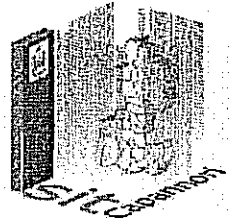


ALLEGATO A)



# Comune di Capannori

Servizio Governo del Territorio



Ufficio Pianificazione Urbanistica S.I.T.

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281 [www.comune.capannori.lu.it](http://www.comune.capannori.lu.it)

Piano Urbanistico Attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in Via Pesciatina, fraz. Gragnano, adottato con deliberazione di C.C. n° 46 del 28.09.2011

## REPERTORIO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Comune di Capannori  
ALLEGATO alla del-  
bera. n. 38  
del 26/01/12  
Il Segretario Generale

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Michele Nucci



**Comune di Capannori**  
 Servizio Governo del Territorio



Ufficio Pianificazione Urbanistica - SIT  
 Capannori p.zza A.Moro 1 - Località 55012 tel. 0583-4281

riservato ufficio

Protocollo

PROT. INT.

N. 84341

DEL 21/12/2011

**OSSERVAZIONE**

Al Piano Urbanistico Attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in Via Pesciatina, fraz. Gragnano, adottato con deliberazione di C.C. n° 46 del 28.09.2011

sottoscritto Stefano Modena

residente per la carica in Comune di Capannori, piazza Aldo Moro 1

CAP 55012 tel. 0583-428510

in qualità di Dirigente del Servizio Governo del Territorio

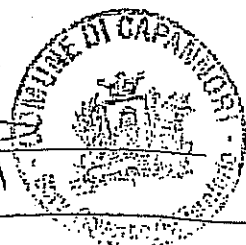
**Presenta Osservazione**

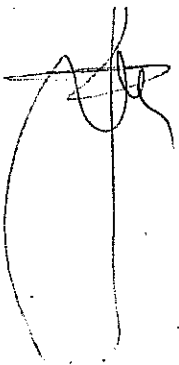
Vista la delibera di C.C. n° 46 del 28.09.2011 di adozione del Piano Urbanistico Attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in Via Pesciatina, fraz. Gragnano, ai sensi della lg R 1 del 3 gennaio 2005, considerato che il periodo per la presentazione di osservazioni alla suddetta Variante parziale decorre dal 09/11/2011 per 45 giorni consecutivi

Identificativo del terreno oggetto dell'osservazione

foglio/i catastale 60  
 mappale/i 852 613

Firma richiedente





Si allegano i seguenti documenti per un totale di fig. n° \_\_\_\_\_

relazione  estratto RU vigente  estratto RU adottato  estratto catastale  fotografie

altro  *specificare* \_\_\_\_\_

In riferimento al piano attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in Via Pesciatina, fraz. Grignano adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 8.09.2011, si osserva quanto segue:

1. Nelle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo all'art. 10 "Validità del Piano Attuativo" si dice: *Il presente piano di recupero ha una validità di dieci anni dalla data di definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.* Si propone che la validità del piano attuativo, ai sensi dell'art. 68 della L.R. Toscana n. 1 del 3.01.2005, sia determinato in anni 3 a fare data dalla delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comune. Il termine di 3 anni viene ritenuto congruo alla luce del fatto che il presente piano attuativo è volto alla realizzazione di n. 5 unità immobiliari residenziali, e risulta quindi affine ad un progetto unitario, che al massimo può prevedere la realizzazione di 6 unità residenziali. Pertanto in analogia a quanto proposto nella variante parziale al vigente R.U. che prevede per i progetti unitari la validità di 3 anni, si propone lo stesso periodo di validità di 3 anni anche per il presente Piano Urbanistico Attuativo. L'Amministrazione comunale, con l'accoglimento della presente osservazione, vedrebbe consolidarsi la concreta realizzazione di una pianificazione attuativa in termini temporali più contenuti; inoltre il termine proposto risulta congruo anche per i richiedenti, che dispongono poi di un anno per iniziare i lavori e tre anni per terminarli, ai sensi dell'art. 77 della L.R. Toscana 3/01/2005 n.1.

2. Nelle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo all'art. 11 "Soluzioni progettuali" si dice: *Le soluzioni di progetto costituiscono esplicitazione delle norme di intervento e possono subire variazioni all'atto della presentazione del Permesso di Costruire di cui alla U.M.I. in merito alla configurazione planivolumetrica, nella misura del 30% sia a livello di pianta che di altezza del fabbricato, sempre nel rispetto delle norme del presente piano di recupero.* Si propone, a modifica del suddetto articolo, a garanzia che il progetto non subisca sostanziali variazioni da quello approvato in commissione urbanistica; pertanto si richiede che il la misura di modifiche planivolumetriche sia ridotta al 10%, sempre nel rispetto delle norme del presente piano di recupero e dell'Art. 22 S del vigente Regolamento Urbanistico.

Arch. Stefano Madonna

Geronzi  
e gli altri

Servizio Tecnico, Pianificazione Territoriale e della Mobilità,  
Risorse Naturali e Politiche Energetiche  
U.O. Pianificazione Urbanistica

RACCOMANDATA A/R

LUCCA, 23 DIC. 2011

PROT. N. 24292/7.4.1

ANTICIPATA VIA FAX

Comune di Capannori  
PROT. N. 0085102 DEL 27/12/2011  
Cla: 6.3



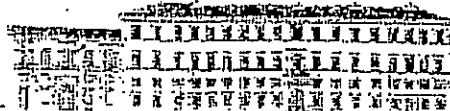
Al COMUNE DI CAPANNORI  
Piazza Aldo Moro, 1  
55012 CAPANNORI

p. c. REGIONE TOSCANA  
Direzione generale delle politiche  
territoriali, ambientali e per la mobilità.  
Settore pianificazione territoriale  
Via di Novoli, 26  
50127 FIRENZE

**OGGETTO :** Comune di CAPANNORI "Adozione di Piano urbanistico attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in via Pesciatina, Frazione Gragnano".  
Osservazione.

In data 11 novembre 2011 Prot. Gen. 214465/7.4.1 è pervenuta all'Amministrazione Provinciale di Lucca la "Adozione di Piano urbanistico attuativo per la ristrutturazione urbanistica di un edificio industriale ai fini residenziali posto in via Pesciatina, Frazione Gragnano" trasmessa, ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale 03 gennaio 2005, n. 1 e s. m. i., adottata dal Comune di Capannori con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28.09.2011.

Il Comune di Capannori con la citata deliberazione di Consiglio Comunale, ha adottato un Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di un complesso artigianale Industriale, finalizzato alla realizzazione di n. 5 alloggi. L'intervento prevede la demolizione di un fabbricato esistente ad uso artigianale-Industriale e la ricostruzione di 5 corpi di fabbrica per complessive 5 unità immobiliari, con tipologia unifamiliare.



Palazzo Ducale, Cortile Carrara - 55100 Lucca

Segreteria Servizio Pianificazione Territoriale e Mobilità: Tel. 0583 417.354 - Fax 0583 417.200

**IL DIRIGENTE**  
Arch. Stefano Modena

Si ritiene necessario presentare il seguente contributo nello spirito di collaborazione di cui all'art. 27 della L.R. 1/2005, anche al fine del miglioramento della qualità tecnica dell'atto comunale.

A) Il Regolamento Urbanistico destina l'area interessata dal piano attuativo parte ad "Aree a prevalente destinazione di servizio-saturazione", parte a "parcheggio pubblico", ed in parte a viabilità pubblica. Non risulta chiara nella proposta di piano la definizione dei limiti del comparto, in quanto nella tavola 23 "Verifica requisito superficie permeabile" l'area individuata dal RU a parcheggio, viene inclusa nel comparto e computata ai fini della verifica del rispetto della superficie permeabile, mentre in altre tavole (per esempio tavole 2, 6 ecc.) tale zona risulta esterna. Inoltre, non risulta sufficientemente chiara se l'area interessata dalla viabilità è inclusa nel comparto e se la destinazione è pubblica o privata.

Si chiede pertanto che :

- A1. Al fine di escludere un'eventuale contestuale variante al R.U., sia verificata la coerenza dell'ambito di pertinenza del piano attuativo con le previsioni del Regolamento Urbanistico.
- A2. Ai sensi dell'art. 25 del PTC e ai sensi dell'art. 16 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R sia verificato il rispetto della superficie permeabile del 25 per cento riferito alla superficie fondiaria.

B) Dall'analisi degli elaborati si rileva un'incongruenza in merito alla superficie territoriale indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione con quanto riportato nelle tavole grafiche. Inoltre, negli elaborati si riscontrano ulteriori discrasie inerenti il calcolo e la corretta definizione degli standard urbanistici e degli standard edilizi (parcheggi privati).

Si chiede pertanto che :

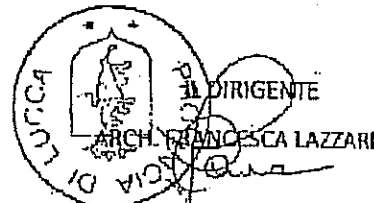
- B1. Al fine di una corretta comprensione dei dati contenuti nel Piano attuativo siano verificate le incongruenze rilevate.
- C) Nella relazione del piano attuativo viene inoltre riportato, si cita testualmente, che "verrà posta una volumetria che possa avere un servizio tipo commerciale e direzionale".

Si chiede pertanto che :

- C.1 In merito alla eventuale previsione di tali attrezzature, in quanto non si trova riscontro nelle tavole grafiche, si ricordano le disposizioni ai sensi del DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R, e s.m.i.

L'Ufficio di Pianificazione Urbanistica è a disposizione per gli ulteriori eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni.

cp/FM





**COMUNE**  
**CAPANNORI**

IL DIRIGENTE

Arch. Stefano Modena

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA - SIT  
Tel +39 0583 482348  
Fax +39 0583 428505  
e-mail [m.nucci@comune.capannori.lu.it](mailto:m.nucci@comune.capannori.lu.it)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE AI FINI RESIDENZIALI POSTO IN VIA PESCIATINA, FRAZ. GRAGNANO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 46 DEL 28.09.2011

OSSERVAZIONE n°

1

data consegna

21/12/2011

prot. n°

84341

RICHIEDENTE: COMUNE DI CAPANNORI, SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

INDIRIZZO: sede comunale

FRAZ.: Capannori

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di modificare la "validità del P.U.A." (Art. 10 N.T.A. del piano attuativo) e modificare l'articolo n° 11 "Soluzioni progettuali" delle N.T.A. del piano attuativo.

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

1. Si chiede che la validità del piano attuativo, ai sensi dell'art. 68 della L.R. Toscana n. 1 del 3.01.2005, sia determinato in anni 3 a fare data dalla delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. Si propone, nelle NTA del P.U.A. che il la misura di modifiche planivolumetriche sia ridotta dal 30% al 10%, nel rispetto delle norme del presente piano di recupero e dell'Art. 22 S del vigente Regolamento Urbanistico.

**ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:**

1. Il termine di 3 anni si ritiene congruo alla luce del fatto che il presente piano attuativo è volto alla realizzazione di n. 5 unità immobiliari residenziali, e risulta quindi affine ad un progetto unitario, che al massimo può prevedere la realizzazione di 6 unità residenziali. Pertanto in analogia a quanto proposto nella variante parziale al vigente R.U. di recente approvazione, che prevede per i progetti unitari la validità di 3 anni, si propone lo stesso periodo di validità di 3 anni anche per il presente Piano Urbanistico Attuativo. L'Amministrazione comunale, con l'accoglimento della presente osservazione, vede consolidarsi la concreta realizzazione di una pianificazione attuativa in termini temporali più contenuti; inoltre il termine proposto risulta congruo anche per i richiedenti, che dispongono poi di un anno per iniziare i lavori e tre anni per terminarli, ai sensi dell'art. 77 della L.R. Toscana 3/01/2005 n.1. Si accoglie il punto 1 dell'osservazione di Ufficio.
2. Nelle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo all'art. 11 "Soluzioni progettuali" si dice: Le soluzioni di progetto costituiscono esplicitazione delle norme di intervento e possono subire variazioni all'atto della presentazione del Permesso di Costruire di cui alla U.M.I. in merito alla configurazione planivolumetrica, nella misura del 30% sia a livello di pianta che di altezza del fabbricato, sempre nel rispetto delle norme del presente piano di recupero. Si ritiene, a modifica del citato articolo delle NTA del Piano Urbanistico Attuativo, e a garanzia che il progetto non subisca sostanziali variazioni da quello approvato in commissione urbanistica che la misura di modifiche planivolumetriche consentita sia ridotta al 10%, sempre nel rispetto delle norme del presente piano di recupero e dell'Art. 22 S del vigente Regolamento Urbanistico. Si accoglie il punto 2 dell'osservazione di Ufficio.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

- ACCOLTA  
 ACCOLTA IN PARTE  
 NON ACCOLTA



**COMUNE**  
**di CAPANNORI**

IL DIRIGENTE  
Arch. Stefano Modena

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA - SIT  
Tel +39 0583 482348  
Fax +39 0583 428505  
e-mail [m.nucci@comune.capannori.lu.it](mailto:m.nucci@comune.capannori.lu.it)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE A FINI RESIDENZIALI POSTO IN VIA PESCIATINA, FRAZ. GRAGNANO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 46 DEL 28.09.2011

OSSERVAZIONE n°

2

data consegna

27/12/2011

prot. n°

85102

RICHIEDENTE: PROVINCIA DI LUCCA, SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA MOBILITA', RISORSE NATURALI E POLITICHE ENERGETICHE  
INDIRIZZO: Palazzo Ducale, Cortile Carrara  
FRAZ.: CITTA': Lucca CAP: 55100

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di verificare alcune difformità rispetto al comparto di piano attuativo e alla verifica delle quantità del comparto.

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

1. Si chiede di verificare l'ambito di pertinenza del piano attuativo con le previsioni del Regolamento Urbanistico, visto che non risulta chiara e coerente nelle tavole di piano attuativo la delimitazione del comparto;
2. Si chiede che sia verificato il rispetto dell'art. 25 del P.T.C., rispetto del 25% della permeabilità dei suoli sul comparto oggetto di piano attuativo;
3. Si chiede che siano correttamente verificate le quantità rilevate dagli elaborati tecnici e nelle N.T.A. del Piano attuativo, che risultavano incongruenti, soprattutto nella definizione degli standard urbanistici ed edilizi;
4. Si chiede che venga chiarita la possibilità di prevedere una volumetria a commerciale - direzionale.

**ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:**

1. La nota della Provincia evidenzia una discrasia tra comparto oggetto di piano attuativo e previsioni del Regolamento Urbanistico. Nell'accogliere la segnalazione della Provincia di Lucca, la difformità è stata segnalata al professionista che ne ha preso atto ed ha adeguato gli elaborati corretti con prot. n° 22526 del 04/04/2012.
2. Si accoglie la nota della Provincia ed è stato verificato il rispetto del requisito di permeabilità dei suoli del 25% rispetto al comparto oggetto di piano attuativo, con integrazione documentale di cui al punto precedente.
3. A seguito della non corretta definizione del comparto oggetto di P.U.A., si evidenziavano delle discrasie nella verifica delle quantità di standard urbanistico rispetto alle N.T.A. E' stato già segnalato al professionista che ne ha preso atto ed ha adeguato gli elaborati corretti (come al punto 1); sono state verificate le quantità di standard urbanistico rispetto al corretto disegno del comparto oggetto di piano urbanistico attuativo e riportato il dato corretto nelle N.T.A.
4. La possibilità di prevedere una volumetria a commerciale - direzionale è riportata nella relazione tecnica ma non compare nella normativa tecnica di Piano Attuativo, né negli elaborati tecnici allegati; pertanto si esclude tale possibilità. Compare altresì nelle N.T.A. del piano attuativo la possibilità di destinazione direzionale delle volumetrie previste oggi a residenziale.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

- ACCOLTA  
 ACCOLTA IN PARTE  
 NON ACCOLTA

