di contrasto alla tendenza alla saldatura degli episodi insediativi originariamente ben distinti, dall'altro assumono la qualità di elementi di pregio per l'incremento della qualità degli insediamenti, ed infine rappresentano elementi da tutelare come valore testimoniale dello spazio agrario tradizionale. Fuori dalle aree urbanizzate, vi è la presenza di zone ad assoluta vocazione agricola e di quelle caratterizzate in modo prevalente da valori naturalistici e ambientali.

Pur tuttavia all'interno della Tavola D1 di Quadro Conoscitivo in riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato; abbiamo svolto un corretto aggiornamento dei contenuti delle schede, distinguendo gli immobili classificati nel 1° elenco (immobili con dichiarazione di interesse formalmente riconosciuta) e quelli del 2° elenco (immobili assimilati a quelli di interesse formalmente riconosciuto) da quelli appartenenti al 3° elenco (immobili schedati dal comune ai sensi della L.R. 59/80), oltre all'acquedotto storico che, benché non inserito negli elenchi suddetti, costituisce un evidente elemento territoriale caratterizzante il paesaggio della piana lucchese. Abbiamo inoltre riportato l'estensione dell'area pertinenziale in tutti i casi in cui la stessa risultava presente negli elenchi delle schede allegate alla L.R. 59/80 agli edifici appartenenti al 1° e 2° elenco. In questa tavola di quadro conoscitivo, al di là del puro intento classificatorio, abbiamo confermato il criterio della fascia di rispetto territoriale attorno ai beni storici così definiti, ed alle loro dirette pertinenze, individuando una fascia di

territorio considerata di immediata prossimità (250 ml. per lato per l'acquedotto, 100 ml. per gli altri immobili), al fine di sottolineare la necessità di una tutela non limitata al solo bene storico in sé, ma estesa anche al suo intorno. Questo criterio di salvaguardia dei beni formalmente riconosciuti costituisce, seppure con tutte le limitazioni del caso, una iniziale anticipazione del più approfondito criterio delle visuali panoramiche di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato. Questa scelta trova la sua concreta applicazione nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 69 capoverso "Salvaguardia di immobili di rilevante valore storico e architettonico".

- Per quanto attiene al rafforzamento del legame e coordinamento tra le attività culturali territoriali e la tutela dei valori territoriali, si segnala che nel Quadro Conoscitivo alla Tavola G2 "Analisi della qualità urbana" sono state inserite le così dette reti di mobilità dolce quali piste ciclabili, itinerario del Tour delle Ville (tipica applicazione della valorizzazione e tutela dei beni architettonici connesso alla promozione culturale e turistica), il tracciato della rete dell'ippovia di progetto sul territorio comunale che aderisce alle reti regionali delle ippovie toscane, la R.E.T. rete escursionistica Toscana, l'itinerario della via Francigena e le varianti all'itinerario via Francigena, anch'essi facenti parte del relativo progetto regionale. Tutti questi tracciati sono occasioni di valorizzazione turistica del territorio coniugati alla tutela dei valori ereditari del patrimonio paesaggistico. Questo studio conoscitivo trova applicazione normativa anche nelle numerose schede norma che riguardano i parchi territoriali

-  piste ciclabili
-  tour delle ville
-  ippovia di progetto zona sud
-  rete escursionistica
-  via francigena
-  variante via francigena

Per quanto attiene ai contenuti della scheda di paesaggio e agli approfondimenti richiesti atti a contrastare il fenomeno della dispersione insediativa e della saldatura degli episodi insediativi in particolare nelle frazioni di Marlia, Capannori, Lammari, Lunata e Segromigno P., in relazione agli interventi di completamento residenziale e trasformazione urbanistica previsti dalle Schede Norma, giova sottolineare che nelle frazioni di Marlia, Lunata e Capannori le maggiori previsioni insediative sono quelle degli Ambiti di Perequazione n° 1, 2, 3, 4 e 5. Questi ambiti territoriali sono posti a margine dei centri abitati e destinati ad interventi di addizione agli insediamenti esistenti. Essi sono soggetti alla particolare disciplina che definisce specifici parametri e detta disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi di interesse pubblico e dalla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica. E' condizione obbligatoria per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse, la cessione gratuita al Comune di aree comprese all'interno dell'Ambito di Perequazione, per la realizzazione di opere ed attrezzature di interesse pubblico. L'attuazione delle aree soggette a perequazione urbanistica è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria all'interno del quale sarà possibile effettuare specifiche verifiche di sostenibilità paesaggistica e riscontrare in modo più puntuale la corretta disposizione della zonizzazione soprattutto al fine di porre in atto una particolare tutela per le aree agricole interne così classificate nella Tav. F di Quadro Conoscitivo. Quanto alle altre previsioni in particolar modo quelle di maggiore estensione superficiale a Lunata

		<p>abbiamo la S.N. 12 “Area per nuove strutture ricettive e sportive”, anch’essa soggetta a piano urbanistico attuativo e per la quale l’individuazione urbanistica dei comparti edificatori tende a limitare l’edificazione solo lungo il margine stradale mantenendo la gran parte dell’area ad oggi agricola a verde per impianti sportivi privati ed il margine est del comparto a parcheggio pubblico. Anche in questo caso l’attuazione avviene mediante Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria all’interno del quale sarà possibile effettuare specifiche verifiche di sostenibilità paesaggistica e contrastare in modo più puntuale il fenomeno della dispersione insediativa.</p> <p>Per quanto riguarda la S.N. 14 “Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder di Lunata”, abbiamo riconfermato la precedente previsione urbanistica in accordo con l’indirizzo della variante generale I-08 “Attività industriali, artigianali e di servizio”, e in particolare con l’obiettivo di favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza. Già nella precedente variante è stata corposamente ridotta la potenzialità edificatoria, assumendo come parametro di recupero la Superficie utile lorda (S.U.L.) anziché il volume esistente, anche in accordo ai disposti normativi del D.P.G.R. n° 3/R del 2007, art. 7. Inoltre nella scheda normativa viene già disciplinato che la riconfigurazione urbanistica del comparto oggetto di piano attuativo dovrà essere rivolta ad ottenere una alta qualità ambientale e paesaggistica, e a definire collegamenti viari e pedonali con le aree vicine. Anche in questo caso l’attuazione avviene mediante Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria all’interno del quale sarà possibile effettuare specifiche verifiche di sostenibilità paesaggistica e contrastare in modo più puntuale il fenomeno della dispersione insediativa.</p>
742.4	<p>RECUPERO INSEDIAMENTI ESISTENTI</p> <p>La Regione ci pone in evidenza che le previsioni di recupero degli insediamenti di rilevanti dimensioni (ex impianti produttivi) devono tendere alla ricucitura dell’edificato esistente ed alla ricostituzione del margine dell’insediamento verso la campagna, disincentivando l’ampliamento dell’edilizia diffusa nel territorio.</p>	<p>La Regione ci pone in evidenza che le previsioni di recupero degli insediamenti di rilevanti dimensioni (ex impianti produttivi) devono tendere alla ricucitura dell’edificato esistente ed alla ricostituzione del margine dell’insediamento verso la campagna, disincentivando l’ampliamento dell’edilizia diffusa nel territorio.</p> <p>Le previsioni di recupero degli insediamenti di rilevanti dimensioni (ex impianti produttivi) sono identificate all’interno della variante generale al regolamento urbanistico alle seguenti schede normative:</p> <p>S. N.11 U.T.O.E.D1 OGGETTO Complesso industriale denominato “Cartiera Giusti” in via dei Selmi</p> <p>S.N.14 UTOE D2 - E OGGETTO: Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata</p> <p>S.N. 17 UTOE E OGGETTO: Riconversione del complesso edilizio ex ILDA, già ad uso produttivo e da tempo dismesso, posto in frazione di Tassignano</p> <p>S.N. 22 UTOE F OGGETTO: Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo</p> <p>S.N. 24 UTOE F OGGETTO: Riconversione del complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana</p>

S.N. 27 UTOE H1

OGGETTO: Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia

Le sopra citate schede normative sono in accordo con l'indirizzo della variante generale I-08 "Attività industriali, artigianali e di servizio", ed in particolare con l'obiettivo di favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza. Infatti in l'attuazione delle stesse schede è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'Art. 65 della L.R.T. n° 1/2005, che, come pianificazione di secondo livello, costituisce uno strumento urbanistico di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico e nella cui formazione il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano alla attuazione di ciascun piano.

La Scheda Normativa 11 Cartiera Giusti è soggetta a piano attuativo con recupero della superficie utile lorda esistente. All'interno del piano attuativo, nel capoverso delle prescrizioni particolari, si precisa che l'intervento è realizzabile a condizione che siano contestualmente realizzate le opere di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno; inoltre la riconfigurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, a ricreare nuove centralità urbane attraverso l'individuazione di spazi pubblici e di uso pubblico. Peraltro già in sede di individuazione di zonizzazione è stato individuato il parcheggio pubblico lungo il fronte strada in posizione di maggiore utilità e fruibilità pubblica ed una fascia di verde privato con funzione di filtro verso il territorio aperto. Ad ogni buon conto, valutata favorevolmente l'indicazione della Regione Toscana, possiamo aggiungere al medesimo capoverso la seguente dizione: Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna.

La Scheda Normativa 14 "Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder di Lunata", abbiamo riconfermato la precedente previsione urbanistica nella quale era stata corposamente ridotta la potenzialità edificatoria, assumendo come parametro di recupero la Superficie utile lorda (S.U.L.) anziché il volume esistente. All'interno della Scheda Normativa si prescrive una particolare cura della qualità paesaggistica e ambientale attraverso una qualificata progettazione. In particolare il progetto dovrà contenere la previsione di aree verdi e filari arborei, l'impiego di vegetazione arbustiva e arborea di specie autoctone, la previsione di parcheggi alberati. Inoltre nella scheda normativa viene già disciplinato che la riconfigurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, a definire collegamenti viari e pedonali con le aree vicine su tutti e quattro i lati, a ricreare nuove centralità urbane attraverso l'individuazione di spazi pubblici e di uso pubblico. Valutata favorevolmente l'indicazione della Regione Toscana, possiamo aggiungere al medesimo capoverso la seguente dizione: Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna.

La Scheda Normativa 17 "Riconversione del complesso edilizio ex ILDA, posto in frazione di Tassignano", prevede interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica soggetti a Piano Attuativo che contenga la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina normativa.

		<p>Questo tende da un lato al recupero delle porzioni immobiliari che possono rappresentare la testimonianza di una tipologia di architettura industriale storica, e dall'altro a consentire la rifunzionalizzazione delle parti ormai strutturalmente compromesse. Al fine di ricostituire una continuità con il centro storico della frazione di Tassignano la S.N. 17 nelle prescrizioni particolari dice che il progetto architettonico dovrà contenere, elementi che richiamino le tipologie edilizie e le caratteristiche produttive del complesso immobiliare originario e l'intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda le caratteristiche di finitura. Trovandosi stretto tra lotti già edificati ad est e ovest la ferrovia a sud e la via della chiesa di Tassignano a nord il comparto non ha rapporti diretti con il territorio aperto e pertanto la riconversione di questo ambito ex produttivo non costituisce ampliamento di edilizia diffusa nel territorio.</p> <p>La <u>Scheda Normativa 22 "Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo"</u> prevede interventi a destinazione di servizi soggetti a Piano Attuativo. All'interno del capoverso "Dotazione di verde e arredi vegetali" è prescritta la realizzazione di aree verdi e filari arborei autoctoni e la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti. Valutata favorevolmente l'indicazione della Regione Toscana, e visto anche quanto osservato in particolare su questa S.N., possiamo aggiungere al medesimo capoverso la seguente dizione: è prescritta la realizzazione di aree verdi e filari arborei attraverso l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone mediante interposizione di una fascia a verde alberato di filtro sul margine ovest. Al capoverso "Prescrizioni particolari" si propone di inserire la seguente dizione: Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna.</p> <p>La <u>Scheda Normativa 24 "Riconversione del complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana"</u> prevede interventi di riconfigurazione urbanistica dell'intero complesso mediante ristrutturazione urbanistica assoggettata a Piano Attuativo. All'interno del capoverso "Dotazione di verde e arredi vegetali" è prescritta la realizzazione di aree verdi e filari arborei autoctoni e la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti. Al capoverso "Prescrizioni particolari" si prescrive già che i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati all'interno dell'area appositamente individuata sulla cartografia di piano il che preserva sia la paventata ipotesi di ampliamento del margine edificato verso la campagna, che il possibile ampliamento di edilizia diffusa sul territorio.</p> <p>La <u>Scheda Normativa 27 "Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia"</u>; per questo punto dell'osservazione si rimanda a quanto scritto successivamente al punto 6. SCHEDE NORMATIVE.</p>
742.5	<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p> <p>1) Art. 5 - "Destinazioni d'uso di servizio": Sarebbe opportuno riarticolare le destinazioni d'uso distinguendo le aree a servizio da quelle commerciali, turistico ricettive, direzionali, come definite nel Regolamento regionale 3/R.</p>	<p>1) Art. 5 - "Destinazioni d'uso di servizio": Nell'ambito dell'adeguamento della disciplina normativa alla sopraggiunta Legge Regionale n° 65/2015, sono state adeguate le definizioni delle destinazioni d'uso con quanto prevede la citata L.R. all'Art. 99 e seguenti, corredandolo anche della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014. E' stata inoltre redatto un capoverso per determinare ove il mutamento di destinazione d'uso diventa rilevante ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione., ai sensi dell'Art. 99 e seguenti della citata L.R. 65/2014.</p>

	<p>2) <i>Art. 17 – “Aree di pertinenza di ville storiche”</i> Nelle aree di pertinenza di ville storiche sono da evitare inserimenti generalizzati di piscine e recinzioni.</p> <p>3) <i>Art. 19 – “Ambiti di interesse tipologico”</i> Occorre limitare l’ammissibilità generalizzata di sopraelevazione a tre piani fuori terra, soprattutto per gli edifici a carattere storicizzato; limitare l’ammissibilità di tale intervento ai casi di edilizia recente da riqualificare attraverso il ricorso al Piano di Recupero. Inoltre non si ritiene ammissibili l’ampliamento degli edifici storici ad uso agricolo quando ne viene già consentito il cambio di destinazione d’uso a residenziale.</p>	<p>Quindi le destinazioni d’uso ai sensi dell’art. 99 comma 1 della L.R. 65/14 sono definite con le seguenti categorie funzionali:</p> <p>a) residenziale (Art. 99 c.1 lettera a) della L.R. 65/14) b) industriale e artigianale (Art. 99 c.1 lettera b) della L.R. 65/14) c) commerciale al dettaglio (Art. 99 c.1 lettera c) della L.R. 65/14) d) turistico-ricettiva (Art. 99 c.1 lettera d) della L.R. 65/14) e) servizio e direzionale (Art. 99 c.1 lettera e) della L.R. 65/14) f) commerciale all’ingrosso e depositi (Art. 99 c.1 lettera f) della L.R. 65/14) g) agricola ed altre attività ad essa connesse (Art. 99 c.1 lettera g) della L.R. 65/14)</p> <p>Di conseguenza si determinano gli adeguamenti nei singoli articoli delle N.T.A. della Variante generale al R.U. Il dimensionamento del P.S. vigente per gli insediamenti non residenziali, distingue esclusivamente tra produzione di beni e produzione di servizi; all’interno della produzione di servizi è prevista una quantità percentuale destinata alle strutture ricettive.</p> <p>2) <i>Art. 17 – “Aree di pertinenza di ville storiche”</i> Le aree di pertinenza di ville storiche sono individuate all’Art. 17 delle N.T.A. del R.U.; tali aree corrispondono a quelle aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile identificare il sistema villa-podere. Già il nostro quadro normativo anticipa alcuni contenuti della osservazione della Regione in quanto in tali aree non è permessa la realizzazione di serre a carattere permanente, e le aree di pertinenza di rilevante interesse storico (giardini, parchi, ecc) devono essere recuperate con materiali e secondo le caratteristiche originarie e comunque storicizzate. Nelle altre aree sono consentite sistemazioni che, nella salvaguardia dell’assetto complessivo, possono prevedere pertinenze non volumetriche quali viali, giardini, piscine interrato di forma regolare, volumetrie interrato, recinzioni semplici contornate da siepi. Dovranno comunque essere sempre salvaguardati gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Da questa breve analisi si desume che in art. 17 non è già oggi consentita l’”inserimento generalizzato” di strutture quali piscine e recinzioni, ma esse sono opportunamente limitate alla porzioni non storiche delle pertinenze e con forme semplici e tradizionali.</p> <p>3) <i>Art. 19 – “Ambiti di interesse tipologico”</i> Le aree classificate all’Art. 19 sono costituite dal tessuto edilizio di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che hanno complessivamente mantenuto l’impianto tipologico originario. Questo ambito è anche riconosciuto nei Valori paesaggistici del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Nell’ambito della presente variante generale al R.U. abbiamo cercato di perseguire obiettivi di qualità nel trattare tale tipologia di insediamento, quali preservare le specifiche caratteristiche morfologiche nonché le relazioni con il territorio circostante della corte lucchese”, attraverso azioni di</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle caratteristiche morfologiche della corte; - mantenimento/recupero dei rapporti tra corte e spazi scoperti; - gestione delle aree a comune e la ricomposizione dei volumi edificati. <p>Già il nostro quadro normativo anticipa alcuni contenuti della osservazione della Regione in quanto in tali aree non è consentita la generalizzata possibilità di sopraelevazione a tre piani fuori terra, perchè lo stesso è limitato nell’ambito della conservazione delle caratteristiche dell’edificio e purché presenti un’altezza in gronda non inferiore a ml 1,10; la sopraelevazione inoltre non è consentita nell’eventualità che il piano interessato risulti parte significativa del tipo edilizio ed</p>
--	---	--

elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti. Sempre in merito alla possibilità di ampliamento in superficie coperta, esso dovrà interessare prioritariamente il fronte posteriore o quello laterale, ed in ultima ipotesi, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte".

Inoltre l'articolato detta anche prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali che riconducono sempre al rispetto del tessuto edificato esistente sia per gli elementi strutturali, che per quelli decorativi, che per le sistemazioni esterne.

Da questa breve analisi si desume che in art. 19 non è già oggi consentita l'"ammissibilità generalizzata" di sopraelevazione sino a tre piani fuori terra, ma la stessa risulta come possibilità ben condizionata e vincolata e tesa ad evitare proprio la compromissione dei caratteri principali dell'insediamento.

Quanto alla possibilità di effettuare questo tipo di intervento attraverso l'approvazione di un piano di recupero, questo punto dell'osservazione ci risulta molto critico; gli ampliamenti consentiti all'Art. 19 rispondono per la gran parte dei casi a situazioni di necessità familiari (ricongiungimenti e/o frazionamenti familiari) più che a episodi speculativi. Nel nostro territorio, come in gran parte della regione in questi ultimi anni di crisi perdurante, sono ricadute sulla famiglie le funzioni di protezione sociale, di sostegno e solidarietà ai suoi componenti più deboli nelle situazioni di difficoltà, di assistenza agli anziani ed ai bambini, anche attraverso il reperimento di un alloggio, garantendo sostegno assistenziale, economico etc.. Tale funzione è in larga misura originata dalle lacune del sistema dei servizi alla persona, dall'inadeguatezza delle politiche sociali, delle politiche pubbliche per la famiglia, che costringono lo stesso nucleo familiare ad esercitare una funzione spesso surrogatoria dell'intervento pubblico. Per questo è emerso forte anche in sede di partecipazione preventiva al processo di pianificazione urbanistica la richiesta di poter consentire interventi edilizi che rispondessero a tali esigenze. Per quanto sopra esposto ci sembra eccessivo sottoporre una tale tipologia di intervento a piano di recupero in quanto:

- L'Art. 119 della L.R.T. n° 65/2014 individua la procedura di piano attuativo di recupero per quelli immobili o complessi edilizi facenti parte di ambiti connotati da condizioni di degrado espressamente individuate dal Piano Operativo nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale; risulta pertanto difficile assoggettare a piano di recupero le situazioni di ordinarietà degli interventi che si trovano nella grandissima maggioranza dei casi del nostro territorio comunale;
- Risulta difficile la limitazione dell'ambito urbanistico da assoggettare a piano attuativo di recupero con il possibile coinvolgimento nella procedura anche degli altri proprietari facenti parte dell'ambito di corte, obbligando gli stessi alla contestuale presentazione del piano, pur non avendo al momento la necessità di realizzare tale intervento;

Da questa analisi si propone di mantenere la normativa così come è stata adottata, ritenendo la stessa sufficientemente adeguata al perseguimento degli obiettivi di qualità che il P.I.T. previgente assegnava alla Scheda di paesaggio n° 14 , e l'attuale P.I.T. con valenza di P.P.R. assegna all'ambito n. 4 della Lucchesia.

Quanto agli immobili originariamente ad uso agricolo, alla possibilità contestuale di cambiare la destinazione d'uso e ampliare l'edificio, vale quanto già detto per il capoverso precedente cioè che le ristrutturazioni con cambi di destinazione a residenza e possibilità di ampliamenti, consentiti all'Art. 19, rispondono per la gran parte dei casi a situazioni di necessità familiari più che a episodi speculativi.

4) Art. 20 – “Aree a prevalente destinazione residenziale”

Per i lotti di saturazione, occorre approfondire la possibilità dell’ampliamento generalizzato sino a 150 mq di S.U.L.; la Regione non ritiene congruo consentire in modo generalizzato l’accorpamento e ricostruzione di volumetrie esistenti sino a ml 10,00 di altezza escludendo il patrimonio insediativo storicizzato (salvo i casi di recupero del P.E.E. in condizioni di degrado e da documentare con il ricorso al Piano di Recupero).

Devono inoltre essere approfondite le tipologie ammissibili per i lotti di completamento in relazione al contesto insediativo (non semplicemente indicando le volumetrie corrispondenti a ciascuna tipologia).

5) Art. 22 – “Aree a prevalente destinazione di servizio”

Per i lotti di saturazione, la Regione chiede di evitare in modo generalizzato l’accorpamento e ricostruzione (in ampliamento e o sopraelevazione) di volumetrie esistenti; occorre a tal fine una indagine più approfondita sugli specifici contesti insediativi evitando il potenziamento dell’edificato diffuso.

4) Art. 20 – “Aree a prevalente destinazione residenziale”

L’Art. 20 individua quelle zone urbane consolidate, di recente formazione, per le quali si prevedono ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi. Tali aree sono suddivise in residenziali di saturazione e residenziali di completamento. Proprio dalla definizione si evince che in questa zonizzazione non è compreso il patrimonio edilizio storicizzato, ma al massimo sono compresi immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le caratteristiche originarie.

Per la grandissima maggioranza le zone classificate in Art. 20s sono caratterizzate dalla presenza di edilizia recente, prevalentemente con tipologia mono o bifamiliare e terreno a giardino esclusivo di pertinenza, quindi l’intervento di ampliamento fino a 150 mq di S.U.L. non compromette irreversibilmente alcun edificio che possa essere connotato come di interesse tipologico.

Quanto alla possibilità di effettuare questo tipo di intervento attraverso l’approvazione di un piano di recupero, questo punto dell’osservazione ci risulta molto critico e per questo vale quanto già scritto nel precedente punto in riferimento all’Art. 19.

Per quanto attiene al disegno delle tipologie ammissibili per i lotti di completamento in relazione al contesto insediativo intendiamo specificare quanto segue: i lotti identificati dall’Art. 20c si attuano mediante intervento edilizio diretto se fino a 2 alloggi, mediante progetto unitario fino a 6 alloggi, mediante piano urbanistico attuativo se maggiore di 6 alloggi.

Fermo restando che l’intervento privato sino a 2 alloggi è facilmente riscontrabile attraverso il Permesso di costruire, il Progetto Unitario, con il quale si attua la grande parte delle previsioni insediative Art. 20c, è una elaborazione dettagliata e preventiva alle richieste di permesso di costruire, degli interventi da compiersi sulle aree di completamento ai fini di un corretto e ordinato sviluppo edilizio; esso deve interessare l’intero Ambito Normativo (pertanto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell’area) e deve sempre prevederne le fasi di attuazione in funzione del procedere delle nuove costruzioni e delle relative urbanizzazioni. Tra i documenti facenti parte del progetto unitario vi è il planivolumetrico con l’indicazione dei lotti edificabili, dell’ubicazione degli immobili, delle sistemazioni esterne, compreso quelle a verde, con descrizione delle specie vegetali impiegate e delle superfici impermeabili; lo schema delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare; le misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali; lo schema di convenzione che stabilisca gli impegni connessi alla realizzazione del Progetto Unitario, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le previste misure di mitigazione degli effetti ambientali.

È in sede di approvazione di progetto unitario che si possono verificare, preventivamente ai singoli permessi di costruire, le tipologie più consone al contesto in cui si inseriscono, la congruità degli interventi pubblici ad essi collegati (la cui realizzazione o conversione monetaria rappresenta una richiesta ulteriore rispetto agli oneri di urbanizzazione), soddisfacendo le richieste di quanto osservatoci.

5) Art. 22 – “Aree a prevalente destinazione di servizio”

L’art. 22 prevede la possibilità di adeguamento e consolidamento delle attività esistenti mediante ampliamento degli edifici, o anche mediante sopraelevazione fino all’altezza massima consentita; l’ampliamento della superficie utile lorda è consentito nella seguente misura inversamente proporzionale alla esistente superficie utile lorda:

- per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo del 100%;
- per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%;

	<p>6) <i>Art. 23 – “Esercizi commerciali, esercizi di somministrazione alimenti e bevande”</i> Nel caso il R.U. preveda nuove grandi strutture di vendita, si richiama il rispetto degli artt. 65 e seguenti della L.R. n° 52/2012; per le medie strutture di vendita si richiama il rispetto degli artt. 14 e 15 del P.I.T.</p> <p>7) <i>Art. 24 – “Ambiti di perequazione”</i> Anche per questi ambiti vanno definiti specifici schemi di dettaglio non ritenendo congrua l’applicazione di indici territoriali, volume, e numero di alloggi.</p> <p>8) <i>Art. 43 – “Aree boschive e ripariali”</i> La Regione non ritiene compatibili interventi destinati a attività di tempo libero generalizzate in tali aree.</p>	<p>- per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%. La tipologia di intervento a fronte di questi ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni è comunque regolata attraverso l’applicazione degli indici di cui al capoverso successivo. A fronte di questa analisi, non potendo in questa sede procedere ad una puntuale schedatura del patrimonio edilizio esistente con destinazione a servizi, si intende recepire quanto osservato dalla Regione mediante l’inserimento in Normativa tecnica della dizione: “In caso di demolizione e ricostruzione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, le soluzioni progettuali dovranno tendere a compattare il tessuto insediativo evitando il potenziamento dell’edificato diffuso.”</p> <p>6) <i>Art. 23 – “Esercizi commerciali, esercizi di somministrazione alimenti e bevande”</i> Il Regolamento Urbanistico adottato, in ossequio al Piano Strutturale vigente per il Comune di Capannori, prevede all’Art. 23, che non sono ammissibili le grandi strutture di vendita sul territorio comunale, vista l’indagine sul tessuto insediativo di cui alla Tav. F, richiamato l’art. 90 del vigente Piano Strutturale; dato atto che le risultanze dello “Studio delle prestazioni dei nodi viari ad alta intensità di traffico” del 2006 evidenziano che le prestazioni di esercizio delle principali arterie di traffico del territorio comunale risultano critiche rispetto agli standard di normativa, allo stato attuale non sono ammissibili. Alla luce di quanto sopra risulta pleonastico il rispetto dell’Art. 65 e segg. della L.R. 52/2012. Ai sensi dell’articolo 4, comma 1 della l.r. 28/2005, gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono i criteri necessari per l’individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita, e Quanto alle medie strutture di vendita, l’articolo 23 recepisce già il disposto normativo della L.R. n. 28/2005; quanto agli Artt. 14 e 15 del P.I.T. il presupposto dell’individuazione delle aree da ritenere sature per nuove strutture di vendita, dovrà essere verificato nella stesura del nuovo Piano Strutturale.</p> <p>7) <i>Art. 24 – “Ambiti di perequazione”</i> Gli ambiti di perequazione si attuano mediante Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell’Art. 65 e seguenti della L.R.Toscana n. 1/2005. Infatti in l’attuazione degli A.P. è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo, che, come pianificazione di secondo livello, costituisce uno strumento urbanistico di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico e nella cui formazione il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano alla attuazione di ciascun piano. In merito alla osservazione della Regione che ci chiede un maggiore dettaglio di schemi grafici indicativi dell’impianto urbanistico e tipologico / funzionale dell’insediamento, si ritiene che questo aspetto possa essere specificatamente ricompreso nell’ambito della pianificazione di secondo livello (Piano urbanistico attuativo) alla quale gli Ambiti di Perequazione sono assoggettati ai sensi del citato Art. 24 par. “Procedura di attuazione” delle N.T.A.</p> <p>8) <i>Art. 43 – “Aree boschive e ripariali”</i> In disciplina normativa dell’Art. 43, al terzo comma si riporta che “<i>In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell’assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco</i>”; al comma successivo si pongono in evidenza gli elementi di conservazione da attuare in occasione di ogni intervento; gli interventi che incidono sul paesaggio sono poi regolati per</p>
--	--	--

	<p>9) Art. 44 – “Aree di valore paesaggistico” In queste aree la Regione ritiene opportuno introdurre maggiori criteri di tutela evitando nuove strade poderali e muri di contenimento con utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>10) Art. 48 – “Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale” La Regione ci chiede chiarimenti sul motivo per il quale si vada a disciplinare i centri abitati ancorchè questo articolo si occupi di territorio rurale. La Regione ritiene opportuno limitare i generici ampliamenti e spostamenti di volume nelle aree agricole periurbane, prevedendo altresì interventi di recupero del degrado urbanistico ed edilizio per rimuovere strutture incongrue. Occorre inoltre limitare la possibilità di sopraelevazione a tre piani e aumento della Sc ai soli edifici non storicizzati. Nelle aree di valore paesaggistico occorre evitare l’ammissibilità di annessi agricoli amatoriali.</p>	<p>rimando all’Art. 54 che disciplina le modalità di intervento per la tutela del paesaggio rurale. Quanto sopra pone già una serie di forti limitazioni alla indistinta possibilità di interventi generici per il tempo libero. Inoltre sempre in Art. 43 è fatto esplicito divieto di costruzioni di nuovi edifici. Pertanto riteniamo che il capoverso ove ammette “la predisposizione di siti destinati ad attività di tempo libero con strutture semplici o amovibili e con sistemazioni del terreno di modesta entità” sia già sufficientemente regolamentato nel testo normativo adottato e non necessiti di ulteriori aggiustamenti.</p> <p>9) Art. 44 – “Aree di valore paesaggistico” La disciplina normativa dell’Art. 44 concede la possibilità di “adeguamento ed integrazione di strade poderali ed interpoderali”; Questa è da intendersi come conseguimento di un conveniente criterio di funzionalità di tali viabilità in relazione ai mutati mezzi di trasporto oggi esistenti, rispetto all’epoca di realizzazione delle viabilità poderali stesse. Gli interventi che incidono sul paesaggio sono inoltre regolati per rimando all’Art. 54 che disciplina le modalità di intervento per la tutela del paesaggio rurale. In accoglimento di questo punto della osservazione della Regione Toscana, possiamo aggiungere al capoverso citato la dizione “nel rispetto delle disposizioni dell’Art. 54”.</p> <p>10) Art. 48 – “Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale” <i>Interventi di demolizione e ricostruzione</i> Riguardo al riferimento al perimetro dei centri abitati di cui al paragrafo 1 dell’Art. 48 occorre precisare che il riferimento è ai centri abitati del Codice della Strada; pertanto in accoglimento dell’osservazione della Regione si propone di fare tale specificazione nel disposto normativo. Quando si parla di interventi di demolizione e ricostruzione in sito, il riferimento è limitato sempre ad immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive e architettoniche e l’intervento necessita di perizia tecnica che dimostri la non idoneità statica o la particolare onerosità delle opere di consolidamento. Comunque la ricostruzione di tali volumetrie deve essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. La demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento planivolumetrico, nella misura strettamente necessaria, è limitata esclusivamente per la realizzazione e la modifica di viabilità pubblica, o per la messa in sicurezza rispetto alla stessa, o per la messa in salvaguardia da rischi idrogeologici o idraulici, o per altre necessita di pubblico interesse. L’intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento è consentito anche per le volumetrie accessorie e secondarie, che risultano incongrue con il contesto ambientale nel quale sono inserite. A garanzia di una tutela maggiore del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, in relazione all’entità degli interventi proposti, su parere degli uffici, il progetto potrà essere sottoposto a piano di recupero che disciplini nel dettaglio le possibilità di demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento. Già il nostro quadro normativo anticipa alcuni contenuti della osservazione della Regione in quanto in Art. 48 non è consentita la generalizzata possibilità di sopraelevazione a tre piani fuori terra, perchè lo stesso è limitato nell’ambito della conservazione delle caratteristiche dell’edificio; la sopraelevazione inoltre non è consentita nell’eventualità che il piano interessato risulti parte significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, presenza di continuità delle linee di gronda dell’edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell’ultimo</p>
--	---	--

		<p>piano. Sempre in merito alla possibilità di ampliamento in superficie coperta, esso dovrà interessare prioritariamente il fronte posteriore o quello laterale, ed in ultima ipotesi solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Inoltre l'articolato detta anche prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali che riconducono sempre al rispetto del tessuto edificato esistente sia per gli elementi strutturali, che per quelli decorativi, che per le sistemazioni esterne.</p> <p>Da questa analisi si desume che in art. 48 gli interventi di sopraelevazione e di ampliamenti di superficie coperta sono ad oggi limitati e condizionati e comunque tendono ad evitare la compromissione dei caratteri principali dell'insediamento.</p> <p>Nelle aree di valore paesaggistico, è consentita l'installazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, ma opportunamente circoscritta e subordinata sia sotto il profilo morfologico e ambientale (a condizione che ciò non comporti la modificazione della morfologia dei luoghi), sia rispetto alle tecnologie di costruzione (legno senza opere di fondazione), sia rispetto alle dimensioni (in rapporto alle dimensioni coltivate a vigneto, oliveto o altro) e comunque subordinata alla stipula di atto d'obbligo o convenzione trascritto nei termini di legge con cui il proprietario si impegna</p> <ul style="list-style-type: none"> - a non modificarne la destinazione d'uso; - a non cedere la superficie di terreno interessata dalla richiesta, separatamente dal manufatto; - a mantenere a coltura le superfici agricole; - a effettuare la costante manutenzione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle opere di regimazione idraulica. <p>Inoltre queste strutture contribuiscono ad una efficace attività di presidio del territorio esercitato, a titolo personale, da cittadini che puliscono le canalette di scolo delle acque, mantengono i terrazzamenti ed i ciglionamenti, mantengono la pulizia del sottobosco, e quindi concorrono alla gradevole percezione del paesaggio rurale che è sia un valore imprescindibile del P.I.T. regionale, ma soprattutto una peculiare caratteristica del territorio del nostro comune e dell'intero paesaggio toscano.</p> <p>Da questa analisi si desume che in art. 48 gli interventi di realizzazione di annessi agricoli amatoriali sono ad oggi limitati e condizionati e pertanto la non ammissibilità degli stessi nelle aree di valore paesaggistico non altera i valori del territorio, e può rappresentare una mancata possibilità di manutenzione del paesaggio.</p>
742.6	<p>SCHEDA NORMATIVE</p> <p>1) S.N. 1 "Parco territoriale lungo il fiume Serchio" Data la delicatezza del contesto territoriale la Regione chiede che gli interventi siano limitati al recupero del contesto insediativo esistente senza occupazione di nuovi suoli agricoli.</p>	<p>1) Data la concisa nota della Regione si suppone che essa si riferisca al capoverso "Prescrizioni particolari" della Scheda Normativa. Esso va infatti a normare le attività produttive esistenti all'interno dell'area oggetto di S.N.1 e identificabili nell'impianto di frantumazione inerti ivi esistente. Per l'impianto di lavorazione inerti è prevista la delocalizzazione come da protocollo d'intesa del 26/09/2005 tra Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio, Comune di Capannori, Provincia di Lucca e le società proprietarie degli impianti, la Ditta Del Debbio s.p.a. e Betonval s.p.a. in località La Fraga (Capannori), recentemente rinnovato in data 23/12/2014. Allo stato attuale il Comune di Capannori ha previsto la sola area del P.I.P. di Carraia per la delocalizzazione delle attività che risultano incongrue con il territorio comunale per inadeguatezza degli spazi, per difficoltà di accessibilità e per contrasto ambientale.</p> <p>E' quindi tuttora in essere un ampio dibattito tecnico politico che prende in esame soluzioni più idonee alla attività in essere lungo il bacino del f. Serchio; pertanto è cura di questa</p>

	<p>2) <i>S.N. 4 “Riqualificazione e valorizzazione di un complesso edilizio di interesse tipologico in frazione di Marlia, via Paolinelli”</i> Questa deve avvenire limitando la ristrutturazione urbanistica alle strutture prive di valore storico testimoniale e le destinazioni d’uso ammesse dovranno essere compatibili con l’impianto tipologico da tutelare.</p> <p>3) <i>S.N. 8 “Parco degli amici di Pinocchio a S. Gennaro, loc. Rovaggine”</i> Devono essere definite le funzioni ed il dimensionamento limitatamente alla riqualificazione delle strutture esistenti</p> <p>4) <i>S.N. 10 “Area a prevalente destinazione di servizio in via</i></p>	<p>amministrazione procedere secondo le scansioni temporali definite nel recente Addendum al Protocollo di intesa e individuare con il consenso delle aziende coinvolte, uno o più siti idonei alla delocalizzazione dell’impianto di frantumazione inerti attualmente lungo il f. Serchio, auspicando una più larga partecipazione e condivisione di questo processo anche da parte degli enti sopra ordinati.</p> <p>Pertanto si accoglie il punto dell’osservazione della Regione Toscana precisando che per i fabbricati esistenti, sino a che rimangono in questo sito, sono ammessi il semplice recupero dei manufatti edilizi esistenti nei termini dell’art.48 escludendo nuova volumetria.</p> <p>2) La riqualificazione del complesso edilizio oggetto della presente Scheda Normativa avviene mediante l’approvazione di un piano urbanistico attuativo di recupero che contenga, tra gli altri elaborati, la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina normativa. Inoltre si prescrive in N.T.A. che l’intervento dovrà essere coerente con il contesto storico circostante per quanto riguarda l’impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e di finitura. Pertanto in sede di piano attuativo sarà possibile analizzare puntualmente il valore architettonico e storico testimoniale di ogni singolo edificio, per giungere ad una equilibrata progettazione che consenta da un lato la rifunzionalizzazione di un complesso immobiliare in dismissione, e dall’altro la tutela del patrimonio edilizio esistente di valore testimoniale ed architettonico.</p> <p>Per quanto espresso sopra, si ritiene di fatto accolta nell’impianto normativo della S.N. n° 4 la nota dell’osservazione della Regione Toscana.</p> <p>3) In riferimento a questa scheda normativa, occorre precisare che la stessa discende dalla ratifica di un accordo di programma stipulato dalla Provincia di Lucca, Pistoia, Comuni di Pescia e Capannori e Regione Toscana con le procedure di cui alla LEGGE REGIONALE n. 76/96 ratificato dal Consiglio Comunale di Capannori con Delibera n° 39 del 06/06/2001 e approvato con decreto della Regione Toscana n° 211 del 06/08/2001.</p> <p>Il parco nell’Accordo di Programma è concepito come un percorso che accanto alle forme tradizionali della fruizione dell’ambiente, della comunicazione e del divertimento, affianca un processo di interazione multimediale per far sì che il fruitore possa interagire con gli altri ed anche con coloro che non sono fisicamente presenti nel parco. Questo percorso si snoda da un ponte pedonale di collegamento con il vecchio parco ed un percorso meccanizzato ascensionale che arriva sino alle pendici di S. Gennaro, intervallato da numerose varianti pedonali che giungono ad elementi di interesse e divertimento quali laboratori, teatrini, aree ricettive botteghe etc.; tutte queste strutture sono opportunamente dimensionate nel documento di “Progetto Guida del Parco degli Amici Europei di Pinocchio”, facente parte dell’Accordo di Programma.</p> <p>In base all’Accordo di Programma inoltre le parti convengono anche di approvare i progetti preliminari predisposti dai vari enti locali e per il Comune di Capannori costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Progetto preliminare del parcheggio Variante di S. Gennaro - Progetto preliminare e realizzazione di parcheggio il loc. Il Colle - Progetto preliminare variante di collegamento via del Leccio - Progetto preliminare variante di adeguamento via del Leccio - Progetto preliminare parcheggi Filarmonica, Ex Scuola Elementare, via del Colle <p>Al fine di confermare quanto sopra e per dare opportuna coerenza alla variante generale al R.U. con la pianificazione sovraordinata, si conferma la Scheda Normativa n° 8 così come adottata.</p> <p>4) Riguardo al dimensionamento esso è regolato dal recupero della S.U.L. esistente, con possibilità</p>
--	---	--

<p><i>Lombarda, via dei Ramacciotti</i> Devono essere definite le funzioni ed il dimensionamento, precisando cosa si intende quando si dice “limitazioni alle grandi e medie strutture di vendita”.</p> <p>5) <i>S.N. 11 “Complesso industriale denominato “Cartiera Giusti” in via dei Selmi”</i> Data la consistenza dell’impianto produttivo, la Regione ritiene necessario che il cambio di destinazione d’uso a residenziale e servizi, sia contenuto nelle pertinenze dell’edificio, riducendo il riutilizzo delle superfici esistenti così da rendere compatibile la con il contesto territoriale circostante.</p> <p>6) <i>S.N. 12 “Nuova area per strutture ricettive e sportive a Lunata”</i> La Regione ritiene eccessiva la possibilità di ammettere 35.000 mc di volume massimo; l’intervento deve essere dimensionato in S.U.L. e compatibile la con il contesto territoriale circostante.</p> <p>7) <i>S.N.14 “Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata”</i></p>	<p>di ampliamento sino alla concorrenza degli indici territoriali di cui al capoverso Parametri urbanistici. Riguardo alle destinazioni d’uso esse sono state riallineate ai sensi della L.R. 65/2014 Art. 99 e seguenti e pertanto sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) c) commerciale al dettaglio; f) commerciale all’ingrosso e depositi. Risulta pertanto compresa anche la destinazione commerciale, e con questa nuova dizione delle destinazioni d’uso non risultano ammissibili le medie e grandi strutture di vendita, accogliendo di fatto l’osservazione della Regione Toscana.</p> <p>5) La S.N. 11 è soggetta a piano attuativo con recupero della superficie utile lorda esistente. All’interno del piano attuativo, la riconfigurazione urbanistica dell’area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, a ricreare nuove centralità urbane attraverso l’individuazione di spazi pubblici e di uso pubblico. Non ci risulta chiaro il concetto espresso nell’osservazione “che il cambio di destinazione d’uso debba essere contenuto nelle pertinenze dell’edificio”, e comunque già in sede di individuazione di zonizzazione è stato individuato il parcheggio pubblico lungo il fronte strada in posizione di maggiore utilità e fruibilità pubblica, ed una fascia di verde privato con funzione di filtro verso il territorio aperto. Di conseguenza il recupero della S.U.L. esistente risulta fattivamente contenuto all’interno della sola individuazione dell’Art. 20s. Per quanto espresso sopra, si ritiene di fatto contenuta nell’impianto normativo della S.N. n° 11 la nota dell’osservazione della Regione Toscana.</p> <p>6) La S.N. 12 è strutturata in una porzione di 6000 mq Art. 22c servizi di completamento, ed una porzione di 15800 mq Art. 32 verde per impianti sportivi privati. La suddivisione in aree a diversa destinazione ha valore prescrittivo per l’applicazione dei parametri urbanistici, ha valore indicativo per quanto attiene la forma e l’ubicazione. In applicazione degli indici attuali si determina una volumetria massima per la destinazione servizi di mc 20.000 con altezza di ml. 10,00 con Sc max 2000 mq; si determina altresì una volumetria per attrezzature sportive di mc 15.000 con Sc max 1580 mq e con altezza di ml. 10,00. Visto il dimensionamento delle aree ed il relativo rapporto di copertura, si ritiene congruo tale dimensionamento si conferma il parametro massimo di volume complessivo pari a mc 35.000. Si ritiene inoltre di non declinare i parametri urbanistici espressi nella scheda normativa in Superficie Utile Lorda in quanto la definizione che di essa da il D.P.G.R. 65/R in vigore dal 15/05/2015, all’Art. 10 comma 3 consente di aggiungere alla effettiva S.U.L. tutta una serie di manufatti che sono considerati esclusi dal calcolo della S.U.L. stessa quali logge, balconi, tettoie, parti condominiali ad uso comune, autorimesse private o collettive, cantine etc. Pertanto l’utilizzo del parametro della superficie coperta e dell’altezza, oltre che del volume massimo per l’intera Scheda Normativa, consente di tenere maggiormente sotto controllo l’applicazione dei parametri edilizi.</p> <p>7) La Scheda Normativa 14 “Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder di Lunata”, abbiamo riconfermato la precedente previsione urbanistica nella quale era stata</p>
---	--

<p>Data la consistenza dell'impianto produttivo, la Regione ritiene necessario che il cambio di destinazione d'uso a residenziale e servizi, sia contenuto nelle pertinenze dell'edificato, ed a bassa densità ed altezza, riducendo il riutilizzo delle superfici esistenti.</p> <p>8) S.N. 18 "Aeroporto di Tassignano" La regione ritiene di definire gli interventi ammessi, limitando gli interventi al recupero e ampliamento delle strutture esistenti solo per esigenze di funzionamento dell'infrastruttura.</p> <p>9) S.N. 22 "Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo" Data la consistenza dell'impianto produttivo esistente in zona agricola, la Regione ritiene necessario che il cambio di destinazione d'uso a servizi sia limitato nelle pertinenze dell'edificato, verso il margine degli insediamenti esistenti, riducendo il riutilizzo delle S.U.L. esistenti e interponendo una barriera vegetale verso l'autostrada e verso la campagna.</p>	<p>corposamente ridotta la potenzialità edificatoria, assumendo come parametro di recupero della S.U.L. anziché il volume esistente. All'interno della Scheda Normativa si prescrive una particolare cura della qualità paesaggistica e ambientale attraverso una qualificata progettazione. Non ci risulta chiaro il passaggio espresso nell'osservazione "<i>che il cambio di destinazione d'uso debba essere contenuto nelle pertinenze dell'edificato esistente</i>". Dato atto che in sede di indirizzi ed obiettivi della presente variante vi è l'indirizzo I-07: Attuazione del capo IV bis l.r. 1/2005 "Disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" che si articola negli obiettivi O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree", e O-19 "Incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti", riteniamo che l'articolazione attuale della S.N. in oggetto risponda a questi scopi.</p> <p>Valutato che in accoglimento del precedente punto di osservazione abbiamo già inserito la dizione "<i>Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell'edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna</i>", visto che già in occasione della precedente variante è stato abbondantemente ridotta la potenzialità edificatoria della S.N. 14 si ritiene di non accogliere il presente punto della osservazione della regione Toscana.</p> <p>8) Nella frazione di Tassignano, in un'area di 87 ettari si trova l'aeroporto di Capannori, gestito da Società Aeroporto di Capannori s.p.a. All'interno di questa struttura l'aerodromo è aperto al traffico nazionale e comunitario, oltre ad offrire diversi servizi aeroportuali tra cui Servizio Informazioni Volo, rimessaggio e officina velivoli etc.. Nell'area aeroportuale, inoltre, si trovano una base della Protezione civile per il servizio antincendio con elicottero, un polo manutenzione, le scuole di paracadutismo, volo a vela, volo - brevetti privati e aeromodellismo.</p> <p>La società Aeroporto di Capannori s.p.a. si occupa dello sviluppo, della progettazione, della realizzazione, dell'adeguamento, della gestione, della manutenzione e dell'uso degli impianti e delle infrastrutture per l'esercizio dell'attività aeroportuale. In particolare la società ha per oggetto la gestione dell'Aeroporto di Capannori. In questa società il Comune di Capannori detiene la quota maggiore. L'aeroporto è un'infrastruttura completamente pubblica, il che costituisce una garanzia per i cittadini, perché la strategia di sviluppo della struttura si affianchi alla visione complessiva di sviluppo del territorio. A fronte di ciò la Scheda Normativa 18 dà l'opportunità di fissare i parametri urbanistici di volta in volta, nell'ambito di un Piano Attuativo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo le necessità e le esigenze funzionali per svolgere correttamente le attività aeroportuali nella struttura.</p> <p>Per tali motivazioni l'aeroporto di Capannori rappresenta una opportunità dell'Amministrazione comunale pertanto si ritiene di confermare la Scheda Normativa secondo il testo adottato.</p> <p>9) La Scheda Normativa 22 "Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo" prevede interventi a destinazione di servizi soggetti a Piano Attuativo. All'interno del capoverso "Dotazione di verde e arredi vegetali" è prescritta la realizzazione di aree verdi e filari arborei autoctoni e la realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazioni drenanti. Inoltre non ci risulta chiaro il passaggio espresso nell'osservazione "<i>che il cambio di destinazione d'uso a servizi sia contenuto nelle pertinenze dell'edificato</i>".</p> <p>Valutata favorevolmente l'indicazione della Regione Toscana, e visto anche quanto osservato in particolare su questa S.N., possiamo aggiungere al medesimo capoverso la seguente dizione: è prescritta la realizzazione di aree verdi e filari arborei attraverso l'impiego di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone mediante interposizione di una fascia a verde alberato di filtro sul</p>
---	--

	<p>10) S.N. 25 “<i>Complesso edilizio di proprietà ASL in frazione di Carraia</i>” La regione ci chiede di definire le destinazioni d’uso e parametri urbanistici espressi in S.U.L. ed altezze, riduttivi rispetto alle dimensioni esistenti.</p> <p>11) S.N. 27 “<i>Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia</i>” In considerazione della delicatezza ambientale dell’area, (area umida, S.I.C.), la Regione ritiene necessario limitare gli interventi alla realizzazione di piccole strutture leggere di servizio per la fruibilità del sistema delle aree umide, con contestuale eliminazione delle strutture esistenti ; a tal fine devono essere eliminati i parametri urbanistici, le destinazioni d’uso e la sup. max mq 800 per ogni edificio.</p>	<p>marginale ovest. Al capoverso “Prescrizioni particolari” si propone di inserire la seguente dizione: Le previsioni insediative devono tendere alla ricucitura dell’edificato esistente ed alla ricostituzione del margine degli insediamenti verso la campagna.</p> <p>10) La Scheda Normativa si pone l’obiettivo di recuperare la struttura esistente, attualmente nelle proprietà della A.S.L. territoriale, in linea con l’indirizzo I-07 e del relativo obiettivo O-18 “Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree”. La procedura di piano attuativo di recupero risulta corretta in quanto in tale sede si attua la concertazione tra pubblico e privato che partecipano all’attuazione di tale piano. Nella scheda normativa si prescrive l’intervento massimo di ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie coperta. Le destinazioni d’uso risultano essere quelle di servizio definite all’art. 5, in funzione di un corretto inserimento nel contesto territoriale da definire in sede di piano attuativo, ed in funzione anche di non limitare troppo la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’Azienda U.S.L. territoriale. Valutata l’indicazione della Regione Toscana di esprimere i parametri territoriali in S.U.L. anziché in superficie coperta, si ritiene di non declinare i parametri urbanistici espressi nella scheda normativa in Superficie Utile Lorda in quanto la definizione che di essa da il D.P.G.R. 65/R in vigore dal 15/05/2015, all’Art. 10 comma 3 consente di aggiungere alla effettiva S.U.L. tutta una serie di manufatti che sono considerati esclusi dal calcolo della S.U.L. stessa quali logge, balconi, tettoie, parti condominiali ad uso comune, autorimesse private o collettive, cantine etc. Pertanto l’utilizzo del parametro della superficie coperta, consente di tenere maggiormente sotto controllo l’applicazione dei parametri edilizi.</p> <p>11) La Scheda Normativa 27 “Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia” prevede la riqualificazione ambientale dell’intera area e realizzazione di attrezzature di servizio a supporto della fruibilità del sistema delle aree umide, mediante il recupero di strutture produttive dismesse, mediante redazione di piano attuativo completo di Studio di Incidenza. Esso ricade all’interno del SIC-SIR 127 Padule di Verciano, Prati alle Fontane, Padule delle Monache. In merito a questa scheda, si sottolinea che il primo R.U. entrato in vigore del giugno 2004 prevedeva la realizzazione di un polo artigianale e di servizio con un considerevole incremento di superfici e volumi, che già in occasione delle precedenti varianti (2006), ha subito una sostanziale modifica in quanto ritenuta incompatibile con il contesto ambientale circostante, con l’eliminazione delle aggiunte volumetriche e con destinazioni d’uso ritenute più pertinenti alla vocazione dell’area. In sede attuale al fine di riconoscere la valenza dei luoghi a fini della tutela degli habitat e delle specie che caratterizzano il sito, a seguito delle valutazioni contenute all’interno dello Studio di Incidenza, la presente variante al R.U. va a riproverare l’ambito escludendo parte dei prati umidi situati a sud e includendoli nelle aree di valore agricolo ecologico e ambientale (ai sensi dell’art. 45) e lasciando a verde di connettività soltanto una stretta fascia al margine della viabilità esistente. All’interno del <u>Rapporto Ambientale</u> facente parte del presente Regolamento Urbanistico, sono prescritte le seguenti Misure di mitigazione: - Evitare ogni interferenza con le acque superficiali sia in fase di cantiere che una volta realizzato l’intervento edilizio. Garantire un’ampia fascia di rispetto vegetata dalle sponde dei corsi d’acqua. - Rinaturalizzazione e gestione naturalistica del laghetto e mantenimento a verde e riqualificazione dell’area centrale compresa all’interno del perimetro edificato</p>
--	---	--

- Necessità di realizzare fascia perimetrale boscata con specie autoctone tipiche dell'ambiente planiziale di larghezza di almeno 20 m, con un sesto di impianto idoneo a uno sviluppo naturali forme per collegarsi con l'intorno ambientale esistente

- Realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici

- Relativamente ai siti interessati in passato da attività produttive potenzialmente in grado di aver prodotto alterazioni delle matrici ambientali, ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere allegata idonea documentazione tecnica, con riferimento alla normativa vigente, atta a dimostrare l'assenza di condizioni di contaminazioni in atto o potenziali (Art. 53.1.5 delle NTA)

- Messa in sicurezza idraulica come condizione vincolante alla trasformazione (Art. 52 NTA)

- Ai sensi dell'art. 63 delle NTA devono essere attuate politiche aziendali volte alla massima riduzione dei rifiuti prodotti, privilegiando forme di recupero e differenziazione. A tale scopo devono essere previste aree per il deposito e lo stoccaggio adeguatamente inserite nel contesto circostante e zone in cui sia consentito un facile accesso per i mezzi della Ditta incaricata della raccolta

- qualora non risulti possibile l'allaccio alla pubblica fognatura sono da adottare adeguati sistemi di depurazione ricorrendo anche a sistemi di fitodepurazione (senza l'utilizzo di specie esotiche) Intorno al laghetto per la fitodepurazione dell'intero complesso (scarichi e acque meteoriche dei piazzali) da realizzarsi nel verde privato è prevista la realizzazione di un bosco igrofilo

- il parcheggio e i piazzali devono essere realizzati con pavimentazione permeabile

- Da valutare la sostenibilità delle fonti di approvvigionamento idrico e provvedere all'allacciamento delle reti pubbliche di acquedotto; l'attuazione del progetto è condizionata alla reale disponibilità idrica

- Importante il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche a scopi non potabili (irriguo, antincendio)

- tra le destinazioni di servizio indicate dall'art. 5 delle NTA sono previste alcune categorie che non risultano pienamente compatibili rispetto alla localizzazione dell'area di intervento: si fa riferimento in particolare ai punti 4 (*commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio*) e 5 (*commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre ed esposizioni*) e ad attività ricettive che prevedano un elevato consumo di suolo e un consistente numero di posti letto con aumento del carico antropico e conseguentemente delle pressioni (in termini di inquinamento acustico, traffico indotto, incidenza quali quantitativa sulle risorse idriche e sugli ecosistemi...). Da prestare attenzione alle attività insediabili per quanto riguarda il punto 3 (laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio) evitando quelle anche solo potenzialmente inquinanti ed evitare l'insediamento di attività sportive o dello spettacolo che siano causa di impatto sul clima acustico, sulla luminosità in orario crepuscolare notturno e di notevoli flussi di persone e di mezzi.

- L'intervento è comunque soggetto a studio di incidenza data la variabilità di destinazione d'uso, la localizzazione all'interno del Sito e la necessità di disporre di un quadro conoscitivo di dettaglio circa gli habitat e le specie presenti per poter attuare una corretta progettazione che tenga conto di valide ipotesi alternative e di idonee misure di mitigazione e compensazione.

- Da evitare l'insediamento di attività che producano inquinamento acustico, esalazioni insalubri e scarichi inquinanti

- I paramenti murari esterni e la copertura dovranno essere realizzati con materiali riconducibili alla tradizione locale.

- Nella progettazione evitare estese superfici vetrate che possano essere causa di collisioni per specie ornamentali

		<p>A integrazione di quanto già specificato nella scheda normativa, all'interno dello <u>Studio di incidenza</u> si riportano ulteriori indirizzi e prescrizioni per la redazione dello Studio di incidenza allegato al Piano Attuativo</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tra le destinazioni di servizio indicate dall'art. 5 delle NTA sono previste alcune categorie che non risultano pienamente compatibili rispetto alla localizzazione dell'area di intervento: si fa riferimento in particolare ai punti 4 (commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio) e 5 (commerciale all'ingrosso, magazzini di attività commerciali, mostre ed esposizioni) e ad attività ricettive che prevedano un elevato consumo di suolo e un consistente numero di posti letto con aumento del carico antropico e conseguentemente delle pressioni (in termini di inquinamento acustico, traffico indotto, incidenza quali quantitativa sulle risorse idriche e sugli ecosistemi...). Da prestare attenzione alle attività insediabili per quanto riguarda il punto 3 (laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio) evitando quelle anche solo potenzialmente inquinanti ed evitare l'insediamento di attività sportive o dello spettacolo che siano causa di impatto sul clima acustico, sulla luminosità in orario crepuscolare notturno e di notevoli flussi di persone e di mezzi. 2. Rinaturalizzazione e gestione naturalistica del laghetto e mantenimento a verde e riqualificazione dell'area centrale compresa all'interno del perimetro edificato 3. Necessità di realizzare fascia perimetrale boscata con specie autoctone tipiche dell'ambiente planiziale di larghezza di almeno 20 m, con un sesto di impianto idoneo a uno sviluppo naturali forme per collegarsi con l'intorno ambientale esistente 4. Realizzazione di filari arborei di separazione fra gli edifici 5. qualora non risulti possibile l'allaccio alla pubblica fognatura sono da adottare adeguati sistemi di depurazione ricorrendo anche a sistemi di fitodepurazione (senza l'utilizzo di specie esotiche) Intorno al laghetto per la fitodepurazione dell'intero complesso (scarichi e acque meteoriche dei piazzali) da realizzarsi nel verde privato è prevista la realizzazione di un bosco igrofilo 6. L'intervento è comunque soggetto a studio di incidenza data la variabilità di destinazione d'uso, la localizzazione all'interno del Sito e la necessità di disporre di un quadro conoscitivo di dettaglio circa gli habitat e le specie presenti per poter attuare una corretta progettazione che tenga conto di valide ipotesi alternative e di idonee misure di mitigazione e compensazione. 7. Si ritiene comunque, sempre a seguito della variabilità della destinazione d'uso, che il piano attuativo sia oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS <p>Visto il complesso insieme di opere di mitigazione e prescrizioni da mettere in atto in sede di piano attuativo, in merito alla richiesta di limitare gli interventi alla realizzazione di piccole strutture leggere di servizio per la fruibilità del sistema delle aree umide, con contestuale eliminazione delle strutture esistenti e quindi la eliminazione dei parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e la sup. max per ogni edificio, non si ritiene opportuno accogliere questo punto dell'osservazione della Regione Toscana, in questa fase del procedimento, anche per l'impossibilità degli interessati a presentare osservazioni sulla modifica sostanziale delle entità edilizie.</p>
742.7	<p>Il Comune di Capannori è attraversato dalla S.R. 435 Lucchese e S.R. 439 Sarzanese Valdera. Per la prima è previsto un finanziamento per la realizzazione di una rotatoria in loc. Casalino e per la sistemazione ed adeguamento di altre 2 rotatorie in loc. Papao; per la seconda è previsto un allargamento in fraz. Pieve di C.to loc. Pierotti con progetto della Provincia di Lucca. È quindi da verificare la conformità urbanistica di queste previsioni.</p>	<p>Quanto alla realizzazione della rotatoria in via del Casalino incrocio con la S.R. 435 Lucchese, essa è in corso di realizzazione; la Variante generale al R.U. ha preso atto dell'avvio lavori di realizzazione ed ha mantenuto in tale intersezione la previsione di fascia infrastrutturale Art. 40 delle N.,T.A. di R.U.</p> <p>Quanto alla realizzazione della rotatoria tra la S.R. 435 Lucchese e Viale Europa, loc. Papao, la Variante generale al R.U. ha preso atto della realizzazione delle due rotatorie ridisegnando la base cartografica e mantenendo una residua fascia infrastrutturale in adiacenza alla rotatoria tra la Via</p>

	<p>Inoltre si raccomanda che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi puntuali sulle strade appartenenti alla Regione dovranno essere verificate secondo il DPR 41/R del 02/08/2004; - il tracciato della SR 435 è interessato dalla revisione di molte intersezioni con la viabilità locale, si raccomanda di valutare l'omogeneità di tali interventi per adeguarle alle norme vigenti; - riguardo alle previsioni del piano in adiacenza alla viabilità regionale si raccomanda che sia garantita la fascia di rispetto ai sensi del DPR 495/92 Art. 26, 27, 28. 	<p>Pesciatina e Viale Europa.</p> <p>Per questi due casi si verifica la conformità urbanistica delle previsioni di R.U.</p> <p>La progettazione dei tratti di viabilità interessati da modifiche della S.R. 439 Sarzanese Valdera riguardano: Ampliamento e rettifica tracciato stradale in loc. Capocavallo; Ampliamento e rettifica tracciato stradale in loc. ai Pierotti;</p> <p>in entrambi i casi trattasi di progettazione di tipo preliminare o Studio di fattibilità; inoltre in sede di adozione non ci è stata indicata la progettazione in essere di questi due tratti e pertanto apporre adesso una fascia infrastrutturale appare problematico in quanto necessita di nuova pubblicazione per vincolo di esproprio e per dare modo di osservare la nuova previsione ai cittadini coinvolti. Si conferma pertanto la classificazione adottata nei due tratti interessati. In questo caso non si verifica la conformità urbanistica delle previsioni di R.U.</p> <p>Quanto alle raccomandazione sulle conformità delle opere puntuali con i disposti normativi vigenti, si rimanda alla procedura di realizzazione di opere pubbliche ai sensi del Codice degli Appalti. D.Lgs. 163/2006.</p>
742.8	<p>Nell'ambito del corretto uso della risorsa idrica, preso atto che gli elaborati presentati evidenziano che è stata prestata attenzione nei confronti della risorsa idrica, riferendo alcune criticità in frazioni significative, o perdite dalle condotte, o infiltrazioni di acque parassite nelle reti fognarie, si fanno alcune raccomandazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coerenza degli strumenti di pianificazione con i piani e programmi dell'Autorità di ambito territoriale ottimale, oggi Autorità Idrica Toscana; <p>Delibera di C.R. n° 6/2005 (approvazione del piano di tutela delle acque) che riporta che i Comuni nell'ambito dell'adozione del P.S. richiedono il parere all'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui;</p> <p>I comuni individuano le zone di accertata sofferenza idrica</p> <p>I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile; - individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso; - prevedere nuovi incrementi edificatori solo laddove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di depurazione e fognatura - prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde la realizzazione di reti duali; - imporre nelle nuove costruzioni gli sarichi di water a doppia pulsantiera - prevedere che la rete antincendio e di innaffiamento del verde 	<p>Si ritiene necessario prendere atto delle indicazioni riferite nell'osservazione, circa le criticità della rete idrica a servizio di alcune parti del territorio comunale. Le previsioni urbanistiche del R.U. pertanto dovranno garantire la tutela della risorsa idrica sia in termini qualitativi che quantitativi. Dal punto di vista della disponibilità si dovrà privilegiare l'accesso alla risorsa idrica tramite rete acquedottistica che assicuri la prestazione del servizio in tutto l'arco dell'anno o in seconda istanza tramite acque sorgive o di falda nel rispetto comunque delle limitazioni e del regime autorizzativo provinciale e dell'A.d.B. del Fiume Arno e Serchio. Dal punto di vista qualitativo le previsioni urbanistiche del R.U. dovranno essere accompagnate dalla possibilità di scaricare i reflui prioritariamente in rete fognaria, che assicuri la prestazione del servizio in tutto l'arco dell'anno, o, in assenza di rete fognaria, tramite sistema autonomo di smaltimento conforme al D.P.G.R. n. 46/R del 08/09/2008, alla L.R. 20/2006 ed ai regolamenti comunali vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità ambientale ed igienico-sanitaria del sistema di adduzione della risorsa idrica con quello di scarico dei reflui ai sensi delle norme richiamate.</p> <p>L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale</p> <p>Riguardo alle previsioni insediative ricadenti in area oggetto di sofferenza idrica, sono state introdotte opportune cautele in sede di N.T.A. tendenti alla mitigazione della pressione sulla risorsa e riepilogate all'interno dell'Art. 53.2.1: <i>“Nell'ambito del monitoraggio del R.U. previsto dall'art. 7 l'Amministrazione Comunale predispone, anche in collaborazione con l'autorità di ambito, il controllo periodico dei livelli della falda freatica e la sua qualità. Al fine di verificare i livelli di consumo di acqua e di promuovere la limitazione al suo utilizzo in tutti i progetti di nuove costruzioni e di ristrutturazioni per qualunque destinazione deve essere allegato un documento sul bilancio energetico dell'immobile che evidenzi i consumi di acqua articolato per i diversi usi (potabile, produttivo, irrigazione, ecc.), le modalità di approvvigionamento, l'eventuale incidenza per la falda per quelli direttamente emunti. In tale documento dovranno essere indicate le modalità di contenimento dei consumi indicando in particolare la possibilità di utilizzo di acqua non potabile o di riuso per consumi non destinati al consumo umano. Dovrà essere indicato in particolare la possibilità di riuso di acque di riciclo produttivo, dell'acquedotto industriale, di recupero delle acque piovane degli impianti di depurazione.”</i></p>

	<p>pubblico siano separate da quella potabile</p> <p>Si ricorda infine</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la fitodepurazione le condizioni sono disciplinate dal D.M. 185 del 12/06/2003; - Acquisire il parere dell’A.I.T. e del gestore unico per le interferenze e distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato, presenti nell’area interessata dai lavori; - Progettare e realizzare le opere di fondazione in modo da non permettere le infiltrazioni in falda; - Adottare opportune cautele per evitare l’incremento dei solidi sospesi e apporti di inquinanti alla risorsa idrica (D.Lgs. 152/2006); - Evitare situazioni di carenza idrica indotta da lavori predisponendo approvvigionamenti alternativi. 	<p>Inoltre sono stati aggiunti ulteriori misure di mitigazione per gli interventi previsti all’interno dei singoli articoli di N.T.A. Artt. 21, 22, 44, 46, 47, con riferimento alle osservazioni pervenute al procedimento di VAS disciplinato ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i.</p> <p>Si ritiene pertanto di confermare l’impianto normativo come sopra richiamato e con le mitigazione introdotte in sede di VAS.</p>
<p>742.9</p>	<p>1) Il Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità Priim individua tra le priorità il raddoppio della tratta ferroviaria Pistoia-Lucca ed il potenziamento della viabilità est di Lucca comprendente il collegamento tra Ponte a Moriano ed i caselli A11 del Frizzone e di Lucca est. Per quest’ultimo intervento ANAS ha svolto quanto disposto dall’Art. 165 del D. Lgs. 163/2006 (VIA) e si richiama la possibilità di valutare l’individuazione di specifici ambiti di destinazione finalizzati alla realizzazione del sistema tangenziale di Lucca oltre a quelli già rappresentati nel R.U.</p> <p>2) per quanto riguarda la soppressione dei passaggi a livello, sulla linea ferroviaria Pistoia-Lucca, sulla via di Tiglio, si segnala di valutare la possibilità di raccordare il corridoio infrastrutturale individuato nella Tav. 4 con il braccio stradale previsto dal progetto ANAS.</p>	<p>1) Il problema della mobilità relativo alla piana di Lucca e di Capannori, è al centro di un ampio dibattito sulla scorta del progetto di viabilità sviluppato da ANAS; dato atto che il progetto obiettivo di che trattasi è comunque una previsione sovraordinata rispetto al Regolamento Urbanistico, e che in sede di adozione non è stato possibile prevedere una apposita fascia infrastrutturale rispetto alle previsioni di tracciato, in quanto il progetto era in fase di Valutazione di Inchiesta pubblica, si conferma la previsione adottata. Quanto suggerito nell’osservazione costituisce stimolo su temi urbanistici propri di una pianificazione di competenza del Piano Strutturale.</p> <p>2) A seguito dell’obiettivo O-05 “Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale”, abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti tra i quali anche la realizzazione di opere viarie sostitutive per la soppressione di passaggi a livello ferroviari. Ferma restando la delibera di G.M. n. 333 del 23/12/2005 che detta linee di indirizzo per le opere sostitutive per l’eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell’ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da R.F.I., per il passaggio a livello sulla via di Tiglio in frazione di Pieve S. Paolo abbiamo confermato l’individuazione di una variazione del tracciato stradale per la realizzazione di un sottovia, seppure con la modifica alla precedente individuazione in quanto il lotto su cui si innestava la previsione infrastrutturale è stato recentemente edificato. Questa soluzione è stata preferita all’ipotesi di realizzare il sottopassaggio all’interno della sede stradale esistente a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa.</p> <p>Per il passaggio a livello sulla via di Tiglio (tratto della Sarzanese-Valdera) in frazione di Pieve S. Paolo è stata proposta l’individuazione di una variazione del tracciato stradale per la realizzazione di un sottovia. La soluzione indicata nella citata delibera di G.M., è stata variata nel tracciato</p>

		<p>all'interno della Variante Generale al R.U., in quanto il lotto di imbocco sulla SP 439 Via di Tiglio è occupato da una recente edificazione. Questa individuazione rappresenta comunque un modesto incremento lineare del percorso riportato negli allegati della Delibera GM 333/2005. Inoltre è stata preferita questa soluzione progettuale all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa. In particolare sono stati considerati poco sostenibili i disagi derivanti dalla prolungata chiusura al traffico di una viabilità primaria, per la quale non possono, ad oggi, indicarsi adeguati itinerari sostitutivi. Tra le poche ipotesi di tracciato ancora possibili, tutte comunque parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare. Comunque la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tuttora esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione. L'individuazione del corridoio infrastrutturale riportato in cartografia ha lo scopo di preservare una porzione di territorio per la realizzazione dell'opera, qualora sia confermata in fase progettuale come la migliore tra le soluzioni alternative. Lo scenario zero non rappresenta una soluzione alternativa possibile stante l'impegno preso dalla Gm con delibera 333/2005 nei confronti di RFI.</p> <p>E' stata valutata anche la possibilità di interfacciarsi al progetto ANAS relativo agli assi viari della Piana di Lucca; in corrispondenza di via di Tiglio, la previsione ANAS passa in sopraelevata e quindi non è possibile alcun ragguaglio, con la prevista fascia infrastrutturale; viceversa la previsione a raso della viabilità ANAS dal nuovo Ospedale S. Luca si collega con via del Marginone sul territorio comunale di Lucca; in questa ipotesi si può valutare un collegamento della fascia infrastrutturale di nostra previsione con l'unico comparto ancora non edificato di via del Marginone, che dista circa 100 ml dall'innesto della viabilità ANAS. È stato scelto però di confermare la previsione adottata in quanto la nuova e diversa soluzione necessita di coinvolgimento di altri soggetti esterni all'A.C. (Comune di Lucca, Provincia di Lucca, ANAS) per poter fare coincidere le due previsioni, e questo risulta complicato da portare a termine nella fase delle controdeduzioni. Quest'ultima soluzione potrà essere comunque opportunamente valutata in sede di nuova pianificazione urbanistica, sia essa strutturale o operativa, coinvolgendo sin dalla valutazione preliminare, gli enti territoriali direttamente interessati.</p>
742.10	<p>1) Il Comune di Capannori rientra nell'ATO Toscana Costa e gli atti di pianificazione di settore vigenti sono: Piano Provinciale di Lucca; Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio ATO Toscana Costa all'interno del quale è incluso tra gli impianti prioritari, l'impianto di Compostaggio del verde e della forsu da raccolta differenziata nel Comune di Capannori di potenzialità di 50.000 t/anno, investimento circa € 15. mln. L'iter di approvazione del nuovo piano Interprovinciale di Gestione dei rifiuti risulta attualmente in corso, per cui si ritiene opportuno che il comune prenda contatti con la Provincia di Lucca per raccordarsi con le previsioni urbanistiche della pianificazione di settore sui rifiuti</p>	<p>1) Il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti prevede, a supporto della raccolta differenziata, un impianto di compostaggio della frazione organica e verde nella frazione di Lunata in loc. Salanetti. Nel Piano Industriale dell'ATO Due Lucca, viene ribadita la realizzazione del suddetto impianto in loc. Salanetti. Con delibera di G.M. 225 del 13.03.07 il Comune di Capannori ha espresso la volontà di spostare l'area di compostaggio indicando un sito in prossimità del nuovo Casello autostradale in loc. "Frizzone" in frazione Paganico. Con la variante al R.U. 2009, l'area in frazione Lunata, loc. Salanetti, che nel vigente R.U. veniva destinata alla realizzazione dell'impianto di compostaggio, regolata con la scheda normativa 12, è stata convertita in un'area di circa 128.000 mq, con la destinazione "Fascia di salvaguardia della previsione di P.S. " disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A."; detta area è stata individuata per salvaguardare la possibilità di dare una futura attuazione alle vigenti indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di altre ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale. La localizzazione dell'area da destinare all'impianto di compostaggio in loc. Frizzone, non è coerente con le previsioni del P.S. vigente per i seguenti motivi: - per la realizzazione dell'impianto è espressamente indicata la zona di Salanetti;</p>

	<p>2) Dalla consultazione del sistema informatico SISBON (banca dati dei siti interessati da procedimenti di bonifica) all'interno del territorio comunale sono segnalate 73 aree come da estratto allegato;</p> <p>3) Nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni, devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti;</p> <p>4) Ai sensi dell'Art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998, nei capitolati degli appalti pubblici di opere di forniture e di servizi, devono essere inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali</p>	<p>- nell'area del Frizzone, ai sensi dell'art. 71 comma 16 delle disposizioni normative, è consentita l'individuazione di attrezzature esclusivamente a servizio della mobilità. Inoltre il sito indicato con la delibera di G.M. andrebbe a ricadere in aree individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Arno come PI4 (pericolosità idraulica molto elevata) e nella Carta della pericolosità idraulica indicate in gran parte come I2 ed in porzione minore come I4. Da quanto detto risulta evidente che l'individuazione di un nuovo sito per l'impianto di compostaggio non può risolversi esclusivamente all'interno del Regolamento Urbanistico comunale, ma con la variazione di tutti gli strumenti di pianificazione interessati, con soluzioni condivise e con le necessarie procedure.</p> <p>2) Le bonifiche ambientali di siti contaminati sono disciplinate dalla parte IV del Decreto Legislativo 152/06. La competenza relativa alle procedure di bonifica ambientale, ai sensi della L.R. 30/06, è del Comune; fatta eccezione delle aree perimetrate e indicate dal Decreto Ministeriale 21/12/99 come siti di bonifica di interesse nazionale (SIN), la cui competenza è del Ministero dell'Ambiente (non presenti sul territorio comunale). Al paragrafo 5.3.8 del Rapporto Ambientale sono riportati i dati presenti sul sito SIRA ARPAT -SISBON- REPORT "Elenco dei Siti interessati da procedimento di Bonifica" che comprende anche i siti per cui non è rilevata la necessità di intervento e quelli esclusi.</p> <p>3) Capannori ha aderito alla "Strategia rifiuti zero". Attraverso Del G.C. n° 44 del 16/06/2007, il Comune conferma la scelta "di intraprendere il percorso verso il traguardo dei "Rifiuti Zero" entro il 2020 con un impegno costante mirato alla riduzione della produzione dei rifiuti. Per questo è stato adottato il sistema di raccolta a domicilio, integrale, senza cassonetti per nessuna tipologia di rifiuto filo strada. Questa la tipologia di rifiuti raccolti in modo differenziato: carta e cartone, multimateriale (vetro, plastiche, tetrapak, barattoli in metallo, scatolette, buste in plastica vaschette alimenti ecc.) organico e verde, sfalci e potature, ingombranti, oli esausti, assimilati per tutte le utenze non domestiche. Ai sensi del paragrafo n. 5.3 del Rapporto Ambientale, le strategie adottate dal Comune garantiscono il perseguimento dell'obiettivo di riduzione dei rifiuti solidi urbani e l'incentivazione della raccolta differenziata. Sono da attuare politiche volte anche alla riduzione dei rifiuti speciali pericolosi e non vista la diffusa presenza di insediamenti di servizio e produttivi.</p> <p>In tutti i progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive, di servizi e di edificato urbano residenziale superiori a mq 250, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, dovranno essere indicati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti; 2- le modalità di smaltimento; 3- gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi; 4- le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata. <p>Gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.</p> <p>4) Questa indicazione della Regione Toscana non è pertinente alla materia di pianificazione urbanistica, ma attiene alla procedura di cui al Codice degli Appalti.</p>
--	---	---

	recuperabili.	
--	---------------	--

RICHIEDENTE: **Becucci Luciano, Enel Distribuzione**VALUTAZIONE PROPOSTA: **accoglibile in parte**ESITO: **ACCOLTA IN PARTE**

OSSERVAZIONI ALLE N.T.A.

ARTICOLO SINTESI

art.41

Osservazione pervenuta fuori dai termini assegnati, ma essendo presentata da un Ente di pubblico servizio, visto l'interesse collettivo investito dall'osservazione, viene ugualmente accolta all'esame. L'Enel riferisce che l'art. 9 del D.lgs 79/1999 obbliga l'impresa distributrice a connettere alle proprie reti tutti i soggetti che ne facciano richiesta, senza compromettere la continuità del servizio ecc... Si oppongono alla previsione generale di indistinta esclusione dalla realizzazione di nuovi impianti pubblici a rete aerea, in quanto si pone in contrasto con i principi di progettazione utilizzati dalla nostra azienda per la realizzazione delle linee a media e bassa tensione necessarie per l'allacciamento degli utenti finali. La mancanza o la scarsità di viabilità ordinaria nelle aree agricole sconsiglia la progettazione di impianti in cavo sotterraneo, per motivi legati sia alla lunghezza dei tracciati che alla sicurezza. La soluzione aerea permette di realizzare linee con sviluppo del tracciato prossimi alla misura minima, riducendo la caduta di tensione, che al contrario se realizzata sotterranea nella viabilità esistente, allunga di fatto il tracciato dell'elettrodotto. La presenza dell'elettrodotto interrato è incompatibile con le lavorazioni dei terreni agricoli, soprattutto per quelle colture ove è previsto l'utilizzo di macchinari che operano in profondità, con rischio di lesionare o tranciare i conduttori elettrici. Anche in caso di riparazione dei guasti, la linea interrata offre tempi di intervento notevolmente più lunghi dovuti alla ricerca del danno/guasto. Tale obbligo di interrimento non trova riferimento nelle leggi nazionali, né regionali, né in materia urbanistica, né di tutela del paesaggio né infine nella normativa tecnica in materia di costruzioni di linee elettriche. Inoltre la previsione generalizzata di interrimento di impianti elettrici introdotta negli strumenti urbanistici, in particolare comunali, è stata censurata dall'Autorità Giudiziaria Amministrativa che ha escluso tale potere in capo ai comuni. In merito all'ultimo comma dell'art. 41, viene auspicato che tale norma sia riferita ai soli elettrodotti aerei a media tensione interferenti con aree SIC-SIR presenti sul territorio comunale, quale mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'avifauna per quelle specie e gruppi protetti e a maggior rischio, così come individuate dalle Linee Guida per la mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'Avifauna dell'Istituto Nazionale per la fauna selvatica (Maggio 2008).

CONTRODEDUZIONE

Si accoglie parzialmente con le seguenti modifiche

Le nuove linee elettriche da realizzare nelle zone agricole per gli allacciamenti alle nuove utenze, dovranno prevedere l'interramento dei conduttori nelle sedi stradali di uso pubblico esistenti, quando la linea elettrica da interrare non superi del 50% la misura del collegamento aereo, previsto tra il punto di distacco dell'elettrodotto esistente e l'utenza da allacciare. Comunque le linee aeree dovranno essere concepite affinché ne sia limitato l'impatto visivo e dovranno essere posizionate lungo i margini delle aree libere.

Le nuove reti aeree, diverse dagli allacciamenti, non potranno investire le "aree di valore paesaggistico" di cui all'art. 44 né le "aree di pertinenza delle ville storiche" di cui all'art. 17 e dovranno limitare al minimo possibile l'interessamento di aree boscate, prevedendo il reintegro, almeno parziale, delle alberature eventualmente abbattute.

[...]

Per gli elettrodotti aerei di media e alta tensione e interferenti con aree SIC-SIR presenti sul territorio comunale, in accordo con l'ente gestore, ove possibile, sono da attuare tutti gli interventi per la messa in sicurezza rispetto al rischio di elettrocuzione e impatto, sull'avifauna, per quelle specie e gruppi protetti e a maggior rischio, così come individuate dalle Linee Guida per la mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'Avifauna dell'Istituto Nazionale per la fauna selvatica (Maggio 2008).