



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

RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL R.U.

Allegato alla Delibera di Approvazione

B

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



1. PREMESSE	2
2. CRITERI GENERALI	5
3. VARIAZIONI DI QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	8
4. RICHIESTE DI MODIFICA DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL QUADRO CONOSCITIVO	10
4.1 Modifiche al Quadro Conoscitivo Geologico e Geomorfologico.....	10
4.2 Modifiche al Quadro Conoscitivo Idraulico.....	10
4.3 Correzioni cartografiche.....	10
4.4 Modifiche alla Tav. C.....	11
4.5 Modifiche alla Tav. D1, D3 e D4.....	11
5. RICHIESTE DI MODIFICA DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL QUADRO PROPOSITIVO	12
5.1 Attrezzature di interesse comune.....	12
5.2 Edificabilità produttiva.....	12
5.3 Edificabilità residenziale.....	12
5.3.1 Nuova edificabilità residenziale.....	12
5.3.2 Individuazione di nuove aree residenziali di saturazione.....	13
5.3.3 Ampliamento e modifica di aree residenziali di saturazione.....	13
5.4 Modifica della classificazione urbanistica tra aree edificabili.....	13
5.5 Edificabilità a servizi, commerciale.....	14
5.6 Eliminazione vincolo di esproprio.....	14
5.7 Osservazione degli Enti.....	15
5.8 Ambiti normativi / Schede normative.....	15
5.8.1 Ambiti di Perequazione.....	15
5.9 Infrastrutture.....	16
5.9.1 Previsione infrastrutturale di via di Tiglio.....	16
5.9.2 Rotatoria e parcheggio di via Nuova di Segromigno M.te – via di Piaggiori.....	17
5.10 Nuclei consolidati del territorio rurale.....	18
5.10.1 Inclusione art. 48 – insediamenti del territorio rurale discendenti da Piano Strutturale.....	18
5.10.2 Inclusione art. 48 – insediamenti del territorio rurale di nuova identificazione.....	19
5.10.3 Nuovi art. 48 – Schedatura dei nuclei rurali di nuova identificazione.....	19
5.11 Altre trasformazioni.....	20
5.11.1 ELGAS.....	20
5.11.2 Stralcio lotti edificabili.....	21
5.11.3 Aree soggette a previsioni di evidenza pubblica.....	21
5.11.4 Osservazione d’ufficio.....	21
5.11.5 Altro.....	22
5.12 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PER ADEGUAMENTO ALLE VARIAZIONI NORMATIVE INTERVENUTE.....	22
5.12.1 ART. 4 – definizioni.....	22
5.12.2 ART. 5 “Destinazioni d’uso”.....	24
5.12.3 Art. 11 : Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	25
5.12.4 Norma di carattere generale disciplina delle distanze.....	28
5.12.5 Artt. 14, 15, 16 e 17 parere vincolante del Dirigente.....	28
5.12.6 Art. 14 Centri Storici.....	28
5.12.7 Artt. 19 , 20 e 48 ampliamenti di superficie utile abitabile.....	29
5.12.8 Art. 19 Ambiti di Interesse tipologico.....	30
5.12.9 Artt. 22, 44, 46 e 47.....	32
5.12.10 Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio.....	32
5.12.11 Art. 25 Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci.....	32
5.12.12 Art.34 Aree a parcheggio pubblico.....	33
5.12.13 Art. 41 Rete energetica e impianti delle comunicazioni.....	33
5.12.14 Art. 42 Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità.....	33
5.12.15 Art. 47 Aree agricole periurbane.....	33
5.12.16 Art. 48 “ Disciplina degli interventi nel Territorio Rurale”.....	34
5.12.17 Art. 50 Aree di pertinenza fluviale.....	36
5.12.18 Art. 51 Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo.....	36
5.12.19 Art. 52 Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni.....	36
5.12.20 Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione.....	37
5.12.21 Art. 67 Schede Norma.....	37
5.12.22 Art. 69 Disposizioni a carattere generale.....	38

1. PREMESSE

Con delibera di C.C. n. 18 del 22/03/2012 “Approvazione del Documento di avvio del procedimento della variante generale al Regolamento Urbanistico” e successiva delibera di C.C. n. 33 del 5/07/2012 “Avvio del procedimento di variante generale al Regolamento Urbanistico” è stato dato avvio del procedimento di variante generale al Regolamento Urbanistico e contestualmente avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Nella delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 22/03/2012 si approvavano gli indirizzi generali di pianificazione e gli obiettivi da perseguire nella revisione del Regolamento Urbanistico, specificati nella tabella che segue:

Indirizzi	Cod.	Obiettivi
I-01: Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.	O-01	Inserire nel R.U., gli interventi per attrezzature ed opere pubbliche individuati in delibere e programmi comunali approvati
	O-02	Inserire nel R.U. le ipotesi di modifica e di integrazione di infrastrutture ed attrezzature avanzate da enti sovraordinati, dagli uffici comunali o segnalate da amministratori o cittadini
	O-03	Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
	O-04	Incentivare lo sviluppo di "centri commerciali naturali"
	O-05	Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale
	O-06	Facilitare il traffico ciclopedonale
	O-07	Garantire la manutenzione e l'innovazione delle reti di urbanizzazione primaria
I-02 : Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati	O-08	Aggiornare le perimetrazioni dei centri abitati delle frazioni
I-03: Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione	O-09	Filtrare le osservazioni pervenute secondo il criterio di sostenibilità Ambientale dell'osservazione
	O-10	Filtrare le osservazioni pervenute che contengono impegni all'utilizzo di edilizia sostenibile individuate nella variante generale al R.U. del 2009
I-04: Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale	O-11	Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali
	O-12	Garantire la permanenza e lo sviluppo della residenza mediante riuso delle volumetrie esistenti
	O-13	Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese
I-05: Valutazione e attuazione dei contributi dei privati	O-14	Filtrare i contributi pervenuti secondo il criterio di sostenibilità Ambientale del contributo individuate nella variante generale al R.U. del 2009

	O-15	Verificare la accoglibilità dei contributi introducendo i concetti di perequazione, premialità, compensazione
	O-16	Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente del regolamento urbanistico da parte degli uffici comunali o che ci sono state segnalate dal cittadino
I-06: Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici	O-17	Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico
I-07: Attuazione del capo IV bis L.R.1/2005 "Disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a rigenerare le aree urbane degradate"	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
	O-20	Garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive
I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio	O-21	Favorire il mantenimento della presenza industriale
	O-22	Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza
	O-23	Individuare una possibile soluzione della problematica delle attività industriali a cavallo dei confini comunali
I-09: Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti	O-24	Migliorare la qualità architettonica ed urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico
	O-25	Migliorare la qualità architettonica degli interventi di edilizia privata
	O-26	Tutelare i valori paesaggistici sia all'interno delle aree già vincolate, sia nelle prospettive panoramiche
	O-27	Tutelare i valori paesaggisticamente riconosciuti come patrimonio collinare
	O-28	Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche suburbane dei versanti collinari
	O-29	Disciplinare l'installazione di impianti termici e fotovoltaici
I-10: Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici	O-30	Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio

Con Delibera di C.C. n. 11 del 20 marzo 2014 è stata adottata la Variante generale al Regolamento Urbanistico. A seguito dell'adozione della Variante generale al Regolamento Urbanistico, la suddetta deliberazione unitamente ai relativi allegati, è depositata presso l'Albo Pretorio e presso la sede comunale, e pubblicata sul sito web del Comune di Capannori, per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. e quindi sino al 3.06.2014; in tale periodo di tempo sono pervenute n. 753 osservazione, di cui 8 fuori dai termini (di cui una esaminata in quanto di pubblica utilità), e 4 sono inerenti la procedura di V.A.S. e quindi valutate nella procedura di VAS. Delle 742 osservazioni valutate, 657 sono esclusivamente inerenti la cartografia, 47 sono

esclusivamente inerenti la normativa e 38 sono inerenti sia la cartografia che la normativa. Delle 742 osservazioni esaminate, 77 sono accolte (pari al 10%); 147 sono parzialmente accolte (pari al 20%), 518 sono non accolte (pari al 70%).

Le attività che l'ufficio ha svolto sono così riassumibili:

- esame e istruttoria delle osservazioni con catalogazione anagrafica delle stesse, georeferenziazione, sintesi della richiesta, istruttoria e valutazione;
- predisposizione della nuova cartografia modificata in base all'accoglimento delle osservazioni;
- modifica delle norme per renderle coerenti alle osservazioni accolte e ai chiarimenti necessari, alla sopraggiunta Legge Regionale Toscana n. 65/2014, all'entrata in vigore del Regolamento regionale sull'unificazione dei parametri edilizi n. 65/R, alle prescrizioni del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, alla Conferenza di Copianificazione;
- valutazione dei casi che implicano la nuova pubblicazione di una parte della variante generale al R.U.;
- Assistenza alla Commissione Consiliare Urbanistica in occasione delle oltre 37 sedute occorse per la valutazione puntuale delle singole osservazioni.

Inoltre l'Ufficio ha svolto i seguenti adempimenti, obbligatori ai sensi delle norme intervenute successivamente all'adozione della variante, o prescritti a seguito di pareri obbligatori, finalizzati alla verifica delle previsioni del RU:

- relazione di congruità della variante generale al R.U. adottato con il P.I.T. con valenza di P.P.R. approvato con Delibera C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- modifica della cartografia della pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana, necessarie per conformare le condizioni di pericolosità del Regolamento Urbanistico a quelle del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- individuazione delle previsioni urbanistiche ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (come individuato ai sensi dell'art.224 delle L.R. 65/2014), ed analisi delle stesse propedeutica alla convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'Art. 25 della L.R.T. n° 65/2014;
- integrazione alle N.T.A. ed alla relazione geologica, a seguito del parere del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro sede di Pisa, contenente le Schede di fattibilità delle principali previsioni ricadenti in condizioni di pericolosità I3/I4 G3/G4;

2. CRITERI GENERALI

Tutto il pacchetto di osservazioni è stato opportunamente suddiviso per argomento omogeneo, in modo da accelerare il loro esame e, soprattutto, evitare decisioni difformi per situazioni analoghe; l'Ufficio ha gestito tutta questa procedura attraverso l'uso di uno o più files informatici. I temi omogenei oggetto di osservazione sono i seguenti:

tipo_oss_quadro conoscitivo
Modifiche geologia e geomorfologia
Modifiche idraulica
Correzioni cartografiche
Tav C
Tav D1 esclusione beni 59/80
Tav D3 e D4
tipo_oss_quadro propositivo
Attrezzature di interesse comune
Edificabilità produttiva
Edificabilità residenziale
Edificabilità servizi\commerciale
Eliminazione vincolo esproprio
Enti
Ambiti normativi / Schede normative
Ambiti di perequazione
Infrastrutture
Nuclei consolidati del territorio rurale art48
Stralcio lotti edificabili
N.T.A.
Altre trasformazioni

I dati numerici delle osservazioni, come gestite dal data base informatico su cui sono state catalogate, istruite e controdedotte, sono riassunti nella seguente tabella, che reca una elencazione di categorie di maggiore dettaglio da quelle sopra esposte:

tipo_richiesta	Totale di n osservazion e	accoglibil e	accoglibil e in parte	non accoglibil e	non valutabile
altro-vedi note	27	2	5	20	
attrezzature di interesse comune	2		1	1	
correzioni cartografiche ctr	7	5	1	1	
edificabilità produttiva	8	1		7	
edificabilità produttiva saturazione	18	1	3	14	
edificabilità residenziale	177	2		175	
edificabilità servizi\commerciale	32			32	
edificabilità servizi\commerciale saturazione	25	5	7	13	
edilizia residenziale di saturazione - nuova	33	6	2	25	
edilizia residenziale di saturazione - ampliamento/pertinenze	58	12	12	34	
edilizia residenziale di saturazione - modifica classificazione	38	5	4	29	
eliminazione vincolo esproprio	71	9	13	49	
Ente	7	1	6		
esclusione dall'ambito normativo	6	1		5	

inclusione art48-Insedimenti territorio rurale	13	1	1	11	
inclusione art48-Insedimenti territorio rurale di nuova individuazione	4	3	1		
infrastrutture	54	1	42	11	
integrazioni	4		1	3	
modifiche geologia	2	1	1		
modifiche pericolosità geomorfologica	4	1	1	2	
modifiche pericolosità idraulica	26	1	3	22	
N.T.A.	47	7	23	17	
nuovi art48	25	2	5	18	
schedatura nuclei rurali	4	1	2	1	
stralcio area edificabile	7	2	2	3	
stralcio produttivo	5	1	2	1	1
Tav C	2	1		1	
Tav D1 esclusione beni 59/80	10	1	1	8	
Tav D3	12	2	5	5	
variazione ambito normativo	8	2	3	3	
verde per impianti sportivi privati	6			6	
	742	77	147	517	

Ovviamente molte osservazioni recavano richiesta multiple, in special modo quelle degli Enti, pertanto la classificazione sopra esposta è del tutto esemplificativa e non esaustiva delle tipologie di richiesta pervenute e la classificazione è stata fatta secondo quella che l'Ufficio ha ritenuto essere la richiesta principale.

In merito ai criteri di controdeduzione delle osservazioni pervenute occorre fare riferimento alle azioni di pianificazione che sono state applicate in sede di adozione (vedi tabella Indirizzi obiettivi azioni della Relazione generale al R.U. Cap. 5.1) che hanno costituito la trama delle scelte di pianificazione effettuate in sede di adozione e quindi ribadite in sede di controdeduzione alle osservazioni.

La controdeduzione delle osservazioni ha avuto come esito l'accoglimento, l'accoglimento in parte o il non accoglimento dell'osservazione: abbiamo proposto quali osservazioni "non accoglibili" quelle in contrasto con gli indirizzi della Variante generale al Regolamento Urbanistico, quali risultano a seguito del contenuto della variante stessa, cercando di motivare, sia pure in maniera molto sintetica, in che cosa consista il contrasto, allo scopo di evitare una censura di difetto di motivazione. Abbiamo proposto quali osservazioni "accoglibili" quelle che – non alterando le linee fondamentali del Regolamento Urbanistico, quali risultano a seguito del contenuto della variante stessa - sono giudicate un apporto positivo al raggiungimento degli obiettivi di essa. Abbiamo proposto quali osservazioni "accoglibili in parte" quelle che presentano solo in parte gli stessi caratteri delle osservazioni accoglibili, ma contengono altra parte non accoglibile in quanto in contrasto con le linee fondamentali del Regolamento Urbanistico, quali risultano a seguito del contenuto della variante stessa.

L'istruttoria, la controdeduzione, la valutazione dell'Ufficio e la discussione in Commissione Urbanistica quindi sono stati effettuati separatamente per le osservazioni inerenti aspetti urbanistici e idrogeologici, e gli aspetti normativi.

Le osservazioni al Piano suddivise in vari sottogruppi, a seconda dell'argomento osservato come sopra esposto, sono state valutate e discusse osservazione per osservazione anche in sede di Commissione Consiliare Urbanistica.

Per ogni osservazione accolta o parzialmente accolta che comportava la modifica della cartografia di Quadro Propositivo, è stata effettuata una verifica ed eventuale correzione con gli elaborati di Quadro Conoscitivo (e viceversa) in modo da evitare classificazioni contraddittorie.

Non sono state accolte richieste di modifica di elementi derivati dal Piano Strutturale (individuazione delle "ville", individuazione della "fascia di salvaguardia delle previsioni di Piano Strutturale" art.37-40; individuazione degli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale" art.48) in quanto sarebbero risultate in contrasto con la pianificazione sovraordinati.

3. VARIAZIONI DI QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Durante il periodo intercorrente tra l'adozione della Variante e la conclusione dell'esame delle osservazioni pervenute, sono intervenute numerose modifiche a livello legislativo e normativo, che hanno portato al riesame di alcuni criteri utilizzati in fase di redazione della variante e in fase di controdeduzione alle osservazioni, quali:

- Approvazione della nuova legge per il governo del territorio, L.R.65/2014 del 10/11/2014 B.U.R.T. n. 53, che ha introdotto notevoli modifiche soprattutto in merito alla disciplina delle destinazioni d'uso dei fabbricati ed alla disciplina degli interventi ammessi nel territorio rurale, recepite nelle N.T.A. (vedi par. 5.12);
- Entrata in vigore del Regolamento regionale 64/R in materia di unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici che ha introdotto notevoli modifiche soprattutto nelle definizioni di Volume e Superficie Utile Lorda S.U.L., recepite e dettagliate specialmente all'interno dell'Art.4 delle N.T.A. (vedi par. 5.12);
- Modifiche alla cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno relativa al territorio del Comune di Capannori: A seguito delle verifiche di coerenza tra gli elaborati progettuali del piano e gli elaborati del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sono state rilevate incongruenze tra il quadro conoscitivo della Variante Generale del Regolamento Urbanistico adottato e gli elaborati cartografici del P.A.I. per quanto riguarda la pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana. Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del PAI sono stati trasmessi all'Autorità di Bacino del Fiume Arno gli approfondimenti al quadro conoscitivo per gli aspetti geologico-geomorfologici, quindi con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 15 gennaio 2015 "Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia PAI relativa al Comune di Capannori" è stata modificata la cartografia del PAI relativa al territorio comunale, apportando a loro volta ulteriori modifiche alle perimetrazioni delle pericolosità trasmesse. Di conseguenza sono stati effettuati ulteriori aggiornamenti e modifiche alle tav.A1-carta geologica, tav.A2-carta geomorfologica, tav.A4-carta litologico-tecnica e dei dati di base, tav.A5-carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, tav.A7-carta delle categorie di sottosuolo, tav.B3-carta della pericolosità geomorfologica, tav.B5-carta della pericolosità, necessarie per conformare le condizioni di pericolosità del Regolamento Urbanistico a quelle del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- Parere Genio Civile: a seguito dell'integrazione al deposito 1653, effettuata ai sensi dell'art.11 c.5 del D.P.G.R. n° 53/R/2011, in data 01.10.2015 si è svolto un incontro tecnico con i tecnici dell'Ufficio Regionale settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, che hanno richiesto l'integrazione alle N.T.A. ed alla relazione geologica con particolari condizioni di fattibilità delle principali previsioni edificatorie in aree a pericolosità geomorfologica G3 e G4 ed idraulica I3 e I4.
- Nuova applicazione della L.R. 21/2012: in base all'interpretazione della L.R. 21/2012 tenuta in fase di adozione della Variante al R.U. la presenza della pericolosità idraulica I4 era stata

considerata un fattore escludente per la classificazione di aree in zone urbanistiche che consentissero l'edificazione di saturazione o il cambio di destinazione a uso che ammetta il pernottamento. Con nota prot. 36656 del 29/05/2015 il geologo incaricato ha comunicato che, a seguito di approfondimenti svolti in fase di esame di alcune osservazioni, è emerso che le limitazioni contenute nei commi 4 e 5 dell'art.2 della suddetta legge si applicano solo alle trasformazioni elencate al comma 3 e non già alle trasformazioni elencate al comma 2 lett.d. Quindi durante la redazione della Variante al R.U. e delle N.T.A. sono state introdotte limitazioni in realtà non prescritte dalla suddetta legge. Poiché in base a tale variazione applicativa sono state rivisitate le condizioni di fattibilità idraulica di cui all'art. 52.3 delle N.T.A. del R.U adottato, si è reso necessario rivedere le valutazioni effettuate in base alla vecchia applicazione, anche sulle aree stralciate in fase di redazione della variante.

- Conferenza di Copianificazione: l'art. 227 della L.R. 65/2014 prevede che “le varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o al PRG che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224 e che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, risultano adottate, sono approvate con il procedimento di cui al titolo II, capo I, previo parere obbligatorio non vincolante della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune”. In data 29/09/2015 si è svolta la suddetta Conferenza di Copianificazione, che ha ritenuto che le previsioni contenute nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico siano conformi con quanto previsto dall'art.25 c.5 della L.R. 65/2014, con alcune raccomandazioni da recepire nella normativa della variante generale (come da verbale , acquisito con prot. 68148 del 30/09/2015). Di conseguenza sono state effettuate le modifiche alla normativa necessarie per recepire le richieste effettuate dalla conferenza.

- Approvazione definitiva del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale con Delibera C.R. n. 37 del 27.03.2015, che all'Art. 23 c.2 della Disciplina di Piano stabilisce che “gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. [...]”. Dal verbale della Conferenza di Copianificazione svoltasi in data 29/09/2015, risulta che le previsioni contenute nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono conformi al P.I.T. (ai sensi dell'art.25 c.5 della L.R. 65/2014), con alcune raccomandazioni da recepire nella normativa della variante generale. Di conseguenza sono state effettuate le modifiche alla normativa necessarie per rendere la Variante Generale conforme al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico.

4. RICHIESTE DI MODIFICA DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL QUADRO CONOSCITIVO

Gli elaborati del Q.C. a supporto della formazione della Variante sono stati prodotti sulla base delle informazioni disponibili, degli strumenti urbanistici sovraordinati, delle normative valide alla data di adozione della variante: considerato quindi che le informazioni e le condizioni rappresentate costituiscono gli elementi conoscitivi alla base delle scelte urbanistiche effettuate, gli elaborati non verranno aggiornati con le variazioni intervenute in data successiva alla adozione variante, seppure producano i loro effetti normativi ed urbanistici.

In base a tale criterio sono state accolte le osservazioni che portano alla correzione di uno stato di fatto già esistente al momento dell'adozione della variante e male interpretato, o non valutato per le carenze del quadro conoscitivo di base, o per errori materiali.

4.1 Modifiche al Quadro Conoscitivo Geologico e Geomorfologico

Tutte le osservazioni che riguardano la materia di quadro Conoscitivo Geologico e geomorfologico sono state esaminate dai tecnici geologi, che fanno parte del gruppo tecnico di progettazione in questo specifico merito. In alcuni casi alle osservazioni vi erano allegate specifiche relazioni geologiche tendenti a dimostrare la situazione geomorfologica di un particolare sito. Esse sono state valutate alla luce della loro completezza formale e sostanziale per poter procedere ad un eventuale nuova classificazione della pericolosità geomorfologica delle aree.

Inoltre sono state effettuate correzioni e modifiche dei dati geologici ed geomorfologici conseguentemente anche all'accoglimento di alcune osservazioni al quadro conoscitivo del R.U. adottato presentate da cittadini interessati, nonché a seguito di attività di ulteriore verifica/correzione di ufficio al quadro conoscitivo adottato

4.2 Modifiche al Quadro Conoscitivo Idraulico

Tutte le osservazioni che riguardano la materia di quadro Conoscitivo idraulico sono state esaminate dai tecnici del Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord, che fanno parte del gruppo tecnico di progettazione in questo specifico merito. In molti casi alle osservazioni vi erano allegate specifiche relazioni idrologiche idrauliche tendenti a dimostrare la situazione idrologica e idraulica di un particolare sito. Esse sono state valutate alla luce della loro completezza formale e sostanziale per poter procedere ad un eventuale nuova classificazione della pericolosità idraulica delle aree.

4.3 Correzioni cartografiche

Sono state effettuate alcune correzioni laddove, sia a seguito di informazioni forniteci in sede di osservazione, sia in caso di errore materiale riscontrato dall'Ufficio, si è verificato che lo stato dei luoghi non corrispondeva a quanto rappresentato in cartografia, ad esempio come rettifiche di perimetrazioni di aree e di comparti urbanistici secondo lo stato dei luoghi. Si precisa che non sono state accolte osservazioni con richieste di ripermetrazione dei comparti urbanistici basati sulla

proprietà catastale, ma solo su elementi fisici rappresentati dalla carta tecnica regionale o visibili dalla foto aerea.

Inoltre a seguito dell'ottenimento delle foto aeree più recenti (ottenute successivamente all'adozione del RU, ma datate 2013 quindi rappresentanti lo stato dei luoghi antecedenti l'adozione) è stato possibile effettuare un aggiornamento della base cartografica ed effettuare alcune rettifiche nell'individuazione e nel posizionamento degli edifici e degli elementi non visibili nella precedente foto aerea, rappresentati sulla base dei relativi titoli edilizi.

4.4 Modifiche alla Tav. C

- Sono state rappresentate due sorgenti "buona acqua" e relativa fascia di rispetto ai sensi D. Lgs. 152/06 art.94 c.2, già esistenti alla data di adozione della variante e non inserite per errore materiale;

- Aggiornamento con l'indicazione delle aree di influenza dovute della presenza sul territorio di una industria con attività a Rischio Incidente Rilevante R.I.R. (vedi più avanti osservazione ELGAS), il cui mancato inserimento in fase di adozione è dovuto alle carenze dei dati a conoscenza dell'Ufficio, a seguito della soccombenza del comune scrivente rispetto al ricorso al TAR del privato. Dal momento che queste aree di influenza comportano dei vincoli di edificabilità e di utilizzo degli immobili, si rende necessario procedere ad una nuova adozione del R.U. per questa porzione.

- sono state rappresentate le fasce di rispetto stradale delle strade non comunali interne al perimetro del centro abitato ai sensi del Codice della Strada e approvato con D.G. n.203 del 24/09/2010, fermo restando che le fasce di rispetto delle strade comunali sono disciplinate dal CdS (nel RU vigente ed in fase di adozione tali fasce di rispetto erano rappresentate nel QP, ma a seguito delle modifiche urbanistiche operate con la presente variante il centro abitato ai sensi del C.d.S. non coincide più col perimetro dei centri abitati individuato dal R.U. ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, e di conseguenza nelle tavole di Q.P. si riscontravano alcuni disallineamenti tra l'individuazione della fascia di rispetto stradale e il perimetro del centro abitato "urbanistico").

4.5 Modifiche alla Tav. D1, D3 e D4

E' stata verificata su richiesta di alcune osservazioni in merito la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 e l'individuazione nella tavola D1 – e di conseguenza la classificazione art.15 nel Q.P.;

E' stato inoltre svolto un approfondito riscontro sui requisiti per la definizione di "bosco" delle aree ai sensi della L.R. 39/2000, e quindi successiva modifica delle tavole D3 e D4 del Q.C. – e di conseguenza " classificazione delle "aree boscate" Art. 43 nel Q.P.

E' stata corretta la rappresentazione delle aree incendiate nella tavola D4, poiché nelle tavole adottate erano state rappreseN.T.A.te solo le aree percorse dal fuoco negli ultimi 10 anni mentre con L.R. 80 del 27.12.2012 il relativo vincolo di inedificabilità è stato portato da 10 a 20 anni.

5. RICHIESTE DI MODIFICA DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL QUADRO PROPOSITIVO

5.1 Attrezzature di interesse comune

Consistono in quel gruppo di osservazioni che richiedono la realizzazione di una certa quantità di standard pubblico a verde, parcheggio, servizi, pista ciclopedonale o altro. Seppur risultando congruenti con l'Indirizzo di pianificazione I-01 "Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni e obiettivo" O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", l'individuazione di nuove aree a standard pubblico implica l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e quindi necessitano di una nuova pubblicazione per dare modo a tutti gli interessati di fare le proprie osservazioni, per cui non sono state accolte osservazioni e sono state confermate le previsioni adottate. Un discorso particolare merita la richiesta di nuova pista ciclabile: 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. Vi sono inoltre nel R.U. anche 2 tratti di piste ciclopedonali, non comprese nel piano della mobilità ciclabile, delle quali una è stata rettificata, a seguito dell'accoglimento di osservazione e sopralluogo dell'Ufficio.

5.2 Edificabilità produttiva

In conformità agli indirizzi del P.I.T., ed all'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti" di cui all'Avvio del Procedimento, non sono state accolte le osservazioni tendenti ad ottenere l'individuazione di nuove aree produttive di completamento, e sono state accolte solo le osservazioni inerenti l'individuazione o la modifica di aree a destinazione produttiva di saturazione in area agricola solo se relative ad incremento di aree a destinazione produttiva già individuate e comprese nei centri abitati nel R.U. vigente, o come presa d'atto dell'effettivo stato dei luoghi.

5.3 Edificabilità residenziale

In considerazione della varietà di aspetti trattati, le osservazioni inerenti l'edificabilità residenziale si suddividono nelle seguenti sotto categorie:

5.3.1 Nuova edificabilità residenziale

Coerentemente con i criteri seguiti durante la redazione della variante al R.U., ed in accordo con le condizioni per le trasformazioni del territorio non urbanizzato dettate dall'Art. 4 della L.R. n. 65/2014, non sono state accolte le osservazioni aventi per oggetto l'individuazione di nuove aree edificabili a destinazione residenziale di completamento (Le nuove aree residenziali di completamento "Art. 20c" sono costituite dai lotti con edificabilità residua di ambiti edificabili più ampi e parzialmente realizzati). Inoltre sono state accolte le richieste di stralcio di aree residenziali

di completamento o loro porzioni (laddove le richieste fossero sottoscritte da tutti i proprietari dell'area in oggetto e dove non compromettessero l'edificabilità delle residue porzioni edificabili, per non ledere i diritti edificatori di eventuali altri proprietari).

5.3.2 Individuazione di nuove aree residenziali di saturazione

Sulla base dei criteri applicati durante la redazione della Variante Generale (inserimento nei centri abitati – e quindi in area edificabile - in base a requisiti morfologici e di funzionalità ritenuti indicatori di una reale connessione i centri abitati preesistenti; o a seguito di aggiornamento della classificazione da area “edificabile” a “edificata” dei lotti di completamento oggetto do realizzazione) sono state accolte le osservazioni per i fabbricati già in possesso dei requisiti suddetti, ed il cui mancato inserimento in fase di redazione della variante è dovuto alle carenze del quadro conoscitivo di base. Inoltre sono stati inseriti i fabbricati con data di inizio lavori compresa fra il 22/11/2013 (data del monitoraggio) e la data di adozione della variante (20/03/2014 - indicata dalle N.T.A. come la data di riferimento per la definizione degli edifici esistenti) – questa verifica è stata estesa a tutti i lotti anche non richiedenti osservazione.

5.3.3 Ampliamento e modifica di aree residenziale di saturazione

Durante la redazione della Variante Generale è stata svolta un analisi dello stato dei luoghi, in base al quale le aree pertinentziali degli edifici sono state distinte dalle aree agricole, basandosi sulla presenza di elementi caratteristici che le classificassero come aree ormai urbanizzate (presenza di recinzioni, sistemazioni a giardino, ecc.). In fase di controdeduzione alle osservazioni quindi, sono state effettuate principalmente operazioni di rettifica di errori materiali o interpretativi, applicando comunque gli stessi criteri seguiti in fase di redazione della variante (mantenimento delle aree agricole laddove non si ravvisassero gli elementi caratterizzanti le “pertinenze” alle abitazioni, classificazione con art. 33-“verde privato” per le aree di pertinenza di lotti edificati dopo la formazione del R.U. 2004, classificazione in base alle sistemazioni presenti per le aree pertinentziali ai fabbricati preesistenti).

5.4 Modifica della classificazione urbanistica tra aree edificabili

- E' stata confermata la classificazione precedente di “centri storici” Art. 14, intesa come elemento areale corrispondente al centro urbano storico della frazione, che prescinde dalle eventuali emergenze architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti, quindi non sono state accolte osservazioni tendenti all'esclusione dalla zona art.14 con la motivazione che il fabbricato in oggetto è edificato recente.

- Sono stati confermati in art.16 “Edifici di valore storico - architettonico” gli immobili che, in base a una verifica delle schede fotografiche dei fabbricati o con sopralluoghi, possiedono un particolare pregio architettonico o sono posti in continuità o in stretto rapporto visivo con gli immobili di pregio (per consentire una maggiore tutela dello stesso), mentre sono stati invece esclusi gli

immobili che in base alla verifica suddetta non presentano caratteri di pregio e non condizionano funzionalmente o visivamente nessun immobile di interesse storico o architettonico.

- Non sono state accolte osservazioni richiedenti l'esclusione dall'art.17 "Aree di pertinenza delle Ville storiche" in quanto con questa variante non è stata effettuata 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, bensì è stata mantenuta l'individuazione di "villa" con le sue pertinenze, derivata dal Piano Strutturale vigente, rimandando tale verifica a successive fasi di pianificazione.
- Sono state accolte le osservazioni richiedenti il passaggio da Art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" a Art. 20s "Aree a prevalente destinazione residenziale – saturazione" solo per adeguamento allo stato effettivo dei luoghi, come correzione di errori interpretativi o dovuti alla carenza della base cartografica.
- Sono state accolte le osservazioni richiedenti il passaggio o ripristino da aree residenziali a aree produttive o servizio, laddove si è riscontrato che questa classificazione rispecchiava l'effettivo stato dei luoghi, e la classificazione adottata era dovuta ad errori interpretativi o a carenze della base cartografica.
- Non sono state accolte osservazioni richiedenti il passaggio da aree a servizio o artigianali/produttive (con attività dismesse) a residenziale, poichè in questi casi la destinazione adottata era rappresentativa dello stato dei luoghi e perché la normativa consente, anche in queste aree, gli stessi interventi di trasformazione consentiti in residenziale, mantenendo altresì la possibilità di riprendere attività artigianali o produttive (a condizione che venga documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente attraverso una valutazione di compatibilità ambientale).

5.5 Edificabilità a servizi, commerciale

In conformità agli indirizzi del P.I.T. ed all'Azione di Pianificazione A-35 "Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti" di cui all'Avvio del Procedimento, non sono state accolte le osservazioni tendenti ad ottenere l'individuazione di nuove aree commerciali/servizi di completamento, e sono state accolte solo le osservazioni inerenti l'individuazione o la modifica di aree a destinazione commerciale/servizio di saturazione in area agricola solo se a incremento di aree a destinazione commerciale/servizio già individuate e comprese nei centri abitati del R.U. vigente, o come presa d'atto dell'effettivo stato dei luoghi.

5.6 Eliminazione vincolo di esproprio

La richiesta di stralcio di aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con conseguente cancellazione del vincolo preordinato all'esproprio, è stato accolto quando, sulla base delle informazioni pervenute con le osservazioni e attraverso opportuna verifica, sia accertata

l'esistenza di elementi fisici tali da costituire oggettiva motivazione a sostegno dello stralcio, già esistenti al momento dell'adozione della variante, ma non considerati a causa delle lacune della base conoscitiva cartografica. (ad es. presenza di manufatti non rappresentati, elementi non rappresentati sulla carta tecnica regionale e non visibile sulla foto aerea disponibile in fase di redazione della variante, presenza di vincoli di pertinenzialità esclusiva etc.).

A seguito dello stralcio di aree pubbliche sono state nuovamente computate le quantità destinate alla verifica degli standard urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/1968, come evidenziato nel successivo capitolo della presente relazione.

5.7 Osservazione degli Enti

Le osservazioni di questo gruppo sono state avanzate da Comuni, Provincia di Lucca e Regione Toscana, Italia Nostra, Ordini e Collegi professionali, Camera di Commercio. Esse riguardano numerosi punti sia cartografici che normativi e sono state esaminate punto per punto. Pertanto si rimanda al "Repertorio delle controdeduzioni" di seguito l'esame di ciascuna di esse, con le relative valutazioni.

- | | |
|--|---------------------|
| ▪ Associazione ITALIA NOSTRA ONLUS, Sezione Lucca | osservazione n. 492 |
| ▪ Collegio dei Geometri | osservazione n. 509 |
| ▪ Camera di Commercio di Lucca | osservazione n. 513 |
| ▪ Ordine degli Ingegneri | osservazione n. 514 |
| ▪ Ordine degli Architetti di Lucca | osservazione n. 515 |
| ▪ Comune di Lucca - U.O. 5.5 - Strumenti Urbanistici | osservazione n. 516 |
| ▪ Provincia di Lucca | osservazione n. 741 |
| ▪ Regione Toscana | osservazione n. 742 |

5.8 Ambiti normativi / Schede normative

In generale sono state accolte quelle osservazioni che tendono alla corretta perimetrazione degli ambiti normativi, in base agli atti autorizzativi rilasciati e non correttamente presi in esame in sede di adozione; infatti sono state accolte le osservazioni con richieste tendenti all'inclusione/esclusione di aree nel perimetro dell'ambito normativo delle schede normative necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dalla scheda (S.N. n. 16, S.N. n. 28, S.N. n. 22); oltre alla correzione del perimetro di un ambito normativo soggetto a progetto unitario, in accordo con un apposito atto emesso dal Dirigente del Governo del Territorio per l'individuazione del lotto edificabile.

5.8.1 Ambiti di Perequazione

Quanto agli ambiti di perequazione, con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico sono stati confermati gli ambiti di perequazione già presenti nel R.U. vigente, pertanto si è ritenuto di non accogliere le richieste 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 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 periurbani all'interno dell'ambito normativo.

5.9 Infrastrutture

Il processo effettuato in sede di adozione in merito alle infrastrutture inserite nella pianificazione urbanistica è stato quello di inserire nel R.U. le ipotesi di modifica e di integrazione di infrastrutture e attrezzature avanzate da enti sovraordinati, dagli uffici comunali o segnalate da amministratori e cittadini (O-02) e migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (O-03), attraverso la previsione di infrastruttura pubblica che corrispondesse al progetto preliminare o definitivo dell'opera stessa (per esempio la previsione di fascia infrastrutturale a rotatoria previste dalla provincia di Lucca sul tracciato di Viale Europa). Con il medesimo criterio sono state esaminate le osservazioni che richiedono l'inserimento o la modifica delle infrastrutture pubbliche.

Non sono state accolte le osservazioni tendenti a modifiche della viabilità carrabile (eliminazione o inserimento di rotatorie – che possono essere eventualmente attuate con successive “Varianti mediante approvazione del progetto” previste all'art.34 della L.R. n. 65/2014) e ciclopedonale (per coerenza con il “Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile” approvato con delibera C.C. n. 301 del 30/12/2013).

5.9.1 Previsione infrastrutturale di via di Tiglio

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 R.F.I.- 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 S.P. 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 G.M. 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, tutte comunque parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare.

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 in corrispondenza con la previsione a raso della viabilità ANAS che dal nuovo Ospedale S. Luca si collega con via del Marginone sul territorio comunale di Lucca si è potuto valutare un collegamento della fascia infrastrutturale di nostra previsione passando attraverso 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 rendere coerenti e frontistanti i due rami di viabilità (viabilità ANAS a nord e fascia infrastrutturale a sud), 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. Ad ogni buon conto 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.

Inoltre la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tuttora definitivamente esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

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. R. 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 Del. C.C. 13, 14 e 15/2009.

5.9.2 Rotatoria e parcheggio di via Nuova di Segromigno M.te – via di Piaggiori

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.

In sede di controdeduzione, 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, abbiamo accolto in parte il gruppo di osservazioni su questa previsione, riducendo l'ingombro della fascia infrastrutturale e confermando il tracciato di previsione di pista ciclo pedonale.

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 di quadro Conoscitivo, pertanto si è cercato di incrementare la dotazione di infrastrutture pubbliche a parcheggio (esistente o di previsione) proprio in tale ambito territoriale. Tuttavia, valutato che nel gruppo di osservazioni su questa previsione, si evidenzia la natura di pertinenziale esclusiva del parcheggio in fregio al centro commerciale di via Nuova in Segromigno in Monte, l'Ufficio le ha accolte in parte 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 affacciantesi su via Nuova in Segromigno in Monte, si è mantenuta la previsione di Parcheggio Pubblico Art. 34.

5.10 Nuclei consolidati del territorio rurale

5.10.1 Inclusione art. 48 – insediamenti del territorio rurale discendenti da Piano Strutturale

Gli insediamenti consolidati nel territorio rurale discendenti dal Piano Strutturale, sono stati recepiti e confermati sia nel Quadro Conoscitivo che nel Quadro Propositivo della Variante Generale al Regolamento Urbanistico. L'indagine approfondita di coerenza di questi ultimi con la definizione di nucleo consolidato, delle loro perimetrazione, nonché degli edifici in essi insistenti e la conseguente schedatura, è pertanto rimandata alla prossima fase di stesura del nuovo Piano Strutturale.

Le osservazioni inerenti la richiesta di inclusione di uno o più fabbricati all'interno della perimetrazione degli insediamenti consolidati provenienti dal Piano Strutturale non sono state accolte, in quanto la modifica della perimetrazione di un nucleo, può essere valutata soltanto in sede di stesura del nuovo Piano Strutturale (soltanto in alcuni casi ricollegabili a refusi grafici l'ufficio ha ripristinato o modificato la perimetrazione). E' stato comunque sempre evidenziato nell'istruttoria e nella controdeduzione che l'art. 4 delle N.T.A. consente gli interventi ammessi dall'art. 48 per "gli edifici costruiti anteriormente al 1940 e posizionati, anche parzialmente, a distanza non superiore a 40 mt. dai fabbricati situati all'interno del limite individuato in cartografia del R.U.".

5.10.2 Inclusione art. 48 – insediamenti del territorio rurale di nuova identificazione

Le osservazioni inerenti la richiesta di inclusione di uno o più fabbricati all'interno della perimetrazione di un insediamento di nuova identificazione, non sono state accolte in quanto l'art.4 delle N.T.A. prevede l'inglobamento di edifici prossimi ai nuclei esclusivamente per gli insediamenti discendenti da Piano Strutturale ed inoltre tale possibilità non rientra tra le azioni e i criteri stabiliti nell'Indirizzo O4 per la stesura della presente Variante.

5.10.3 Nuovi art. 48 – Schedatura dei nuclei rurali di nuova identificazione

L'indirizzo I-04 Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale, unitamente agli Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico, ha consentito la definizione e l'individuazione dei nuovi nuclei consolidati all'interno del territorio rurale. Le azioni e criteri seguiti sono stati i seguenti:

A18 - I fabbricati siano di consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta e struttura in muratura

A19 - Vi sia una aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti (anche a schiera) con almeno uno di essi già abitativo

A20 - I fabbricati abbiano 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

A21 - L'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non sia attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, né sia interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure.

A seguito delle richieste di osservazione per l'individuazione nel quadro Conoscitivo e Propositivo della Variante al Regolamento Urbanistico di nuovi nuclei riconducibili agli interventi di cui all'art. 48 delle N.T.A., l'ufficio, oltre alle verifiche cartografiche necessarie, laddove la documentazione grafica e fotografica in possesso non sia risultata sufficiente od esaustiva, ha effettuato sopralluoghi, al fine di giungere ad una corretta ed obiettiva valutazione.

Durante la fase di redazione della Variante al Regolamento Urbanistico e nel corso dello svolgimento delle controdeduzione alle osservazioni, la presenza della pericolosità idraulica I4 è stata considerata un fattore escludente per la sostenibilità alla trasformazione di un nucleo e dei fabbricati ivi insistenti.

A seguito della diversa applicazione della Legge Regionale n. 21/2012, (formalizzata con protocollo 36656 del 29/05/2015), l'Ufficio ha ritenuto doveroso - anche al fine di evitare possibili ricorsi legati all'imposto divieto di trasformazioni in ragione di una applicazione erronea della legge in questione - procedere ad una rivisitazione delle condizioni di fattibilità idraulica di cui all'Art. 52.3 del R.U. adottato. Pertanto gli insediamenti già presenti in fase di adozione nella Tavola F "sistemi insediativi" e quelli valutati in una prima fase di istruttoria delle osservazioni, come "complessi rurali di nuova individuazione", ma ritenuti non idonei a sostenere interventi che eccedessero la

disciplina normativa in zona agricola, perché ricadenti in area con condizione di pericolosità idraulica I4 (quale unico fattore escludente) e quindi non inseriti nella tavola di Quadro Propositivo come “insediamenti nel territorio rurale di nuova individuazione”, sono stati tutti riesaminati e, coerentemente con l’approfondimento normativo, inseriti anche nel Quadro Propositivo, con relativa schedatura e disciplina normativa (i nuclei inseriti nel QP in base a questa nuova applicazione della L.R. 21/2012 sono individuati sulla cartografia delle osservazioni al numero 753).

In sintesi, da un esame approfondito delle osservazioni riconducibili all’art. 48 delle N.T.A., l’ufficio ha inserito alcuni nuclei di nuova individuazione nel territorio rurale nel Quadro Conoscitivo e/o nel Quadro Propositivo, ha apportato alcune modifiche inerenti alle perimetrazioni e/o alle schedature di alcuni nuclei già individuati in fase di adozione; inoltre ha reinserito quei nuclei di provenienza da Piano Strutturale che, per refuso grafico, non erano più presenti nelle cartografie del piano adottato.

L’ufficio ha infine riformulato, all’interno delle schedature, le prescrizioni normative impartite ai singoli fabbricati nella schedatura dei fabbricati di tutti i nuclei di nuova individuazione, conformemente alle variazioni apportate dalle normative regionali del P.I.T. e della nuova L.R. 65/2014.

5.11 Altre trasformazioni

5.11.1 ELGAS

La Soc. Elgas ci 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 di conseguenza anche la relativa normativa. Ci viene significato in osservazione che la stessa società ha vinto un ricorso al T.A.R. della Toscana R.G.-N. 850 del 08/05/2012 contro il Comune di Capannori, che non ha fatto opposizione e che pertanto ha piena legittimità ad operare nel territorio comunale. A seguito di questo, la Provincia di Lucca ha collaudato l’impianto nel Dicembre 2012 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. A seguito della cronistoria degli eventi succedutisi, l’Ufficio ha preso atto della legittimità dell’impianto esistente e provveduto a inserire le modifiche necessarie sia nel Quadro Conoscitivo Tavola C “Vincoli Tecnici” che nel Quadro Propositivo, riportando l’Ambito di applicazione del D.M. 9/05/2001.

Il Comune di Capannori ha fatto richiesta di parere consultivo ai sensi dell’Art. 5 del D.M. 9/05/2001 finalizzato alla predisposizione della Variante generale al R.U. in approvazione.

Poiché l’Ambito di applicazione del D.M. 9/05/2001 impone limitazioni nelle destinazioni d’uso consentite all’interno delle aree di dispersioni di vapori infiammabili individuate nell’elaborato tecnico denominato “Compatibilità territoriale del deposito ai sensi del D.M. 9/05/2001 - requisiti di sicurezza minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da

industrie a rischio incidente rilevante”, l'accoglimento di questa osservazione comporta una nuova procedura di adozione e pubblicazione limitatamente al sito interessato dall'Ambito di applicazione del D.M. 9/05/2001, per dare modo ai cittadini controinteressati di fare le proprie osservazioni.

Inoltre verrà aggiunto l'elaborato tecnico denominato “Compatibilità territoriale del deposito ai sensi del D.M.9/05/2001 - Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334”, come parte integrante e sostanziale della Variante generale al Regolamento Urbanistico.

5.11.2 Stralcio lotti edificabili

Sono state accolte le richieste di stralcio di aree edificabili a qualsiasi destinazione urbanistica, o di loro porzioni di esse, solo ed esclusivamente laddove le richieste fossero sottoscritte da tutti i proprietari dell'area in oggetto e dove non compromettessero l'edificabilità delle porzioni edificabili residue, per non ledere i diritti edificatori di eventuali altri proprietari.

5.11.3 Aree soggette a previsioni di evidenza pubblica

Si sta parlando nel merito di individuazioni di aree per destinazione turistico-sportiva a servizio della rete ippovie toscane, ed aree per pensionato di cani; riguardo alla localizzazione di previsioni che possono rivestire un interesse pubblico, l'Amministrazione comunale ha deciso di ricorrere alla definizione di un bando pubblico o di una procedura di evidenza pubblica, attraverso la quale dare maggiore trasparenza e garanzia a tutti i potenziali partecipanti, definendo in sede di bando, criteri e pesature affinché queste localizzazioni siano le migliori e più sostenibili possibile per il territorio di Capannori.

4.11.4 Osservazione d'ufficio

L'Ufficio ha presentato osservazione per la correzione di alcuni errori emersi durante la fase di pubblicazione e presentazione delle osservazioni (le controdeduzioni sono inerenti aspetti già trattati relativamente all'argomento osservato).

Al punto 17 di tale osservazione, l'Ufficio si riservava 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. Di conseguenza in tale osservazione sono inoltre state inserite:

- la correzione di alcuni errori materiali emersi in fase di esame di osservazioni, che fornendo nuovi elementi conoscitivi o mettendo in evidenza alcuni aspetti o portando l'attenzione dell'ufficio su specifiche e limitate aree, hanno fatto emergere errori materiali e/o incongruenze con lo stato dei luoghi;
- le modifiche di classificazione urbanistica su aree non oggetto di osservazione, effettuate in conseguenza alle modifiche dovute all'accoglimento di osservazioni su aree adiacenti.

5.11.5 Altro

- Non sono state accolte le osservazioni richiedenti la classificazione di aree agricole come “aree a verde sportivo privato”, in quanto le modifiche richieste avrebbero comportato la trasformazione di territorio agricolo (ed in alcuni casi anche il contrasto con le direttive e le prescrizioni della disciplina paesaggistica del P.I.T.).
- Non sono state accolte le osservazioni tendenti all’esclusione dalle aree di valore ecologico-Ambientale dalle aree per interventi di regimazione idraulica in quanto tendenti ad un decremento della qualità degli insediamenti e pertanto in contrasto con gli indirizzi di pianificazione.
- Non sono state accolte le osservazioni tendenti allo spostamento o traslazione di lotti edificabili residenziali, in quanto non sono state modificate le previsioni di lotti edificabili residenziali provenienti dal R.U. vigente.
- Si è rimandata ad una coerente schedatura del patrimonio edilizio esistente classificato come villa da affrontare in sede di P.S. attraverso la quale venga affrontato il tema sia della valorizzazione degli immobili e contestualmente dello sviluppo dell'accoglienza turistica all'interno del patrimonio delle ville, in quanto 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.

5.12 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PER ADEGUAMENTO ALLE VARIAZIONI NORMATIVE INTERVENUTE

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione è stato oggetto di una revisione complessiva per adeguarlo alla nuova L.R. 65/14, che è entrata in vigore dopo l’adozione della Variante, con particolare riferimento alle disciplina delle destinazioni d’uso ed agli interventi ammessi nel territorio rurale, oltre ad una ulteriore modifica ed aggiornamento del testo normativo con la definizione dei parametri urbanistico-edilizi, secondo il Regolamento regionale 64/R, entrato in vigore il 15 maggio 2015.

Il testo della normativa è stato inoltre oggetto di modifica in conseguenza all’accoglimento delle osservazioni pervenute dai cittadini ma anche da associazioni e ordini professionali.

In conseguenza a quanto sopra, vengono di seguito descritte le principali modifiche.

5.12.1 ART. 4 – definizioni

- Volume

E’ stato definito il Volume in coerenza con il Regolamento 64/R specificando quando applicare il parametro del “Volume” di cui all’art. 23 del Regolamento 64/R o del “Volume Lordo” dell’art. 22 del Regolamento 64/R. E’ stato inoltre specificato che per le volumetrie che non costituiscono S.U.L. - a seguito delle nuove definizioni-, sono consentiti gli interventi previsti dalle N.T.A. al fine di recuperarne la Superficie non residenziale (Snr) o Accessoria esistente, secondo la definizione

dell'art. 13 del Regolamento 64/R, a condizione che nella configurazione finale non determini nuova S.U.L.

Si sottolinea che la limitazione relativa agli interventi su volumetrie esistenti o da realizzare che non costituiscono Superficie Utile Lorda è stata introdotta dall'Ufficio per non consentire nuove volumetrie derivanti dall'applicazione delle nuove definizioni, al fine di confermare le originarie categorie d'intervento ammesse dalle N.T.A. adottate.

Inoltre, sempre a seguito delle nuove definizioni introdotte dal DPGR, all'interno delle diverse zone urbanistiche sono stati utilizzati i diversi parametri di "volume", "volume lordo", "superficie utile lorda", "superficie abitabile", in base a criteri di assimilazione tra i parametri delle N.T.A. adottate e quelli attualmente definiti dal D.P.G.R. n. 64/R.

Considerato quindi che le modifiche apportate a questo articolo sono scaturite da valutazioni discrezionali, seppur effettuate in base a criteri di assimilazione tra i parametri delle N.T.A. adottate e quelli attualmente definiti dal D.P.G.R. n. 64/R stabiliti perseguendo un principio di equivalenza tra essi, è necessaria una nuova procedura di adozione e pubblicazione limitatamente alla definizione di volume di cui all'art.4, e al conseguente utilizzo dei parametri urbanistico-edilizi e ai valori delle superfici per gli ampliamenti consentiti in art.19 20 e 48, evidenziati in colore blu nelle N.T.A. modificate, per dare modo ai cittadini controinteressati di fare le proprie osservazioni.

- Nuclei consolidati del territorio rurale

E' stata estesa la frangia da 20 a 40 mt al fine di includere negli insediamenti consolidati del territorio rurale, diversi da quelli di nuova individuazione in cartografia, 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.

- Ambiti Normativi.

E' stato precisato che in caso di ambiti includenti sia l'Art. 20c che l'Art. 20s, la potenzialità edificatoria dei progetti unitari parzialmente realizzati si intende attribuita alla 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.

- Edifici e volumetrie esistenti, condonati, di recente edificazione e pertinenze

E' stata rivista la definizione di "edificio esistente", che inizialmente la Normativa riconosceva tali, i fabbricati che per essere completati dovevano avere la necessità di opere riconducibili alla categoria della straordinaria manutenzione, mentre a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, è stato definito fabbricato esistente quello identificabile strutturalmente, secondo l'orientamento prevalente dato dalla giurisprudenza e pertanto al riconoscimento dell'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, completo nelle strutture portanti in elevazione, solai interpiano e munito di copertura.

E' stato maggiormente definito il concetto di pertinenza con tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, che vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con gli edifici per servire al miglior uso di questi, purché siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto.

Le pertinenze sono realizzabili nelle parti del territorio, in cui siano consentite dalla disciplina urbanistica della zona omogenea in cui ricadono.

Inoltre è stato chiarito che nelle parti in cui nel testo delle norme è prevista la verifica sull'esistente dotazione di pertinenze, oppure che le volumetrie oggetto di trasformazione non siano state "autorizzate come pertinenze o volumi accessori", il riferimento è relativo ai manufatti autorizzati a vario titolo dopo il 27/03/1982 data di entrata in vigore della L. 94 del 25/03/1982. Dalla verifica sono esclusi i volumi autorizzati a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94.

5.12.2 ART. 5 "Destinazioni d'uso"

L'articolo è stato completamente riformato, al fine di allineare la definizione delle destinazioni d'uso e delle relative categorie funzionali all'art. 99 delle L.R. 65/14, individuando il cambio d'uso rilevante e l'aumento del carico urbanistico a seguito del mutamento d'uso degli immobili.

Conseguentemente a quanto sopra è stata introdotta la "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (disciplina delle funzioni)"

Pertanto è stato completamente riscritto l'art. 5 delle N.T.A. che quindi comprende la definizione della destinazioni d'uso e delle categorie funzionali e la disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (disciplina delle funzioni) ai sensi dell'Art. 98 e 99 della L.R. 65/2014 .

A tale scopo la Variante generale al Regolamento Urbanistico nella suddivisione del territorio attraverso la zonizzazione raffigurata nelle tavole grafiche del "Quadro Propositivo" ha assunto la valenza di "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed ha articolato i centri abitati attraverso la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/69 definendo per ciascuna zona omogenea le funzioni ammesse.

Sono state individuate in conformità all'art. 99 delle L.R. 65/14 le seguenti categorie funzionali: le destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 99 comma 1 della L.R. 65/14 sono definite con le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale (Art. 99 c.1 lettera a) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali
- b) industriale e artigianale (Art. 99 c.1 lettera b) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali
- c) commerciale al dettaglio (Art. 99 c.1 lettera c) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali
- d) turistico-ricettiva (Art. 99 c.1 lettera d) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali

- e) servizio e direzionale (Art. 99 c.1 lettera e) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali
- f) commerciale all'ingrosso e depositi (Art. 99 c.1 lettera f) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali
- g) agricola ed altre attività ad essa connesse (Art. 99 c.1 lettera g) della L.R. 65/14) e relative sottocategorie funzionali

Altre tipologie di destinazione d'uso, qualora non espressamente citate in questo articolo, dovranno essere ricondotte attraverso opportune correlazioni a quelle descritte.

A questo punto è stato anche adeguato il concetto di "Mutamento della destinazione d'uso" che all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito; costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate. In forza del Piano delle Funzioni il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera b) della L.R. 65/14, Di conseguenza il mutamento rilevante della destinazione d'uso eseguito in assenza di opere edilizie, è soggetto al versamento del contributo limitatamente al caso in cui si determini un incremento del carico urbanistico. È stato chiarito sempre in Art. 5 il concetto di "Incremento del carico urbanistico" che si determina con l'aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

In adeguamento all'Art. 99 c. 4 della L.R.T. 65/2014 è stata definita anche la determinazione della destinazione d'uso di un fabbricato, le sanzioni relative ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie.

Considerato che l'introduzione della "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" aggiunge un contenuto non obbligatorio per legge e che va a costituire parte integrante del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014 senza essere stato oggetto di pubblicazione, mentre la sua introduzione comporta una nuova classificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati e diverse modalità per la modifica di destinazione d'uso degli stessi; è necessaria una nuova procedura di adozione e pubblicazione limitatamente all'art.5 evidenziati in colore blu nelle N.T.A. modificate, per dare modo ai cittadini controinteressati di fare le proprie osservazioni.

5.12.3 Art. 11 : Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Questo articolo ha subito una completa revisione al fine di dare la stessa definizione agli interventi della L.R. 65/14, mantenendo alcuni concetti previsti dal Regolamento Urbanistico (come l'addizione funzionale, la demolizione e ricostruzione in sito ecc..) ma conformati con

l'inquadramento legislativo sovraordinato (addizioni volumetriche, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia ecc...)

La definizione degli interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia contiene alcune limitazioni rispetto alla definizione dell'art 137 della L.R. 65/2014, introdotte per evitare la realizzazione indiscriminata di manufatti edilizi, affinché rispettino il requisito di irrilevanza e limitata incidenza sulle risorse del territorio e non costituiscano presupposto per diversi utilizzi.

A seguito dell'aggiornamento del testo normativo al 64/R è stata introdotta una limitazione, non prevista dal DPGR né dalla LR65/2014, alla disciplina della realizzazione delle superfici pertinenziali, attribuendo ai fabbricati esistenti una capacità edificatoria, rapportata come superficie accessoria realizzabile in quantità inversamente proporzionale alla S.U.L.

A tale scopo sono state individuate le seguenti pertinenze:

- garage/autorimessa;
- loggia (o portico);
- porticato;
- ripostigli e locali per ricovero attrezzi da giardino, diversi da quelli privi di rilevanza edilizia;
- tettoie;
- serre;
- locali per impianti tecnici;

la cui sommatoria delle superfici non residenziali (Snr) e accessorie comprese quelle già esistenti e autorizzate come pertinenze o volumi accessori, non dovrà superare per Unità Immobiliare:

S.U.L. Unità Immobiliare	% ammessa di superficie accessoria per U.I.
inferiore a 60 mq.	65% della S.U.L.
compresa tra 61e 75 mq.	55% della S.U.L.
compresa tra 76 e 90 mq.	45% della S.U.L.
compresa tra 91 e 120 mq	35% della S.U.L.
compresa tra 121 mq e 140 mq.	30% della S.U.L.
superiori a 141 mq.	25% della S.U.L.

e non dovrà compromettere al contempo il rispetto della Superficie Permeabile minima nel lotto di pertinenza.

Per la realizzazione delle pertinenze all'interno del territorio rurale, come definito al Titolo V delle norme, il volume lordo relativo alla sommatorie delle suddette superfici, non dovrà comunque comportare la realizzazione di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume lordo dell'edificio principale.

Il parametro di riferimento, per determinare il titolo edilizio necessario alla realizzazione delle pertinenze, ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, sarà il volume lordo come definito all'art. 22 del Regolamento 64/R.

Relativamente alle pertinenze, di edifici a carattere commerciale, artigianale o industriale la sommatoria delle superfici, quando nel testo delle N.T.A. non vincolata è al parametro della superficie coperta, non deve superare il 20% della Superficie Utile Lorda esistente e non deve compromettere il rispetto della Superficie Permeabile minima nel lotto di pertinenza.

E' stata aggiunta all'interno dell'addizione funzionale, escludendola dal computo dei volumi, il caso limite in cui esista un immobile privo di servizio igienico e sia di dimensioni minime che gli ampliamenti previsti dalla rispettiva zona omogenea non ne consentano la realizzazione. "Non sono computate nel limite volumetrico del 20% del volume dell'unità immobiliare esistente, l'addizione 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."

A seguito delle novità legislative introdotte con il Decreto del Fare e successivamente con il Decreto Sblocca Italia è stato necessario definire dettagliatamente l'intervento di "Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione", articolando l'art.11.4b lett.e) con la previsione di tre casistiche, introdotte al fine di limitare e disciplinare una parte di tali interventi nel territorio rurale, come previsto dall'art. 79 comma 2 lettera g) delle L.R. 65/14 (nella disciplina del territorio rurale al successivo art. 48 se ne leggerà nel dettaglio la sua applicazione):

- 1) 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;
- 2) Nel caso di ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, con la presenza di tracce fisiche come murature perimetrali, strutture orizzontali e di copertura;
- 3) Nel caso di ripristino di edifici crollati per vetustà o abbandono, di cui siano presenti tracce minime, come murature perimetrali sprovviste delle strutture orizzontali;

Considerato quindi che le modifiche apportate a questo articolo rispetto alle N.T.A. adottate sono scaturite da valutazioni discrezionali, seppur effettuate in base a criteri di assimilazione tra le possibilità di edificazione previste dalle N.T.A. adottate e quelli attualmente consentiti in base all'applicazione delle nuove definizioni del D.P.G.R. n. 64/R e della L.R. 65/2014, è necessaria una nuova procedura di adozione e pubblicazione limitatamente alla definizione degli interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art.11.1, e l'articolazione della disciplina relativa agli edifici diruti di cui all'art. 11.4b lett.e), evidenziati in colore blu nelle N.T.A. modificate, per dare modo ai cittadini controinteressati di fare le proprie osservazioni.

5.12.4 Norma di carattere generale disciplina delle distanze

In accoglimento di alcune osservazioni è stata modificata la 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.

5.12.5 Artt. 14, 15, 16 e 17 parere vincolante del Dirigente

A seguito dell'Osservazione dell'Ufficio (n. 508) ma anche del Collegio dei Geometri di Lucca, è stata migliorata la disciplina del preventivo parere vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio, per gli interventi sugli immobili esistenti, ed i casi di esclusione: 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 sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili

5.12.6 Art. 14 Centri Storici

Sempre con la stessa osservazione d'Ufficio è stato aggiunto un paragrafo coerentemente con i fabbricati inseriti in zona art. 19 (assimilata alle zone A del DM. 1444/68), che prevede: 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. 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. 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.

In accoglimento di alcune osservazioni, in art. 14 e art. 19 il paragrafo relativo ai terrazzi viene ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.

L'accoglimento delle osservazioni del Collegio dei Geometri di Lucca, in Artt. 14, 19, 48 è stata modificata la 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, come segue

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 inserire 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

Inoltre sempre per le coperture è stato previsto l'inserimento del seguente comma relativo ai lucernai sulle coperture , prevedendo l'accesso al tetto, al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto Del Presidente Della GiuN.T.A. Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R.

E' stata modificata la norma relativa ai pergolati :

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.

Inoltre è stata aumentata la superficie complessiva, da 20 a 25 mq., e se maggiore non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio.

5.12.7 Artt. 19 , 20 e 48 ampliamenti di superficie utile abitabile

Per le abitazioni esistenti sono stati trasformati in ampliamenti di SUL con la seguente equivalenza:

art 19 : alloggi esistenti da SUA mq 130 a SUL 170 mq. o in alternativa ampliamento di 90 mc (non più una tantum)

IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO

Contestualmente a tale intervento di cambio di destinazione è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq 130 (anziché 100 si SU). Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una S.U.L. superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie utile lorda (anziché 100 si SU).

-Art 20 : l'ampliamento di ogni singola unità fino al raggiungimento della superficie utile lorda di mq. 200 (anziché 150 mq) o in alternativa l'ampliamento fino a mc 90 (anziché una tantum).

-Art 48 : 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	Ampliamento massimo fino a
inferiore o uguale a 60 mq	70%
superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq	55%
superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq	40%
superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq	30%
superiore a 120 mq.	20%

5.12.8 Art. 19 Ambiti di Interesse tipologico

In accoglimento dell'osservazione dell'Ordine degli Ingegneri di Lucca in analogia all'art. 48 (disciplina degli interventi nel territorio rurale) per 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.

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.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.

Impianti fotovoltaici :Pensiline fotovoltaiche

Su accoglimento dell'Osservazione dell'Ufficio nelle zone relative alle corti é vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici.

Impianti fotovoltaici (Commissione comunale del Paesaggio) e 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 (anziché integrati) 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.(E' stato eliminata la possibilità di prevedere l'obbligo dell'integrazione dei pannelli nella copertura solo nel caso di rifacimento integrale della copertura, di sopraelevazione e di nuovi interventi) (anche per le coperture in art. 48).

Per le sistemazioni esterne : osservazioni Collegio dei Geometri di Lucca

E' stato mantenuto il divieto degli 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 (anche per le sistemazioni esterne in art. 48).

Per le piscine è stata accolta un'osservazione prevedendo dimensioni maggiori dei marciapiedi (oltre 100 cm.), alle piscine di proprietà di nuclei familiari con 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. (anche per le piscine ricadenti in art. 48)

5.12.9 Artt. 22, 44, 46 e 47

A seguito dei contributi formulati da Provincia di Lucca Regione Toscana e dalle osservazioni degli enti che hanno partecipato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come riportate nel documento di sintesi della stessa VAS, è stata condizionata la possibilità di insediare nuove attività produttive, senza aumentarne il numero, in fabbricati già con destinazione produttiva, ai seguenti fattori.

che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui (anziché non siano previsti scarichi, non confluiti in pubblica fognatura, di acque reflue) 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;

che si verifichi la reale disponibilità idrica in funzione delle attività insediate e le possibili fonti di approvvigionamento: si dovrà privilegiare, ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica per usi idropotabile.

Limitatamente alle zone a prevalente destinazione a servizio di saturazione (art. 22 del R.U.), il frazionamento per l'ottenimento di nuove unità immobiliari, sarà consentito solo qualora sia presente la fognatura pubblica con obbligo di allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente; inoltre è necessario ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica

5.12.10 Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio

E' stato accolto l'aumento della superficie per le piccole attività esistenti, in quanto l'attuale norma prevedeva l'ampliamento massimo del 100% per le superfici inferiori a 200 mq. privilegiando quelle di maggiori dimensioni a discapito di quelle minori, pertanto "per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq."

5.12.11 Art. 25 Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci

Con l'accoglimento dell'Osservazione dell'Ordine degli Ingegneri di Lucca è stata prevista la possibilità di attuare la zona anche per iniziativa Privata oltre a quella pubblica già prevista con il P.I.P.

5.12.12 Art.34 Aree a parcheggio pubblico

Per conformarsi alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 37 del 27/03/2015, sono state introdotte alcune prescrizioni sull'impermeabilizzazione del suolo e sull'utilizzo dei materiali dei parcheggi in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

5.12.13 Art. 41 Rete energetica e impianti delle comunicazioni

L'ENEL ha evidenziato che i divieti previsti dall'attuale normativa (tutti gli elettrodotti dovranno essere interrati, senza distinzione tra nuove linee ed allacciamenti), creavano difficoltà tecniche relative agli allacciamenti alle singole utenze, tramite derivazione dagli elettrodotti esistenti, e pertanto la norma è stata modificata in tal senso.

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.

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.

Inoltre 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).

5.12.14 Art. 42 Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità

E' stato posto 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.

5.12.15 Art. 47 Aree agricole periurbane

Con l'osservazione d'Ufficio è stato chiarito che nell'area pertinenziale degli edifici esistenti, 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.

Viene inoltre data la possibilità negli edifici esistenti, oltre alle attività agricola ed altre attività ad essa connesse, sono consentite le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

e) servizio e direzionale;

c) commerciale al dettaglio;

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.

5.12.16 Art. 48 “ Disciplina degli interventi nel Territorio Rurale”

L'art. 48 che disciplina gli interventi nel territorio rurale, è stato aggiornato con gli interventi ammessi dalla L.R. 65/14 e quindi ha subito una complessiva riscrittura per adeguare la norma al testo regionale.

Diverse osservazioni hanno riguardato la possibilità di concedere ampliamenti alle abitazioni, e considerato che l'art. 79 consente ai comuni di disciplinare le addizioni volumetriche , è stata introdotta tale possibilità, secondo il seguente schema:

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	Ampliamento massimo fino a
inferiore o uguale a 60 mq	70%
superiore a 60 ed inferiore o uguale a 75 mq	55%
superiore a 75 ed inferiore o uguale a 90 mq	40%
superiore a 90 ed inferiore o uguale a 120 mq	30%
superiore a 120 mq.	20%

Inoltre le osservazioni nel territorio rurale si sono concentrate sulla possibilità di permettere in cambio di destinazione di fabbricati ex rurali e volumetrie accessorie poste in aderenza alle abitazioni al fine di ampliare queste ultime e pertanto la normativa è stata modificata con l'inserimento del seguente paragrafo:

“ E' ammessa la rifusione di annessi agricoli già posti in aderenza a fabbricati residenziali, senza limiti di superficie, purché non si creino nuove unità abitative.

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”.

Ed inoltre :

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. Per i fabbricati non residenziali, non rurali (manufatti post 42, in gran parte oggetto di condono edilizio) che abbiano una SUL minima di 60 mq. in un unico corpo di fabbrica, in accoglimento alle osservazioni presentate viene consentito, contestualmente all'intervento di ristrutturazione ricostruttiva, di modificare la destinazione d'uso a scopo residenziale e la possibilità di ampliare gli stessi al fine di raggiungere una superficie utile lorda di 100 mq., con l'eventuale incremento volumetrico minimo necessario per l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti, qualora posti 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. Sempre secondo il principio che qualora le volumetrie siano poste in aderenza alle abitazioni esistenti, viene 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.

In linea con il Piano Paesaggistico, tali interventi sono consentiti, al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, con la condizione che 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.

Inoltre, 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" presenti nella disciplina dell'art. 48.

Nel Territorio rurale viene consentito la ricostruzione degli edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, è secondo i criteri descritti all'art. 11 delle norme del R.U., ad eccezione degli interventi descritti alla lettera e3) (descritta in precedenza), che sono consentiti qualora l'immobile originario ricada:

in aderenza a fabbricati esistenti;

in presenza di abitazioni esistenti poste a distanza inferiore a 20 mt.

all'interno delle "aree agricole periurbane"

all'interno degli insediamenti consolidati nel territorio rurale derivanti da Piano Strutturale e di nuova classificazione individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.

5.12.17 Art. 50 Aree di pertinenza fluviale

A seguito dell'esito del Controllo obbligatorio ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011 delle Indagini geologico-tecniche relative alla Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori (LU) - Deposito n. 1653 del 12/03/2014 effettuato dal Settore Genio Civile di Bacino Arno, Toscana Centro di Pisa, che ha avuto esito positivo del controllo subordinatamente al recepimento ed al rispetto di alcune prescrizioni, abbiamo provveduto a modificare l'Art. 50 con la precisazione che Il reticolo idrografico individuato nelle tavole B2 è da considerarsi solo indicativo, facendo fede quello individuato dalla Regione Toscana con Delibera C.R.T. n° 9/2015 e ss.mm.ii.

5.12.18 Art. 51 Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo

In adeguamento al sopracitato esito del Controllo obbligatorio ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011 delle Indagini geologico-tecniche relative alla Variante al Regolamento Urbanistico è stato modificato il comma 7 con la prescrizione che Per il calcolo della pioggia oraria ventennale si dovrà fare riferimento alle "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP" sviluppate nell'ambito dell'accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Università di Firenze di cui alla D.G.R.T. 1133/2012, i cui risultati sono stati pubblicati sul sito della Regione nell'anno 2014.

5.12.19 Art. 52 Le condizioni di fattibilità delle trasformazioni

In data 01/10/2015 si è svolto un incontro nel quale il Settore del Genio Civile di Pisa ha evidenziato la necessità di chiarimenti circa i criteri di definizione del quadro conoscitivo così come definito a supporto degli atti di pianificazione comunale precedenti. Nell'ambito dello stesso incontro è stata rappresentata la necessità di ulteriori elaborazioni, in parte peraltro già evidenziate in Conferenza dei Servizi del 31/01/2014 da parte dell'ufficio regionale (sede di Lucca), relative alla carenza di schede di fattibilità degli interventi previsti nel R.U. e ad aspetti connessi a potenziali fenomeni di subsidenza. A seguito di queste note abbiamo redatto il documento denominato "All. 4 - Schede di fattibilità delle principali previsioni ricadenti in condizioni di pericolosità I3/I4 G3/G4" allegato all'Elab. Ao - Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni. Pertanto in Art. 52.1 abbiamo inserito la dizione : *2. Le condizioni di fattibilità delle previsioni di R.U. vengono definite in generale in via matriciale, utilizzando gli abachi e le tabelle di correlazione tra la tipologia dell'intervento che si intende realizzare ed il grado di pericolosità che caratterizza l'area sulla quale si interviene di cui ai successivi commi del presente articolo. Solo per alcuni interventi particolari (previsioni di cui all'rt. 22-c completamente ricadenti in condizioni di pericolosità elevata o molto elevata; S.N. n° 1, 7, 11, 13, 16, 18, 25, 27, 28, 31, 34) le condizioni di fattibilità sono integrate dalle prescrizioni particolari di cui all'ALL.4 dell'Elaborato Ao.*

Al medesimo Art. 52 par. 3.5 abbiamo aggiunto l'annotazione relativa agli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di addizione volumetrica, realizzati

nelle aree a pericolosità idraulica elevata I3 o molto elevata I4 *laddove ammessi dalla L.R.T. n° 21/2012* per evitare una presunta non coerenza dello stesso articolo con la normativa vigente, evidenziataci nel parere del Genio Civile Toscana centro.

Sempre in Art. 52 par. 3.8 abbiamo aggiunto la precisazione richiesta dal Genio Civile che nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica I2, laddove non classificate a PI3 dal PAI del Bacino del Fiume Arno, al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica sarà comunque necessario, nel caso siano previste nuove edificazione e nuove infrastrutture, adottare accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste.

In Art. 52.6 “Disposizioni particolari per le trasformazioni ricadenti nel bacino del F. Arno” in adeguamento alle richieste contenute nell’esito del Controllo delle indagini geologiche, abbiamo aggiunto il paragrafo 2: *Per le aree ricadenti in PI3 del PAI dell'Arno e individuate localmente in pericolosità media e bassa I2 e I1 ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, la fattibilità di interventi edificatori e/o infrastrutturali deve essere subordinata alla verifica ed alla dimostrazione delle effettive condizioni di pericolosità, a specifiche verifiche e studi che definiscano le condizioni di rischio, nonchè al rispetto di quanto previsto all'articolo 7 delle Norme del PAI.*

5.12.20 Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione

A seguito dell’accoglimento di alcune osservazioni inerenti la procedura di VAS, sono state introdotte alcune specificazioni inerenti le modalità di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui.

5.12.21 Art. 67 Schede Norma

A seguito dell’accoglimento di alcune osservazioni inerenti la procedura di VAS e del Parere Motivato espresso dall’autorità competente, i Piani Attuativi necessari per la realizzazione delle previsioni delle Schede Normative num.4, 12,14,15,17,18,22,24,25,27,30 sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica – verifica di assoggettabilità a VAS.

Inoltre, alla S.N. 31 (ricadente in territorio boscato e sottoposto a vincolo paesaggistico), è stato introdotto l’obbligo del rispetto delle prescrizioni di cui all’Art. 12 dell’elaborato 8B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale approvato.

Inoltre in adeguamento alle prescrizioni contenute nell’esito del controllo obbligatorio delle Indagini geologiche effettuato dal Genio Civile di Bacino Toscana centro, abbiamo aggiunto nelle prescrizioni particolari della S.N. 27 la seguente dizione: *A supporto del piano attuativo devono essere effettuati studi che documentino e definiscano con maggiore precisione l’entità dei battenti al fine del corretto dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza idraulica mediante autosicurezza.*

5.12.22 Art. 69 Disposizioni a carattere generale

Alcune osservazioni hanno messo in evidenza che i limiti di zona omogenea sono troppo aderenti ai fabbricati esistenti, per consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche sui fabbricati che ricadono in prossimità del limite di zona omogenea viene introdotto 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 due zone 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.

Viene inoltre consentito nell'eventualità che i fabbricati oggetto di trasformazione, 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.

In ottemperanza alle raccomandazioni della Conferenza di Copianificazione, sono state inserite alcune indicazioni progettuali per gli interventi di nuova edificazione previsti nei progetti unitari e nei piani attuativi, che dovranno tendere alla ricucitura e riqualificazione dei margini urbani in modo tale da contrastare la tendenza alla dispersione insediativa ed alla saldatura tra nuclei insediativi esistenti, e nei casi di ampliamento e riqualificazione delle aree produttive, ove dovranno essere previste misure di mitigazione ambientali e paesaggistiche di filtro intorno agli insediamenti esistenti e a salvaguardia delle aree rurali e corsi d'acqua. Inoltre devono garantire idonee fasce di rispetto in adiacenza alle strade principali di scorrimento in modo tale da garantire la necessaria capacità di servizio e sicurezza. Un'ulteriore raccomandazione del parere è di evitare il più possibile i nuovi accessi alla viabilità principale.