



Comune di Capannori

Servizio Governo del Territorio

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281

REGOLAMENTO URBANISTICO

adozione del.C.C. n° 41 del 16.06.2008

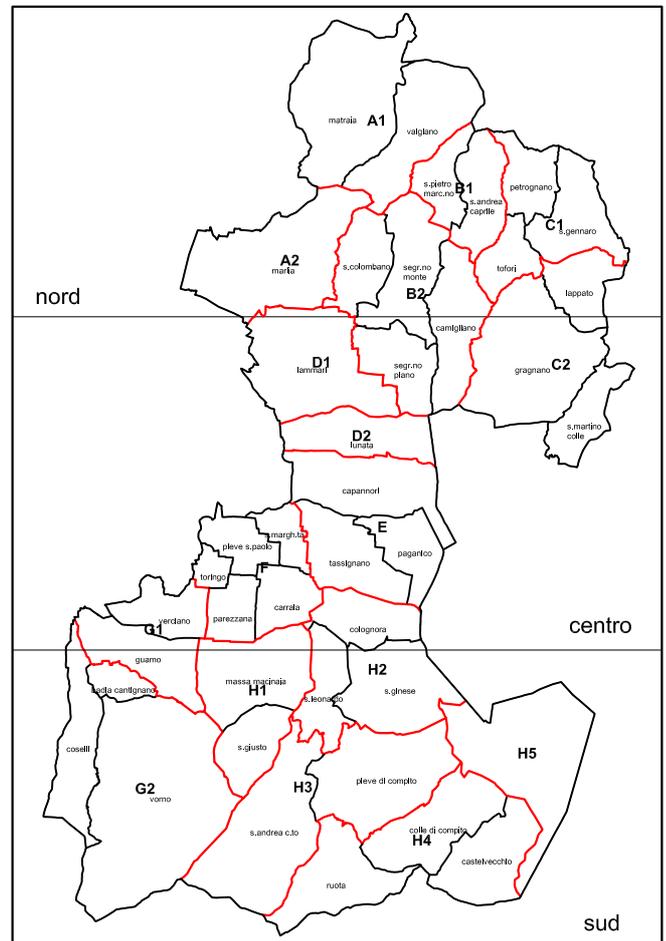
approvazione del. C.C. n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.200

OSSERVAZIONI

" Relazione delle controdeduzioni alle osservazioni - Variante al Regolamento Urbanistico, adottata con delibera di C.C. n. 41 del 16.06.2008"

Estensore del progetto adottato	Estensore delle modifiche al progetto adottato
	Resp. del Procedimento
Arch. Roberto Gilletti	Arch. Stefano Modena
Garante della comunicazione	Dott. Antonio Le Donne
Coordinamento tecnico	Geom. Giovanni Del Frate

Gruppo di progettazione interno det.dir. n° 1662 del 21/11/2006	Tecnici esterni incaricati
Geom. Giovanni Colzi Geom. Giovanni Del Frate Geom. Chiara Marsili Geom. Andrea Meschi Arch. Stefano Modena Geom. Sabrina Zappelli	Arch. Roberto Gilletti Geol. Alessandra Biserna Ing. Renzo Bessi Dott. Laura Guidi Dott. Damiano Iacopetti
Funzione S.I.T. Dis. Francesco Agostini Dott. Alessia Pieraccini	



INTRODUZIONE

Il Comune di Capannoni è dotato:

- di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18.12.2000 e successiva delibera del Consiglio Comunale di Capannoni n.55 del 18 settembre 2001;
- di un Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni consiliari n.38 del 20.04.04, n.40 del 21.04.04 e n. 41 del 22.04.04, entrato in vigore dal 1° giugno 2004.

L'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di procedere ad una revisione del Regolamento Urbanistico attraverso :

- gli "Indirizzi programmatici e obiettivi da perseguire per la formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico", approvati con delibera di G.C. n. 10 del 21.01.05 e come o.d.g. del C.C. con delibera n.16 del 14.03.05.;
- gli "Indirizzi per la redazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico.", approvati con delibera di G.C. n. 53 del 24.02.06.

La redazione della variante è stata preceduta dal processo di valutazione integrata della variante al R.U. articolato in :

- una valutazione preliminare, attinente l'impostazione metodologica, la descrizione degli obiettivi della variante, la valutazione della coerenza esterna e l'individuazione delle integrazioni e degli approfondimenti del quadro conoscitivo disponibile ritenuti necessari (adottata dalla Giunta Comunale con delibera n.290 del 5 ottobre 2007);
- una valutazione intermedia, che ha preso in esame i nuovi elementi di conoscenza, verificando anche rispetto ad essi la coerenza degli obiettivi definiti nella prima fase, ed ha individuato i fattori ed i parametri da utilizzare nella valutazione delle trasformazioni
- (adottata dalla Giunta Comunale con delibera n. 384 del 14 dicembre 2007);
- le risultanze della valutazione, contenute, nella Relazione di Sintesi che ha preso in esame i nuovi elementi di conoscenza, verificando anche rispetto ad essi la coerenza degli obiettivi definiti nella prima fase, ed ha individuato i fattori ed i parametri da utilizzare nella valutazione delle trasformazioni.
- (adottata dalla Giunta Comunale con delibera n. 94 del 20 marzo 2008)

Il Consiglio Comunale con delibera n. 41 del 16.06.2008, esecutiva, ha adottato la Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Di seguito si richiamano gli indirizzi generali di pianificazione e gli obiettivi assegnati alla Variante dalla Giunta Comunale stabiliti dall'Amministrazione Comunale nella revisione del Regolamento Urbanistico, che sono contenuti nei documenti di indirizzo, approvati con delibera di G.C. n. 10 del 21.01.05 e come o.d.g. del C.C. con delibera n.16 del 14.03.05, con delibera di G.C. n. 53 del 24.02.06 che in sintesi prevedevano quanto segue:

- esclusione o limitazione delle trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel vigente R.U., da

effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi”;

- utilizzo delle risorse secondo un principio di maggiore oculatezza e gestione temporale delle quantità edificatorie massime stabilite dal Piano Strutturale, commisurando le previsioni del Regolamento Urbanistico ai fabbisogni ipotizzabili nel breve periodo.
- revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano vigente, con un atteggiamento che nel documento di indirizzo programmatico, è definito “di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi”
- verifica della congruità delle previsioni edificatorie attraverso parametri che rappresentino i vari gradi di criticità delle aree ed in particolare le condizioni di fragilità territoriali (geologiche, idrauliche, ambientali), le condizioni poste dai problemi di mobilità, le condizioni insediative.
- verifica delle caratteristiche delle aree di saturazione produttiva già previste dal R.U., in modo da consentire la formulazione di una normativa maggiormente articolata riguardo le possibilità di intervento ed in particolare alla dimensione degli ampliamenti ammessi in funzione dei diversi gradi di sostenibilità
- valutazione delle segnalazioni ed ai contributi presentati dai cittadini ed in particolare alle richieste rivolte ad ottenere una riduzione della edificabilità, la definizione di diverse modalità attuative o una più puntuale corrispondenza tra le classificazioni del R.U. e lo stato di fatto, escludendo tuttavia l’attribuzione di edificabilità a nuove aree.
- certezza di individuazione alle incongruenze riscontrate in fase di accoglimento delle osservazioni presentate al R.U. vigente, tra le controdeduzioni e la loro rappresentazione cartografica.
- Recepimento dei contenuti di progetti e programmi comunali per infrastrutture ed opere pubbliche, e valutare il possibile inserimento nel Regolamento Urbanistico di altre proposte avanzate in materia di attrezzature pubbliche o comunque di interesse pubblico
- necessità di un’azione di revisione del Regolamento Urbanistico che ricerchi conformità e coerenza rispetto alle leggi ed agli atti “sovraordinati” intervenuti successivamente alla sua approvazione, e cioè: al Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno ed a quello del Bacino del fiume Serchio, al Piano di Indirizzo Territoriale approvato dal Consiglio regionale Toscana il 24 luglio 2007, alla L.R. n. 1/05 ed ai relativi Regolamenti di attuazione emanati dalla Giunta Regionale il 9 febbraio 2007 n. 2/R , n. 3/R , n. 4/R , n. 5/R e il 27.04.2007, n. 26/R;

In esecuzione di quanto sopra, la variante ha comportato un attento processo di rivalutazione delle trasformazioni maggiormente impattanti consentite dal vigente Regolamento Urbanistico, esteso a tutte le aree comunque destinate alla nuova edificazione ancora inattuata, ed alle aree definite nel R.U. come “produttive di saturazione”, riservate cioè al consolidamento delle attività produttive esistenti.

contestualmente sono state prese in esame le modifiche di confine di modesta entità, introdotte per dare maggiore certezza di individuazione delle aree e di attuabilità degli interventi.

Il processo analitico di revisione delle scelte pianificatorie, congiuntamente alla valutazione di coerenza esterna, ha proceduto, mediante l'analisi degli effetti attesi con la misura della sostenibilità sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana, alle azioni di trasformazione da mettere in atto.

Il percorso operativo per raggiungere le finalità suddette, è stato impostato attraverso l'individuazione di elementi descritti come *fattori escludenti* e *fattori condizionanti*, che, anche in relazione a norme d'uso già vigenti e sovrimposte, fossero in grado di condurre analiticamente le nuove *linee di azione della pianificazione* comunale.

Tra le potenziali criticità in grado di formulare obiettivi e linee di intervento, gli aspetti legati *all'ambiente e al territorio*, sono venuti a rappresentare in coerenza con le strategie politiche della stessa amministrazione, uno dei riferimenti principali per la precisazione di criteri e regole per la misura delle sostenibilità delle azioni;

Nella Valutazione di Sintesi e nella Relazione allegata alla delibera di adozione della Variante, sono descritti dettagliatamente i suddetti gli obiettivi di carattere generale perseguiti nella formazione della variante generale, ai quali si rimanda, che sono stati riconfermati nella valutazione delle osservazioni al fine di controdedurre alle stesse.

Il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione C.C. n. 41 del 16.06.2008 è stato trasmesso, in conformità con quanto prescritto dall'art. 17, comma 1, della citata LR. 01/2005, alla Provincia di Lucca e alla Regione Toscana in data 03/07/2009 con nota n. prot. 45932.

La Provincia di Lucca, Dipartimento Ambiente e Sviluppo del Servizio Ambiente U.O. Rifiuti e Bonifiche, con nota pervenuta in data 17.07.2008, prot. 49692, nei 60 giorni dal ricevimento del provvedimento adottato, ha fornito un contributo istruttorio relativamente alla localizzazione, di un'area da destinare alla realizzazione dell'impianto di selezione e compostaggio della frazione organica e verde, previsto nel vigente Piano Provinciale e Straordinario di gestione rifiuti, il tutto come meglio descritto nella documentazione allegata alla presente relazione.

La Provincia di Lucca, Dipartimento Infrastrutture e Pianificazione, con nota pervenuta in data 01.09.2008, prot. 58761, nei 60 giorni dal ricevimento del provvedimento adottato, ha fornito un contributo istruttorio relativamente alle pertinenze fluviali (art. 60 del PTC), ad aspetti relativi alla Fragilità del Territorio ed alle Infrastrutture Viarie, con riferimento al mancato adeguamento del R.U. alle previsioni del " Documento di intesa sulle infrastrutture necessarie a migliorare il sistema della mobilità nella Piana di Lucca " del 06 marzo 2008, il tutto come meglio descritto nella documentazione allegata alla presente relazione.

La Regione Toscana Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali, con nota pervenuta in data 23.10.2008, prot. 71305, ha fornito un contributo istruttorio, nell'ambito delle verifiche di competenza, in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, con particolare riferimento alla L.R. 1/05, ai relativi regolamenti applicativi ed al vigente P.I.T.; In particolare l'Ufficio regionale ha affermato che la variante al vigente RU, pur avendo come riferimento un Piano Strutturale approvato precedentemente all'entrata in vigore del vigente P.I.T., deve comunque assicurare, quantomeno in sede di approvazione, la congruità e la coerenza delle determinazioni attuative agli indirizzi e alle opzioni normative del P.I.T., compatibilmente con il quadro conoscitivo disponibile, dettagliatamente descritto nella documentazione allegata alla presente relazione.

Ai fini della conoscibilità e della partecipazione pubblica, la Variante al Regolamento Urbanistico adottato è stata depositata presso il Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori per 45 giorni consecutivi, dal 09.07.2008 al 22.08.2006, e che l'avviso di deposito in libera visione al pubblico dell'atto di adozione è stato pubblicato in data 09.07.2008 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28, all'Albo Pretorio Comunale per 45 giorni consecutivi decorrenti dal 09.07.2008 e sul sito internet del Comune di Capannori.

L'informativa alla cittadinanza è stata resa, inoltre, mediante l'affissione di manifesti nel territorio comunale, la pubblicazione di un avviso sui quotidiani "La Nazione" e "Il Tirreno" in data 06.07.2008.

Alla presente relazione sono allegati :

Repertorio delle controdeduzioni alle osservazioni,, suddiviso in due volumi, uno per le osservazioni alla cartografia di piano e vari aspetti ed uno per le osservazioni alla normativa tecnica di attuazione, allegato come parte integrante e sostanziale al presente atto, contenente le relazioni, le analisi tecniche e le determinazioni motivate di controdeduzione afferenti le osservazioni pervenute entro i termini;

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

- A.1. – Elementi geomorfologici – tav. scala 1:10.000
- A.2. - Pericolosità geomorfologica – tav. scala 1:5.000
- A.2.a - Zone a maggior pericolosità sismica locale – tav. scala 1:10.000
- A.3. - Pericolosità sismica – tav. scala 1:5.000
- A.4. - Categorie di suolo di fondazione - tav. scala 1:10.000
- Indagini geofisiche
- Relazione sulle indagini geologiche (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05)

IDROGRAFIA E IDRAULICA

- B.1. - Pertinenze fluviali – tav. scala 1:10.000
- B.2.a - Scenari idraulici (risultati della modellazione idraulica) – Tr < 20 anni - tav. scala 1:10.000

- B.2.b - Scenari idraulici (risultati della modellazione idraulica) – Tr < 30 anni - tav. scala 1:10.000
- B.2.c - Scenari idraulici (risultati della modellazione idraulica) – Tr < 200 anni - tav. scala 1:10.000
- B.3. - Aree esondabili – Tr < 200 anni, con indicazione dei battenti – tav. scala 1:10.000
- B.4. - Pericolosità idraulica – tav. scala 1:5.000
- Relazione ideologico idraulica e relativi allegati
- Sistemazione idraulica di un tratto del rio Rogio nel comune di Capannori – Progetto preliminare
- Relazione di fattibilità idraulica della variante alla Via di Tiglio, in frazione Pieve S. Paolo – Relazione Tecnica
- Relazione di fattibilità idraulica della variante alla Via di Tiglio, in frazione Pieve S. Paolo – Tav. n. 1 schema planimetrico variante – aree allagate con Tr 200 anni
- Progetto preliminare per la sistemazione del Canale Rogio, composta da
 - o Relazione tecnica idraulica
 - o Tav. n. 1°: corografia in scala 1:25.000
 - o Tav. n.1b: planimetria in scala 1:5.000
 - o Tav. n.2 : sezioni stato attuale e di progetto
 - o Tav. n.3 : profilo longitudinale

INTEGRAZIONI E AGGIORNAMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

- C.1. Vincoli tecnici – tav. in scala 1:10.000
- D.1. Beni storici – tav. scala 1:10.000
- D.2. Beni paesaggistici – tav. scala 1:10.000
- D.3. Beni ambientali – tav. scala 1:10.000
- E.1. Stato di utilizzo delle aree produttive – tav. scala 1:10.000
- F. Sistemi insediativi – tav. scala 1:10.000
- G.1. Analisi della qualità urbana - Opere di urbanizzazione – tav. scala 1:10.000
- G.2. Analisi della qualità urbana - Mobilità – tav. scala 1:10.000
- G.3. Analisi della qualità urbana - Mappa dell'accessibilità urbana
- Carta dei Giacimenti e Carta delle Risorse del P.R.A.E.R.
- Allegati:
 - o Allegato alla tav. C.1: Comunicazione Terna
 - o Allegato alla tav. D.2: Schede dei vincoli paesaggistici
 - o Allegato alla tav. D.3: Schede dei Siti di Interesse Regionale
 - o Allegato alla tav. D.3: Schede Natura 2000 codice : IT5120019 , IT5120101
 - o Allegato alla tav. E.1: Tabella riepilogativa delle superfici produttive

ELABORATI DI PIANO

- Relazione generale
- Normativa Tecnica di Attuazione
- Cartografia delle previsioni urbanistiche – n° 11 tavole in scala 1:5.000

VALUTAZIONE INTEGRATA

- Relazione di sintesi
- Allegati:

- Codifica delle aree sottoposte a specifica valutazione – tav. scala 1:10.000
- Schede di sintesi degli elementi di valutazione presenti in ciascuna area

Le considerazioni che seguono sono la sintesi, organizzata per tematiche omogenee, delle controdeduzioni elaborate in risposta alle osservazioni, presentate a seguito dell'adozione, con delibera consiliare n. 41 del 16.06.2008, della Variante al Regolamento Urbanistico.

Nella relazione sono esaminate singolarmente:

- la nota del Genio Civile (ex URTAT) del 17.07. 2008 inoltrata a seguito del deposito delle indagini geologico-tecniche a supporto della Variante
- l'osservazione della Regione Toscana, Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali;
- l'osservazione della Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara.

I contenuti delle altre osservazioni vengono esaminati complessivamente, come già detto, per tematiche omogenee ricorrenti, poiché spesso ciascuna osservazione contiene diversi quesiti e varie richieste di modifica. Si è, pertanto, proceduto alla scomposizione dell'oggetto delle osservazioni presentate ed alla ricomposizione delle richieste in esse contenute secondo gli argomenti proposti, organizzando l'esposizione in tre capitoli:

- Richieste a carattere generale
- Richieste di modifiche cartografiche
- Richieste di modifiche normative.

LA NOTA DELL'URTAT

In relazione alla richiesta del 14 luglio 2008, prot. 191176 /N60.60, di integrazioni del deposito n. 1367 delle indagini geologico-tecniche, di supporto alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, qui di seguito si viene a descrivere le attività che sono state espletate al fine di ottemperare alle richieste della comunicazione di cui sopra:

1) Carta della pericolosità, geomorfologica

Relativamente all'area in loc. Paganico, in cui è possibile l'innescò di cavità, e alle aree interessate da potenziali fenomeni di subsidenza, si ritiene opportuno precisare che in riferimento al *punto B.3* – Elementi per la valutazione degli aspetti geomorfologici delle - DIRETTIVE PER LE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE – DPGR n. 26/R/2007, è data particolare rilevanza e attenzione all'analisi delle forme e dei processi legati alla dinamica di versante, mentre, a parere dello scrivente, gli aspetti legati alla forme di erosione e di accumulo fluviale, lacustre, a cui potrebbero ricondursi i fenomeni in questione, sono espressi solo concisamente e in modo generico.

A questa difficoltà di analisi dei fenomeni *geomorfologici in questione*, da cui di fatto può essere scaturita una valutazione non sufficientemente corretta della relativa *pericolosità* (pericolosità geomorfologica G2), si ha che le disposizioni delle Direttive del Regolamento di cui sopra, introducono il *fenomeno della subsidenza* in occasione della pericolosità G3, rendendo implicito, a mio avviso, che per tali aree sia verificabile una situazione di *fenomeno acclarato* e non *potenziale*, come invece è stato riconosciuto nelle aree del territorio comunale, anche in riferimento alla pianificazione sovraordinata.

Tuttavia, condizioni di *pericolosità elevate* e non *medie* sono state comunque attribuite per gli aspetti sismici, assegnando a queste aree la classe di pericolosità sismica elevata - S3. Infatti l'input sismico, nonostante la bassa intensità dell'evento atteso nel comune di Capannori (v. Allegato 2 alle Direttive - ZONA 2), in relazione alle peculiarità idrogeologiche e lito-stratigrafiche di tali aree, è stato considerato un fattore di aggravio della pericolosità per la condizione di poter comportare l'innescò di particolari fenomeni (es. cedimenti diffusi – liquefazione) con effetti non trascurabili ai fini delle potenzialità edificatorie e trasformative delle stesse aree.

In ogni caso, è stato ritenuto possibile operare la variazione del grado di pericolosità di tali aree assegnando la pericolosità elevata- G3, piuttosto che la pericolosità media - G2 ed integrare le norme con specifiche prescrizioni per interventi in esse ricadenti.

2) Carta delle ZMPSL e carta della pericolosità sismica

In riferimento alle osservazioni riguardanti la *Carta delle ZMPSL*, si rileva che i terreni costituiti da coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso e coperture colluviali (simbologia n. 10 dell'Allegato 1 alle Direttive del DPGR n.

26/R/2007) sono inserite in tale carta con la simbologia 2B – zone potenzialmente franose, valutando pertanto la loro pericolosità prevalentemente sotto l'aspetto dell'instabilità, subordinando a tale effetto quello dell'amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura – amplificazione stratigrafica –. Anche in tal caso, si ritiene plausibile completare il quadro dei possibili effetti, evidenziato nella carta delle ZMPSL, con l'attribuzione alle *coperture detritiche acclivi* anche della simbologia 10, tenendo conto pertanto anche delle possibilità del verificarsi in occasione di eventi sismici del fenomeno dell'amplificazione stratigrafica. Inoltre si precisano a chiarimento delle osservazioni della nota 2 i seguenti punti:

- ⇒ Le aree soggette a franosità per scivolamento superficiale o soliflusso non sono state inserite tra quelle che interessano le ZMPSL in quanto si è ritenuto la massa di terreno in gioco, perché limitata a poche decine di centimetri dalla superficie, non è sufficiente per essere mobilizzata dall'azione sismica (ZONA 3) e comunque il lento movimento è legato maggiormente al grado di imbibizione che alla componente gravitativa.
- ⇒ Analogamente non sono state inserite le aree soggette a franosità per erosione lineare o di sponda, in quanto legate esclusivamente a fenomeni di dinamica torrentizia, sui quali l'azione sismica non ha particolari effetti.
- ⇒ La propensione al dissesto come individuata nella Carta della pericolosità geomorfologica di fatto non viene a corrispondere completamente alle zone potenzialmente franose previste nella Carta delle ZMPSL. Infatti, la propensione al dissesto per le *aree potenzialmente instabili per caratteristiche litologiche* non ha trovato una diretta corrispondenza ai fini della suscettibilità sismica, in termini di effetti locali, dal momento che tale valutazione, articolata in 3 classi (bassa, media, alta), pur concorrendo nell'analisi della pericolosità geomorfologica, risulta dall'applicazione di una metodica di lavoro (peraltro messa a punto nel passato dal Dipartimento Scienze della Terra dell'Università degli Studi di Pisa, con il CNR – Gruppo Nazionale per la difesa dai terremoti), che vaglia unicamente tale attitudine dei versanti in funzione della natura composizionale del materiale litoide (estensione areale dei dissesti in rapporto alla superficie dell'affioramento, per un ambito territoriale significativo). Secondo la *pericolosità sismica del regolamento regionale*, invece, le zone potenzialmente franose vengono individuate sulla base di un approccio ben più ampio che valuta la giacitura, la fratturazione degli strati e l'acclività, in caso di terreni sciolti.

Anche alcuni elementi delle *aree potenzialmente instabili per caratteristiche morfologiche* non hanno avuto riscontro nella Carta delle ZMPSL, come le *aree soggette a franosità per erosione di sponda*, per le ragioni di cui sopra, e come le *zone di ciglio* che sono state ritenute non rilevanti ai fini della pericolosità sismica per le loro caratteristiche topografiche (modesta acclività) e la bassa intensità dell'evento sismico atteso per il territorio comunale.

Infine si aggiunge che da un più attento esame, non tutte le aree con copertura detritica sono rientrate nella cartografia della ZMPSL per mero errore grafico (polilinee non chiuse non trasformate in poligoni); pertanto è stato predisposto per compierne la relativa correzione.

3) Carta della pericolosità idraulica

In riferimento a tale nota si rimanda a quanto prodotto dall'Ing. *Bessi* e illustrato da specifica documentazione allegata al presente rapporto.

4) Progetti di messa insicurezza idraulica relativi a casi particolari

In merito alla sistemazione idraulica di un tratto del Canale Rogio per la messa in sicurezza del PIP di Carraia, si rinvia agli ulteriori approfondimenti degli studi idraulici redatti dall'Ing. *Bessi* e allegati al presente rapporto. Altrettanto vale per le osservazioni riguardanti la viabilità in loc. Pieve S. Paolo, la cui trattazione è anch'essa rimandata alla relazione idrologica idraulica integrativa presentata in allegato.

5) Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici

In riferimento al punto 5 delle osservazioni, si precisa che, nel dettagliare le norme di fattibilità, sia negli abachi che nelle prescrizioni successive, l'intento è stato quello di ottemperare quanto più possibile a tutte le prescrizioni indicate ai punti 3.2.1 3.2.2 e 3.5 delle Direttive del DPGR n. 26/R. In ogni caso, a seguito dell'osservazione in oggetto, si è proceduto ad un'ulteriore controllo delle norme con la finalità di verificare ed eventualmente completare quanto già prodotto nella totale aderenza alle disposizioni del regolamento. In particolare sono state introdotte ulteriori precisazioni riguardanti prescrizioni e verifiche riportate congiuntamente agli Abachi della fattibilità geomorfologica ed idraulica.

6) Abachi per la determinazione della classe di fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica

Relativamente al punto 6, il *processo diagnostico*, di cui sono richieste opportune esplicitazioni, si interpreta come quel processo in grado di definire i percorsi attraverso i quali la *Variante Generale* ha inteso disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovraordinata, con l'analisi del Quadro conoscitivo definito, con gli indirizzi strategici di chi nell'attualità presiede il governo del territorio ed, ovviamente, con i contenuti delineati, in prima fase, dal Piano Strutturale. Di fatto tale procedura ha portato ha tradurre in *regole operative*, attraverso specifiche norme, le *condizioni di attuazione* degli insediamenti esistenti, delle trasformazioni insediative, infrastrutturali ed edilizie.

Poiché la *Variante Generale* si è posta come obiettivo principale dimostrare e misurare la sostenibilità, nel contesto normativo e pianificatorio esistente, delle trasformazioni già in essere, e confermarne e giustificarne la scelta in questa sede, si è operato con la messa a punto di un processo analitico di revisione

delle scelte urbanistiche fatte, che, tenendo in considerazione aspetti geologico-ambientali ed idraulici, nonché fattori legati alla sfera economica, sociale e alla salute umana, fosse in grado di attuare una sorta di **misura della sostenibilità** della trasformazione stessa.

In pratica si è ricorsi all'individuazione di molteplici elementi, descritti come *fattori escludenti e fattori condizionanti*, capaci di consentire l'articolazione e la concretizzazione delle *linee di azione della pianificazione* comunale.

In tal senso, è stato, quindi, inevitabile, per le problematiche geologiche, idrauliche e sismiche, utilizzare quanto definito a livello prescrittivo dal *regolamento 26/R* ai punti 3.2.1 3.2.2 e 3.5 ed anche dalle prescrizioni dettate dai Piani di bacino.

GEOMORFOLOGIA - SISMICA

Per quanto concerne la *pericolosità geomorfologica e sismica*, le classi di pericolosità molto elevata, **G4 – S4**, sono state escluse da nuovo impegno di suolo e pertanto in questa sede non sono stati effettuati studi e verifiche per la preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Per interventi ricadenti su aree a *pericolosità elevata*, **G3 – S3**, la relativa fattibilità, invece, è stata subordinata alla *condizione* di opportuni approfondimenti di indagine e studi necessari alla preventiva messa in sicurezza del fenomeno franoso riscontrato.

In termini di *fattibilità*, poiché nel territorio collinare non sono state previste nuove espansioni edificatorie, in questa sede di variante, la **fattibilità 4 (fattibilità limitata)** *non è mai stata assegnata*, salvo nel caso della tipologia di "*intervento 4*" (v. NTA: Abaco per la determinazione della fattibilità geomorfologica) - *Nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete*, a cui è stata assegnata la **fattibilità 4 (fattibilità limitata)**, in aree a pericolosità **G4**, per consentirne l'eventuale realizzazione, anche a livello di attuale pianificazione, nel caso di opere di **interesse essenziale per la collettività e non localizzabili altrove**.

Alla luce di quanto sopra dichiarato e in relazione al vs richiamo per alcuni interventi quali parcheggi pubblici, aree a parco, verde pubblico attrezzato e viabilità privata, si è provveduto ad un ulteriore controllo e alla conseguente rettifica della fattibilità per le forme di intervento suddette, al fine di avere la massima certezza nell'attuazione del processo analitico sopra espresso.

Il ricorso alla **fattibilità 3 (fattibilità condizionata)** è stata attuato, invece, per la predisposizione di tutti quei progetti edilizii di rilevante impatto, sia come valore del bene che come esposizione dello stesso in termini di frequenza umana, per i quali è stata imposta la condizione di espletare opportuni approfondimenti di indagine e la prescrizione di subordinare la loro realizzazione ad interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dell'area. Unica eccezione fatta per interventi "2", "3" e "18", ricadenti sulle aree G4: nel primo caso perché gli interventi sull'esistente hanno solo finalità di adeguamento tecnico-funzionale; nel secondo e terzo caso perché ritenuti interventi di modesta rilevanza e di scarso

impatto sul suolo. Tuttavia per questi interventi la realizzazione è stata prevista comunque in condizioni di sicurezza e a garanzia della pubblica incolumità.

A conclusione si precisa che alcune modifiche sono state introdotte anche per le tipologie di intervento "20" e "21", riguardanti le opere di emunigimento. In particolare è stata esplicitata la loro valutazione in termini di pericolosità geomorfologia esclusivamente per le aree di pianura ed inoltre nelle relative norme è stato fatto espresso richiamo alla pianificazione del "Progetto di piano stralcio Bilancio Idrico – febbraio 2008" dell'A. di B. Arno.

IDRAULICA

Per quanto concerne la *fattibilità idraulica*, in relazione ai criteri di applicazione della 26/R, *non sono state considerate nuove previsioni edificatorie* nelle aree interessate da pericolosità idraulica elevata o molto elevata, **I3** e **I4** (DPGR n. 26/R- Allegato A - punto 3.2.2 - lett. a), dal momento che in condizioni di tali criticità il relativo impegno di suolo risulta essere subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi esondativi con tempo di ritorno di 200 anni. A ciò, tuttavia, è stata fatta eccezione, come peraltro previsto dal regolamento regionale ed anche dalla pianificazione sovraordinata, per alcuni interventi di interesse pubblico (tipologia interventi "6" e "7"), non diversamente localizzabili e già prevedibili in sede di Regolamento Urbanistico.

Da questa strategia, sempre tenendo conto delle disposizioni della 26/R, si sono tuttavia distinte le possibili trasformazioni edificatorie **ricadenti all'interno del tessuto insediativo esistente**, con l'esclusione delle aree in *pericolosità idraulica molto elevata*, **I4**, con $Tr \leq$ di 20 anni (lett. b - punto 3.2.2 - Allegato A del DPGR n. 26/R). A tali trasformazioni è stata infatti assegnata una **fattibilità condizionata, F3**, dal momento che le relative condizioni di attuazione si dovranno basare su approfondimenti di indagine e sul rispetto di specifiche prescrizioni, al fine di garantire condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate. In concreto, per queste aree, se pure a pericolosità elevate e molto elevata, è stata pertanto ricercata la gestione di quanto in essere mediante l'incentivazione di una progressiva e graduale messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno duecentennali (*accorgimenti tecnici* per l'auto-messa insicurezza).

In tal senso può essere chiarificatore il caso dell'intervento "13" (Abachi della fattibilità idraulica) in cui la *ristrutturazione urbanistica* (tessuto insediativo esistente), non produrrà nuovo impegno di suolo, ma un suo diverso utilizzo per un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi ad essi appartenenti, e pertanto la sua realizzazione, nelle aree I3 e I4, con $Tr >$ di 20 anni, potrà essere fattibile a condizione dell'adozione di accorgimenti tecnici per l'auto-messa in sicurezza e del non aggravio della pericolosità nelle aree adiacenti.

In modo ancor più evidente, la gestione di quanto in essere, sempre dal un punto di vista urbanistico, è stata concretizzata, anche con le norme d'uso disposte per l'intervento "11" circa le pericolosità I3 e I4, con $Tr >$ di 20 anni. Infatti la *fattibilità 3* assegnata sancisce, in ambito di contesto edificato -*"lotto intercluso"* e in

coerenza con le prescrizioni sovraordinate, la possibilità di realizzare nuovi edifici e nuovi volumi a condizione della sicurezza per tempi di ritorno duecentennali.

A conclusione, le pericolosità idrauliche elevata e molto elevata al di fuori del tessuto insediativo esistente, non sono state oggetto di nuove previsioni, e quindi di fatto nella Variante in questione, non sussistono situazioni concrete *riconducibili* alla *classe di fattibilità 4*, a meno di alcuni casi (area PIP di Carraia, viabilità di Pieve s. Lorenzo) di opere di interesse pubblico, per i quali sono stati predisposti specifici progetti di messa in sicurezza.

Sulla base di questi criteri operativi, il *processo diagnostico*, sviluppato nella valutazione del discrimine tra le varie classi di fattibilità è stato sostenuto dai seguenti principi base:

1. considerazione della tipologia di intervento: analisi qualitativa del grado di esposizione del bene (natura, qualità, quantità dei beni e/o soggetti esposti ai rischi);
2. analisi delle pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica;
3. valutazione qualitativa dei danni possibili su beni e/o soggetti dal verificarsi dell'evento naturale atteso e conseguentemente analisi delle condizioni di rischio della trasformazione stessa;
4. definizione degli approfondimenti necessari per la valutazione della compatibilità dell'intervento stesso con la situazione di pericolosità riscontrata e/o delle prescrizioni a cui l'intervento dovrà assoggettarsi e quindi l'ammissibilità a condizione o meno della trasformazione prevista.

In particolare, i punti 1, 2, 4 sono stati esplicitati attraverso la costruzione degli ABACHI prodotti per la fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica, mentre il punto 3 di fatto costituisce il *percorso analitico* che dalla situazione di *pericolosità* rilevata e in funzione del *tipo di intervento* in oggetto compone le **condizioni di attuazione** della trasformazione stessa, condizioni che di fatto sono poi espresse mediante il conferimento delle norme d'uso per la classe di fattibilità assegnata.

Sinteticamente, la distinzione tra classe di *fattibilità 2* e *3*, deriva dal fatto che per la *classe 3*, a differenza della *classe 2*, sono state indicate specifiche prescrizioni e approfondimenti di indagine per un'ulteriore analisi delle condizioni locali della criticità accertata, mentre per la *fattibilità 2* le prescrizioni assumono un carattere di massima e riconducibile spesso ai contenuti del quadro legislativo di riferimento.

Relativamente agli aspetti per i quali è suggerito di valutare l'opportunità per alcuni interventi di innalzare la classe di fattibilità, si puntualizza che attraverso una riscrittura delle pertinenti forme di intervento ed una variazione delle relative classi di fattibilità, è stato operato per poter accogliere quanto più possibile richiesto. In particolare sono stati oggetto di correzione gli interventi n. "3", "5", "9" e "11" della fattibilità geomorfologica e sismica e gli interventi n. "2", "3", "4", "5", "6", "9", "14" (ex "15"), "15" (ex "16"), "16" (ex "17") della fattibilità idraulica.

Sempre a proposito delle osservazioni riguardati il punto 5, la determinazione della fattibilità geomorfologica, sismica e idraulica e conseguentemente la costruzione di abachi distinti con descrizioni di interventi non sempre equivalenti, è scaturita da alcuni presupposti del percorso analitico compiuto: in primo luogo sull'articolazione dei criteri di fattibilità idraulica, rispetto a quelli della fattibilità geomorfologica, che hanno comportato nelle *norme di attuazione* una netta distinzione tra *edificato consolidato* e *non*, e, in subordine, tenendo conto del fatto che, talvolta, alcune trasformazioni possono produrre effetti più o meno rilevanti e considerevoli, in termini di rischio, in funzione della situazione di criticità presente. In ogni caso alcune rettifiche sono state compiute per omologare quanto più possibile le diverse forme di intervento.

In riferimento alle aree allagabili con $Tr \leq 20$ anni, si afferma che la trasposizione tra le citate aree e le possibili previsioni urbanistiche della Variante Generale è stata già svolta a livello informatico, attraverso la sovrapposizione di opportuni *shape.file*, nella fase di redazione dello strumento stesso, rappresentando, infatti, tale operazione uno dei diversi processi di verifica a cui sono state sottoposte le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico. In sostanza, come peraltro concretizzato dai dettami delle norme d'attuazione, per queste aree, non è possibile l'attuazione di nessuna trasformazione (n.f.: non fattibile), fatta salva l'eventualità di consentire *nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a sviluppo puntuale, lineare e a rete, non diversamente localizzabili*, purché corredati, già in questa sede di piano, dai relativi progetti di messa in sicurezza. Anche sul patrimonio edilizio esistente, in queste aree, è stato escluso qualsiasi altro tipo di intervento che non abbia finalità di adeguamento tecnico e/o igienico-sanitario (intervento "1" e "2"), di manutenzione (intervento "8"), ristrutturazione senza aumento di superficie e di carico urbanistico (intervento "9"), di sostituzione edilizia (intervento "10").

A questo proposito si rileva inoltre che per le tipologie di intervento 2, 9 e 14 per le pericolosità idrauliche elevate e molto elevate (I3, I4), anche alla luce delle vostre osservazioni è stato prescritto di garantire per quanto consentito dagli aspetti tecnico-urbanistici, un sufficiente grado di sicurezza rispetto all'evento temuto.

Ad ulteriore verifica di quanto sostenuto, in questa sede di revisione, per la pericolosità idraulica I4 con $Tr \leq$ di 20 anni, si è proceduto, come effettuato per la pericolosità G4, ad un ulteriore controllo affinché anche forme di intervento di basso impatto come parcheggi pubblici e verde attrezzato non ricadessero in tali condizioni di criticità .

Relativamente a quanto viene richiesto in merito ai pareri delle Autorità di Bacino – AdB Serchio e AdB Arno -, si puntualizza che il parere formulato dall'AdBS rappresenta come previsto dell'art. 44, comma 2, delle norme di Piano, il parere favorevole, anche se con prescrizioni, ai fini della verifica di coerenza tra il Piano di bacino stesso e la pianificazione urbanistica effettuata: parere peraltro costituente il presupposto per l'adozione della Variante Generale. Tuttavia le prescrizioni richieste, ad eccezione di quella riguardante l'equiparazione delle opere di mitigazione del rischio e di messa in sicurezza alle opere di urbanizzazione (per implicazioni economico-amministrative) sono state tutte accolte e già contemplate

negli elaborati cartografici a voi presentati e nei contenuti delle norme di fattibilità. Il parere conclusivo dell'ADBS che richiedete insieme alle vs integrazioni, poiché verrà rilasciato con la presentazione all'Autorità stessa degli elaborati finali e quindi al termine del processo riguardante la fase delle osservazioni, al momento non ancora concluso, sarà inoltrato presso i vs uffici appena in ns. possesso.

Si precisa, inoltre, che la nota dell'AdBA del 22 aprile 2008 ha come riferimento il *quadro conoscitivo*, in termini di studi idraulici e rilievi geomorfologici, con relativi aggiornamenti ed integrazioni, a supporto della presente Variante e che lo stesso comportando specifiche modifiche delle aree a pericolosità del PAI nel territorio del comune di Capannori è stato oggetto di decreto del Segretario Generale n. 82 del 30 settembre 2008.

Infine per quanto concerne il PTC, si sottolinea che la coerenza con le norme dello stesso piano è stata sempre ricercata sia nella valutazione delle condizioni delle diverse fragilità del territorio, sia nel rispetto dei contenuti normativi.

In particolare l'interrelazione tra le diverse classi di *pericolosità geomorfologica*, anche tenuto conto di quanto definito da entrambe le Autorità di bacino, è stata illustrata attraverso un opportuno abaco di correlazione, presentato nell'ambito del processo riguardante la *Valutazione integrata – Rapporto intermedio*, mentre per quanto concerne la *pericolosità sismica ed idraulica* è indubbio rilevare che i relativi percorsi di analisi mostrano significative diversità, valutabili, oltre che da corrispondenze non lineari nel sistema di catalogazione dell'evento (minor dettaglio per la descrizione del fenomeno alluvionale: solo quattro classi di *pericolosità idraulica - bassa, media, elevata e molto elevata -*, rispetto alle classi del PTC; maggior numero di classi per la pericolosità sismica rispetto a quelle istituite dal PTC), anche da valutazioni della stessa fragilità con metodologie di analisi fra loro poco comparabili. Infatti nel caso dell'idraulica la valutazione della pericolosità effettuata discende da specifiche verifiche numeriche sulla base di modellazioni idrauliche per i corsi d'acqua principali, mentre per quanto concerne la suscettibilità sismica, la relativa valutazione, anche se a carattere qualitativo, si articola su criteri che, senza prescindere della nuova normativa nazionale e regionale in materia, tengono conto sia della ri-classificazione sismica del territorio comunale, sia del preliminare accertamento degli effetti locali o di sito sulla base dell'acquisizione di conoscenze geologiche, geomorfologiche e investigative (indagini geofisiche, geotecniche e geognostiche) del territorio in studio.

In ogni caso in termini di fattibilità a seguito dei criteri di governo del territorio assunti e sopra detti, il quadro normativo messo a punto risulta coerente con quanto sancito dalla stesso PTC; piuttosto in alcune situazioni di *pericolosità elevata e molto elevata* è evidente il maggior regime vincolistico e quindi l'imposizione di limitazioni ancor più restrittive nelle condizioni di uso disposte dalla presente Variante.

In merito alle conseguenze sulle scelte di pianificazione derivanti dalla revisione delle norme per la fattibilità degli interventi, che hanno comportato la modifica dei relativi abachi inseriti nell'art. 52 delle N.T.A. e, conseguentemente, delle

individuazioni cartografiche di aree a destinazione pubblica non coerenti, si precisa quanto segue:

- Fattibilità geomorfologica:
 - nelle aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata sono state cancellate le previsioni di parcheggi o verde pubblico attrezzato, limitandole alla conferma delle attrezzature già esistenti.
- Fattibilità idraulica:
 - nelle aree soggette a fenomeni esondativi con ricorrenza ventennale sono state cancellate le previsioni di ampliamento di edifici scolastici (Segromigno in P.), di parcheggi e di verde attrezzato di nuova realizzazione; è stata invece considerata compatibile l'individuazione di parchi territoriali e di aree per il verde di connettività che, per il loro valore eminentemente ecologico-ambientale e paesaggistico, conserva significato anche in assenza di attrezzature;
 - nelle aree soggette a fenomeni esondativi con ricorrenza duecentennale sono state cancellate le previsioni di nuovi tratti viari (Capannori), di verde attrezzato di nuova realizzazione; anche in questo caso è stata considerata compatibile l'individuazione di parchi territoriali e di aree per il verde di connettività.

A seguito delle suddette modifiche sono risultati comunque verificati gli standard urbanistici con eccezione di quello relativo alle superfici di parcheggio nell'UTOE A1; tale carenza è stata colmata riconoscendo sulla tavola di piano il parcheggio esistente presso il cimitero di Matraia.

OSSERVAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA

1. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA – P.I.T.

Osservazione:

- *L'adeguamento al PIT è dichiarato come volontà ma è, in gran parte, rinviato al P.S.*
- *Le norme comunali dovrebbero far riferimento alle invarianti del P.I.T.*

L'Obiettivo principale della Variante generale al Regolamento Urbanistico è stata la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano vigente, che traduceva pressoché l'intera potenzialità residenziale, produttiva e commerciale/direzionale prevista dal Piano Strutturale nelle cartografie di piano, con una consistente espansione dei centri abitati e con l'interessamento di aree con problematiche ambientali e paesaggistiche.

Ovviamente un processo di revisione organico e completo delle scelte pianificatorie comunali dovrebbe comportare una ricognizione sul Piano Strutturale ed una sua rielaborazione, tanto più oggi, dopo l'entrata in vigore del nuovo P.I.T.. Tuttavia, poiché la formazione ed approvazione di un nuovo P.S. comporta tempi ed elaborazioni consistenti, e dinanzi ad una strumentazione vigente non condivisa, l'attuale amministrazione comunale ha dato priorità ad una operazione urgente e necessaria di correzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, al fine di limitare un uso improprio delle risorse territoriali.

L'amministrazione, come indicato fin dal primo documento di indirizzo programmatico, approvato dalla Giunta Comunale il 21.01.05, ha inteso procedere con un atteggiamento che nel documento è definito "di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi" e nel seguito del documento così specificato: "La variante dovrà dunque prioritariamente tendere ad escludere o limitare le trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel vigente R.U., da effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi". In questo senso, dunque, è l'impostazione stessa della variante a richiedere un attento processo di rivalutazione delle trasformazioni maggiormente impattanti consentite dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti. Secondo gli indirizzi dati dall'A.C. l'esame è stato esteso a tutte le aree comunque destinate alla nuova edificazione ed alle aree definite nel R.U. come "produttive di saturazione", riservate cioè al consolidamento delle attività produttive esistenti.

Un ulteriore obiettivo generale della Variante, che ha acquistato sempre maggior importanza nel corso della sua redazione, può essere sintetizzato nella necessità di un'azione di revisione del Regolamento Urbanistico che ricerchi conformità e coerenza rispetto alle leggi ed agli atti "sovraordinati", intervenuti successivamente alla sua approvazione, e cioè: al Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno ed a quello del Bacino del fiume Serchio, al Piano di Indirizzo Territoriale approvato dalla Regione Toscana nell'estate del 2007, alla L.R. n. 1/05 ed ai relativi Regolamenti di attuazione emanati a partire dal febbraio 2007.

Anche questo indispensabile passaggio, dunque, altro non è che una preliminare valutazione di coerenza esterna del R.U. vigente e degli indirizzi fissati per la sua revisione, al fine di definire ulteriori obiettivi da perseguire per il suo adeguamento.

Un'analisi della coerenza esterna e delle possibilità di adeguamento attraverso una revisione limitata al solo Regolamento Urbanistico era già oggetto del primo rapporto sulla Valutazione integrata, approvato dalla G.C. con delibera 290 del 05.10.2007, e ripetuta, a conclusione del processo di valutazione, nel secondo capitolo della Relazione finale di sintesi.

I compiti della Variante sono stati, quindi, limitati, pur avendo comportato numerose e diffuse modifiche alla disciplina territoriale e, soprattutto, la necessità di documentare in modo esaustivo i criteri e le motivazioni delle proprie scelte, orientate ad una maggior tutela del territorio e delle sue risorse e, quindi, più limitative riguardo agli interventi di trasformazione ammissibili.

- **La città policentrica**

Osservazione:

- *Nel perimetro dei centri è individuata quasi la totalità delle aree marginali, più rurali che urbane*
- *Lo sviluppo deve relazionarsi al sistema delle ville e delle pievi e non assecondare la diffusione urbana che chiude spazi rurali residui*

E' stato un obiettivo della Variante la revisione del limite dei centri abitati o, più precisamente, il riconoscimento della struttura e dello specifico carattere degli insediamenti, come elementi fondativi per la definizione degli interventi per la loro riqualificazione, consolidamento e integrazione.

In effetti l'idea comunemente diffusa di "centro abitato" deriva sostanzialmente da una schematica visione dell'insediamento umano strutturato sull'aggregazione, generalmente compatta, di residenze, servizi, attrezzature e attività produttive. Questa configurazione ben poco si attaglia alla realtà del territorio di Capannori, dove l'estesa diffusione dell'insediamento agricolo originario ha subito nel tempo un processo di addensamento e di intensificazione per lo più discontinuo e casuale, che solo raramente ha consentito il formarsi di veri e propri "centri" abitati, ma piuttosto un polverizzato sgranamento sul territorio delle diverse forme di insediamento. Per la descrizione di questa realtà territoriale, che spesso è stata sinteticamente definita come "città diffusa" e che risulta sospesa tra la campagna urbanizzata e la città ruralizzata, non può considerarsi sufficiente la pura e semplice "individuazione del perimetro dei centri abitati" come elemento di discriminazione tra un dentro ed un fuori. Sicuramente esistono e sono individuabili aree di maggiore densità, tali da potersi definire "a carattere urbano" e, soprattutto, centralità a carattere religioso, sociale, commerciale o di servizio, elementi, sia storici che recenti, di aggregazione della popolazione, spesso riferimento principale dell'identità delle comunità locali. Ma il passaggio tra queste realtà ed il territorio rurale è solo raramente costituito da un *limite* chiaramente individuabile, da una linea di separazione tra situazioni tra loro nettamente distinguibili. La transizione è più spesso contrassegnata da una progressiva rarefazione del tessuto insediativo, da una fascia di *marginie*, zona di condizione intermedia, contemporaneamente urbana e rurale, in cui la presenza di aree alberate, sistemate a giardino, coltivate a frutteto familiare o ad orto, assume un ruolo caratterizzante.

Alla lettura e interpretazione del sistema insediativo sono dedicati il paragrafo 3.2.5 della relazione di sintesi della Valutazione Integrata e la tavola F del quadro conoscitivo, all'interno dei quali si mette in evidenza come l'individuazione degli ambiti insediativi a carattere urbano e di quelli di margine ad urbanizzazione diffusa, elementi di sintetica classificazione ma anche di indirizzo per gli interventi di riqualificazione e di integrazione, derivi dal loro rapporto con la presenza di centralità civili e religiose e di nuclei insediativi con impianto riconoscibile, prevalentemente di origine storica.

E' possibile indicare anche nella particolare strutturazione ormai storicizzata del territorio urbano e rurale le ragioni che hanno portato ad una diffusione così ampia del tessuto insediativo:

- la notevole diffusione degli insediamenti, soprattutto a carattere rurale, fin da epoche storiche;
- l'estrema parcellizzazione della proprietà fondiaria;
- la presenza sul territorio comunale di 40 frazioni, ciascuna gelosa della propria identità, ciascuna con la sua chiesa (almeno una), il suo cimitero, la sua scuola, ecc.;

ma è altrettanto evidente che la scarsa attenzione alle problematiche territoriali ha portato, negli ultimi 40 anni, all'accentuazione soprattutto degli aspetti negativi di questo modello insediativo.

Per la nuova valutazione delle previsioni edificatorie vigenti effettuata nell'ambito della Variante, sono stati individuati fattori a carattere escludente originati dalla già citata classificazione di aree urbane e aree di frangia, come descritto nel capitolo 5 della relazione di sintesi della Valutazione Integrata. Tale valutazione ha portato a considerare incompatibile con la lettura del sistema insediativo l'edificazione di 347 aree.

A seguito della revisione effettuata il perimetro dei centri abitati individuato nella Variante risulta significativamente ridotto rispetto a quello del R.U. originario. Al suo interno sono comprese anche aree ed edifici che, proprio per tutelarne il carattere "semirurale", sono sottoposti alla disciplina di intervento messa a punto per il territorio rurale (zone agricole periurbane).

- **La presenza industriale**

Osservazione:

- *La disciplina degli interventi su aree e d edifici produttivi deve riferirsi alle direttive dell'art. 18 ed alle prescrizioni dell'art. 19 del P.I.T.*
- *La rifunzionalizzazione deve privilegiare la produzione, la ricerca, la formazione, l'innovazione*
- *Per le aree dismesse non sono da incoraggiare edificazioni per usi alternativi*

Il sistema degli insediamenti produttivi sul territorio comunale è caratterizzato dalla prevalente dispersione delle localizzazioni e, in alcune parti, dalla loro forte commistione con il tessuto residenziale. In effetti le concentrazioni produttive in aree strutturate sono rare, e tutte confermate nella Variante. Sono invece frequenti le situazioni di "forzata convivenza" tra i luoghi dell'abitare e i luoghi del produrre, nate in un'epoca in cui le due funzioni spesso si sovrapponevano (lavoro a domicilio, collaborazioni familiari) e che, con il successivo sviluppo, hanno mostrato tutti i limiti e le incongruenze del modello "spontaneo".

Nella difficile situazione che oggi si trovano ad affrontare i settori produttivi locali non è facile far emergere le spinte alla necessaria riqualificazione, indirizzata verso la ricerca e l'innovazione, dei molti edifici produttivi, sottoutilizzati o dismessi, di modesta dimensione e in un tessuto così diffuso e commisto con la residenza e, soprattutto, mettere in campo le risorse necessarie.

Per altro l'unica funzione orientata a fornire un supporto alla produzione, attraverso attività di formazione, di iniziative di marketing, di prestazione di servizi, ecc. (il Centro servizi per il settore calzaturiero), è individuata nel P.S., non come recupero di aree produttive "deboli", ma come intervento di nuova edificazione, come tale previsto nel R.U. ed oggi in corso di attuazione, anche con l'apporto di finanziamenti pubblici.

Il generale orientamento verso un passaggio dalla produzione di beni alla produzione di servizi, secondo le definizioni del P.S., ha portato ad individuare nel R.U. tale possibilità per edifici industriali e artigianali dismessi all'interno dei centri abitati, ed in particolare nelle frazioni del Segromignese, maggiormente caratterizzate dal modello insediativo e produttivo "spontaneo" tipico del settore calzaturiero ed oggi in profonda crisi.

Nei più consistenti interventi di rifunzionalizzazione di strutture produttive dismesse, regolamentati da schede normative, è stata previsto l'inserimento di funzioni in grado di determinare un miglioramento complessivo della qualità degli insediamenti che li comprendono, attraverso una miglior dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche. Nell'intervento di maggior dimensione (S.N. 10) è prevista la destinazione di parte della superficie recuperata alla realizzazione di abitazioni convenzionate per la locazione con canone calmierato, concordato e sociale

Comunque la Variante si è posta l'obiettivo di far sì che gli interventi di semplice valorizzazione immobiliare, attraverso la rifunzionalizzazione di strutture produttive, non diventassero motivo di incentivazione alla dismissione delle attività. Per questo è stata predisposta una disciplina relativa a tempi e modalità per il riconoscimento dell'avvenuta dismissione o per la sua concertazione con riferimento ai contenuti dell'art. 18 della Disciplina del P.I.T..

Nella Variante sono stati confermati, anche quando momentaneamente inutilizzati o sottoutilizzati, gli impianti produttivi esistenti già individuati nel R.U. vigente e risultati idonei a seguito della verifica delle condizioni territoriali ed in particolare della compatibilità con gli insediamenti residenziali e con i caratteri del limitrofo territorio rurale. Le possibilità di intervento sono state disciplinate in modo articolato, in funzione della presenza di limitazioni o di problematiche territoriali.

A parte la conferma di modeste quantità realizzabili a completamento di aree produttive esistenti, le possibilità di sviluppo e di rilocalizzazione sono riservate, nella Variante, all'intervento pubblico (P.I.P.), concepito come addizione e riqualificazione dell'area produttiva strutturata e consolidata di Carraia, con adeguamento del sistema viario, delle aree di sosta e del verde con funzione di mitigazione.

In merito alle prescrizioni dell'art. 19 comma 1 punto e) del P.I.T. è opportuno chiarire che le N.T.A. della Variante prevedono all'interno del Titolo VI prescrizioni e direttive in merito alla tutela delle risorse idriche, all'edilizia sostenibile e alla bioarchitettura, ai sistemi di depurazione, al contenimento dell'inquinamento acustico e delle emissioni in atmosfera, al potenziamento della raccolta dei rifiuti, al risparmio energetico. A tutti i progetti per interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli

riguardanti il patrimonio edilizio esistente, dovrà essere allegata una relazione in merito alle modalità da adottare per il rispetto di tali disposizioni.

- **Il patrimonio collinare**

Osservazione:

- *E' opportuno recepire le prescrizioni degli art. 23 e 25 e le direttive degli art. 21, 22 e 24 della disciplina del P.I.T.*

Benché la prescrizione di cui all'art. 23 comma 1 della Disciplina del P.I.T. appaia indirizzata al P.S., si è ritenuto comunque opportuno stabilire nelle N.T.A. della Variante al R.U. che gli alloggi derivanti dal mutamento di destinazione degli annessi agricoli nel territorio rurale rientrano nel dimensionamento previsto per la nuova edificazione.

Anche il comma 3 dell'art. 23 è indirizzato agli strumenti di pianificazione territoriale ed è in sede di revisione del P.S. che la prescrizione andrà attentamente considerata. Comunque con la Variante, anche in applicazione dell'art. 25 del P.I.T., sono stati stralciati interventi per la realizzazione di strutture per usi commerciali, per servizi, per lo sport ed il tempo libero che prevedevano nuovi impegni di suolo in mancanza di una adeguata disciplina paesaggistica specifica. Sono quindi state soppresse le originarie Schede Normative 19, 31 e 35 e ricondotte ai soli interventi di ristrutturazione le Schede 3, 6, 24, 28 e 30.

Dopo la verifica della sostenibilità degli interventi e della congruità delle previsioni edificatorie del R.U., all'interno del "patrimonio collinare" sono stati confermati nella Variante, conformemente al comma 4 dell'art. 23, solo i nuovi impegni di suolo che, all'interno del perimetro dei centri abitati, concorrono alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti, così come definiti nel Q.C..

Le direttive contenute nell'art. 21 della Disciplina del P.I.T. sembrano in gran parte costituire elementi di indirizzo per il P.S., con le seguenti esclusioni:

- Le direttive dei commi 3 e 4 sulla tutela della qualità del patrimonio paesaggistico, della integrità delle risorse storiche e ambientali, per quanto applicabili al R.U., sono state recepite:
 - attraverso la disciplina delle modalità d'intervento sul patrimonio storico, articolata negli artt. 14, 15, 16 e 17 (centri storici, edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico, edifici e complessi rurali di valore storico, ville storiche e relative aree di pertinenza);
 - attraverso la disciplina finalizzata a garantire la qualità degli interventi a tutela del paesaggio rurale di cui all'art 54 delle N.T.A. ;
 - con la disciplina di cui al Titolo VI delle N.T.A. che contiene prescrizioni e direttive in merito alle pertinenze fluviali e le aree umide, alla difesa dai fenomeni alluvionali, alla tutela degli acquiferi e delle risorse idriche, all'edilizia sostenibile e alla bioarchitettura, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sistemi di depurazione, al contenimento dell'inquinamento acustico e delle emissioni in atmosfera, al potenziamento della raccolta dei rifiuti, al risparmio energetico.
- La direttiva del comma 7 è stata direttamente recepita stralciando con la Variante tre aree edificabili previste nel R.U. vigente come lottizzazioni a destinazione residenziale.

- In merito agli interventi da ammettere sul “patrimonio collinare” di cui al comma 8, si rimanda al paragrafo relativo agli interventi nel territorio rurale (art. 48).

Tra le direttive di cui all'art. 22 della Disciplina del P.I.T. quella contenuta nel comma 4 appare più direttamente riferibile al R.U.. Essa trova una corrispondenza all'interno della Variante nella tutela delle aree boscate, delle aree umide e di quelle di pertinenza fluviale, nonché nell'utilizzo di tali valori come parametro per la valutazione della congruità degli interventi edificatori, che ha portato allo stralcio delle previsioni del R.U. in contrasto con l'obiettivo di tutela di aree con alta qualità ambientale.

In merito agli interventi riguardanti nuove strutture ricettive, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali di cui all'art. 24 del P.I.T. si sottolinea che nella Variante non è prevista la realizzazione di impianti o nuove volumetrie riferibili a tale definizione.

- ***Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità***

Osservazione:

- *E' necessario valutare le previsioni in riferimento alle “Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità”*

La definizione di un'organica disciplina paesaggistica a livello comunale passa necessariamente attraverso una più completa ed efficace formulazione dello *statuto del territorio* e delle *invarianti strutturali* all'interno del P.S.. Tuttavia la Variante, nel rivedere le scelte pianificatorie del R.U., si è comunque assunta il compito di adeguare le previsioni e la disciplina degli interventi, per quanto possibile senza modificare il P.S., alle indicazioni del P.I.T. in materia di tutela del paesaggio.

Molti temi relativi a questo processo di revisione, parziale e da perfezionare nelle future fasi di pianificazione, sono già stati affrontati in precedenza. In particolare in merito agli obiettivi di tutela dei territori rurali di margine o interclusi tra gli insediamenti e di opposizione agli effetti della dispersione insediativa si rinvia alle considerazioni già fatte nel paragrafo sulla “città policentrica”.

Merita però evidenziare gli elementi che, nella Variante, hanno concretizzato gli obiettivi di tutela paesaggistica:

- L'individuazione di un'area di “immediata prossimità” attorno ai principali beni di interesse storico-architettonico per tutelare, in attesa di studi più approfonditi, non solo il bene in sé come in passato, ma anche il suo rapporto con il paesaggio, la sua fruibilità, la sua visibilità da spazi pubblici. Questi ambiti, di 100 m. per le pievi, le ville e le loro pertinenze, e di 250 m. per lato per l'acquedotto storico, hanno avuto la funzione di fattore escludente per 33 aree edificabili previste nel R.U. e di riferimento per la disciplina di tutela compresa nell'art. 69 delle N.T.A..
- Con la Variante sono stati stralciati interventi per la realizzazione di strutture per usi commerciali, per servizi, per lo sport ed il tempo libero che prevedevano nuovi impegni di suolo in mancanza di una adeguata disciplina paesaggistica specifica. Sono quindi state soppresse le originarie Schede Normative 19, 31 e 35 e ricondotte ai soli interventi di ristrutturazione le Schede 3, 6, 24, 28 e 30.
- Il rispetto dei valori paesaggistici trova una corrispondenza all'interno della Variante nella tutela delle aree boscate, delle aree umide e di quelle di pertinenza fluviale, nonché nell'utilizzo di tali valori come parametro per la valutazione della congruità degli interventi edificatori, che ha portato allo stralcio delle previsioni del

R.U. in contrasto con l'obiettivo di tutela di aree con elevate qualità ambientali e paesaggistiche. Il fattore escludente legato alla presenza del bosco ha interessato 16 aree e quello relativo alle aree umide e di pertinenza fluviale 7

2. N.T.A. DELLA VARIANTE AL R.U.

- Art. 4 - Schede Normative

E' stato accolto il suggerimento in merito al rapporto tra norma generale e norme specifiche contenute nelle Schede Normative, migliorando la chiarezza della formulazione dell'art. 4 e, per uniformità, anche dell'art. 67, specificando che le disposizioni della scheda prevalgono sulle norme delle zone urbanistiche ma non sulle norme a carattere generale.

- Art. 5 - destinazioni d'uso – di servizio

Si chiede di articolare il dimensionamento secondo le funzioni come indicato al comma 1 dell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione della L.R. 1/05.

Il dimensionamento del P.S. vigente per gli insediamenti non residenziali, distingue esclusivamente tra produzione di beni e produzione di servizi; all'interno della produzione di servizi è prevista una quantità percentuale destinata alle strutture ricettive.

La generale destinazione di servizio viene articolata nella normativa del R.U. in sei categorie. Nel Regolamento Urbanistico vigente manca per le zone di saturazione relative alle destinazioni a servizio, una distinzione puntuale della specifica destinazione d'uso, per cui, dati i circoscritti obiettivi della Variante, non è stato possibile riprendere l'articolazione dei servizi così come definita all'art. 5, né individuare una puntuale localizzazione come distinta all'art. 7 del Regolamento 3/R, obiettivo che sicuramente dovrà essere tenuto in considerazione nella prossima revisione del R.U., coerentemente con l'aggiornamento del P.S..

Si rileva inoltre che nella realtà territoriale di Capannori, caratterizzata da una presenza di piccoli laboratori artigianali, esercizi di vicinato ed uffici in genere, che determinano una diffusa multifunzionalità all'interno della singola zona, se non dell'edificio, risulta difficoltoso se non impossibile attribuire una destinazione prevalente escludendo le altre.

Tuttavia con la variante:

- nella saturazione, è stato previsto il solo mantenimento delle funzioni ricettive esistenti;
- nelle zone di completamento è prescritto che le destinazioni d'uso siano definite in sede di Piano Attuativo o di Progetto Unitario tra quelle di servizio definite all'art. 5, in funzione di un corretto inserimento nel contesto insediativo, con particolare attenzione all'impatto acustico ed ai flussi di traffico veicolare. Le destinazioni ricettive sono ammesse solo previa verifica da parte degli uffici comunali del rispetto dei limiti massimi prescritti dall'articolo 102 del Piano Strutturale.

- Art. 11 punto 9 - edifici diruti

A chiarimento delle perplessità sollevate va sottolineato che la definizione di "edifici diruti" è riferita esclusivamente a fabbricati irrimediabilmente distrutti per cause

naturali o accidentali (esplosione, incendio, crollo ecc...), di cui non è più possibile determinare né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili; per questi, e solo per questi, la norma contenuta nell'art. 11 stabilisce i tempi e le modalità di riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche originarie.

Per rendere più chiara la formulazione in merito agli interventi ammessi su detti volumi, si è modificato l'art. 11 punto 9 specificando che per le possibilità di intervento si fa riferimento alle norme generali e a quelle della zona urbanistica in cui l'edificio ricade.

- **Art. 20 - aree a prevalente destinazione residenziale – residenziali di saturazione**

Si è ritenuto opportuno accogliere l'indicazione di riferire la dismissione e la trasformazione di edifici produttivi alle direttive dell'art. 18 del P.I.T., introducendo nell'art. 20 delle N.T.A. un più esplicito riferimento ai contenuti del P.I.T. all'interno del processo di "dismissione concertata".

- **Art. 21 - aree a prevalente destinazione produttiva – produttive sature e di saturazione**

Il mutamento della destinazione da produzione di beni a produzione di servizi rientra, in generale, nella logica della definizione della "presenza industriale" di cui al punto 6.3.2. del documento di Piano del P.I.T.. Tuttavia viene accolta l'indicazione per una definizione delle destinazioni più propria alla sfera produttiva, con la modifica dell'art. 21, sia per le zone sature che di saturazione.

- **produttive di completamento**

In merito alle prescrizioni dell'art. 19 del P.I.T. comma 1 è da precisare che la normativa della Variante già prevede (all'art. 69) che per i progetti per interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sia allegata una relazione sulle modalità da adottare per il rispetto delle disposizioni e delle direttive di cui al Titolo VI in merito alla tutela delle risorse idriche, all'edilizia sostenibile e alla bioarchitettura, ai sistemi di depurazione, al contenimento dell'inquinamento acustico e delle emissioni in atmosfera, al potenziamento della raccolta dei rifiuti, al risparmio energetico.

- **Art. 22 - aree a prevalente destinazione di servizio**

Per quanto rilevato analogamente all'art. 5 si rinvia alle controdeduzioni esposte in quella sede.

Viene accolta l'indicazione sulla dismissione degli edifici produttivi con la modifica dell'art. 22, in analogia con l'art. 20, prevedendo che la valutazione dell'opportunità della dismissione di edifici produttivi dia atto del rispetto dei contenuti dell'art. 18 del P.I.T..

- **Art. 23 - esercizi commerciali**

In merito al richiamato rispetto delle prescrizioni dell'art. 15 del P.I.T. si chiarisce :

- Comma 2) che in tutte le U.T.O.E. non è consentito l'impianto di nuove Grandi Strutture di vendita, comprese quelle derivanti da ampliamento e/o trasferimento delle Medie Strutture di vendita esistenti. In ordine alle Medie Strutture del settore alimentare non viene consentito alcun nuovo impianto ivi compreso la

ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o da realizzare e le modifiche dal settore merceologico non alimentare a quello alimentare.

- Comma 4) che nel territorio comunale non si rileva la compresenza in un ristretto ambito territoriale di più strutture commerciali di medie o grandi dimensioni tali da configurare le condizioni di cui al comma 4.

In merito al rispetto delle prescrizioni dell'art. 14 comma 2 del P.I.T. si chiarisce che tali Strutture non sono esplicitamente previste nel R.U. vigente né dagli obiettivi della Variante; tuttavia nella nuova formulazione delle schede normative per la trasformazione di volumetrie consistenti (SN 10 e 23) si è esclusa, in sede di variante, la possibilità di interventi non coerenti con la prescrizione del P.I.T..

- **Art. 24 - ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali**

Si chiede di dimensionare le funzioni ed in particolare quella residenziale in superficie utile lorda come indicato all'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione della L.R. 1/05.

La variante ha applicato il parametro della S.U.L. utilizzandola tutte le volte in cui non era in contrasto con le prescrizione del Piano Strutturale vigente; si ritiene che il citato art. 7 del Regolamento 3/R sia da applicarsi in sede di dimensionamento del P.S.

- **Art. 25 - aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci**

Si chiede di dimensionare le funzioni in superficie utile lorda come indicato all'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione della L.R. 1/05.

La variante ha applicato il parametro della S.U.L. utilizzandola tutte le volte in cui non era in contrasto con le prescrizione del Piano Strutturale vigente; si ritiene che il citato art. 7 del Regolamento 3/R sia applicarsi in sede di dimensionamento del P.S.

- **Art. 27 - aree per attività estrattive**

Secondo l'indicazione regionale viene recepita nel quadro conoscitivo la cartografia del P.R.A.E.R. . E' stato anche ritenuto opportuno individuare sulle tavole di piano la zona in frazione di Guamo in cui è in corso l'attività di escavazione.

- **Art. 31/32 – verde pubblico per impianti sportivi / privati e art. 36 – aree per attrezzature di interesse comune**

Nell'osservazione si richiamano le prescrizioni dell'art. 25 e le direttive dell'art. 24 del P.I.T. in merito alla localizzazione di impianti sportivi in aree afferenti il "patrimonio collinare".

La Variante non ha individuato nuove aree per le finalità in oggetto, ma ha sottoposto a verifica della sostenibilità delle scelte operate con il vigente R.U., rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi.

In riferimento agli artt. 24 e 25 della disciplina del P.I.T., a seguito della valutazione con i suddetti criteri, nelle aree individuate nelle zone collinari, come definite all'art. 20 del P.I.T. sono state confermate solo le aree risultate coerenti con le disposizioni del piano territoriale, mentre le altre, sia pubbliche che private, sono state oggetto di stralcio o di riduzione degli interventi. In sostanza la Variante ha effettuato una

profonda revisione della N.T.A., con esclusione di nuovi utilizzi di suolo, sia per interventi pubblici che privati, che non fossero conformi alle disposizioni regionali. In particolare sono state eliminate le previsioni edificatorie delle S.N. 3, 6, 8, 24, 28, 30 e lo stralcio della scheda 31 del vigente R.U. E' stata invece confermata la scheda normativa n. 5 "Parco amici di Pinocchio" in quanto oggetto di accordo di pianificazione del 09.05.2001 e del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 749 del 14.02.2002.

- **Art. 37 – aree per impianti tecnologici**

Il tracciato della ex ferrovia Lucca-Pontedera è interessato per il suo sviluppo nel territorio comunale di Capannori da una fascia di tutela disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A. per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalizzate, come previsto dall'art. 9 comma 5 e 6 della disciplina del P.I.T..

All'interno di queste aree si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso.

- **Art. 40 – rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, fasce di rispetto**

Lungo i tracciati ferroviari esistenti sono individuati corridoi infrastrutturali per interventi di integrazione alla struttura già progettati; per una maggior aderenza alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 4 del P.I.T. si estende l'indicazione della fascia di salvaguardia di 30 m., anche fuori dei centri abitati, accogliendo l'osservazione, e si integra l'art. 40 delle N.T.A. con una formulazione corrispondente alle suddette prescrizioni.

- **Art. 43 – aree boschive e ripariali, art. 44 – aree di valore paesaggistico, art. 46 – aree a prevalente uso agricolo, art. 47 – aree agricole perturbane, art. 48 disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale**

All'interno del territorio rurale (o patrimonio collinare), in considerazione delle caratteristiche naturali, delle articolazioni agronomiche e dalla diffusa presenza di insediamenti, sia storici che recenti, in sede di Variante sono state effettuate specifiche distinzioni:

- sono individuati i centri storici collinari, il sistema delle ville con le loro pertinenze, gli insediamenti rurali di particolare interesse storico, tutti elementi che hanno nelle N.T.A. una specifica disciplina di tutela;
- sono distinti gli insediamenti consolidati nel territorio rurale e individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici del R.U.;
- il territorio a prevalente o esclusivo utilizzo agricolo è classificato in 5 specifiche sottozone.

Nella specificità della piana lucchese, di cui il territorio comunale è parte integrante, sono stati individuati gli 'insediamenti consolidati' caratterizzati da un impianto riconoscibile o da un'organizzazione di 'nucleo' per i quali si prevede una disciplina degli interventi diversa da quella relativa alle zone ad uso prettamente agricolo, e per i quali non si ritiene vincolante il mantenimento della funzione agricola, ma la conservazione della configurazione urbanistica e architettonica tipica dei luoghi.

L'individuazione dei suddetti nuclei deriva dall'analisi sugli insediamenti contenuta nella tavola F del Quadro Conoscitivo e dal riconoscimento di caratteristiche

architettoniche e tipologiche distinte che ne determinano una specificità distinguibile rispetto al restante contesto rurale.

Infatti l'individuazione nella cartografia di piano degli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale" ha localizzato nuclei di formazione storica in cui gli edifici abitativi e le strutture agricole sono organizzati attorno a spazi comuni, legati originariamente alla conduzione agricola ma che nel corso del tempo, pur conservando un generale carattere di ruralità, hanno perso totalmente o in gran parte il loro rapporto con l'attività produttiva.

Al di fuori degli "Insediamenti consolidati nel territorio rurale" non è ammissibile il cambio di destinazione, ma solo il mantenimento delle funzioni esistenti. Per evitare interpretazioni non conformi alla legge regionale ed al P.I.T. sono state inserite modifiche nella formulazione degli artt. 43, 44, 46 e 47 delle N.T.A. per rendere chiaro che le destinazioni ammesse, con esclusione di quelle agricole e agrituristiche, sono riferite al mantenimento di attività in essere.

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola

Le norme che disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio nel territorio rurale, di cui all'art. 48 delle N.T.A., prevedono per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, comprensivi delle addizioni funzionali e di sostituzione edilizia.

Per i frazionamenti è stabilita, nella Variante, una dimensione minima in 60 mq. di superficie utile affinché l'intervento non determini mutamenti sostanziali degli immobili.

Per gli edifici situati all'interno degli "insediamenti consolidati del territorio rurale", considerati parte integrante del territorio rurale ma esterni alla zona agricola propriamente detta, la norma prevede possibilità di ampliamento fino al raggiungimento di una superficie pari 130 mq.. Tale ampliamento in alcuni casi può risultare addirittura inferiore all'addizione funzionale prevista con la ristrutturazione edilizia, ma è un limite dimensionale storicizzato nelle norme comunali, quale standard abitativo e naturale aspettativa della popolazione che vuole consolidare l'insediamento nel territorio per ampliamenti del nucleo familiare e per assecondare un fenomeno in crescita nei territori esterni alle città e nel territorio rurale della piana di Lucca, relativo all'accorpamento di nuclei familiari, per emergenti difficoltà economiche, in controtendenza rispetto alla realtà del precedente decennio che mirava alla creazione di nuclei indipendenti. Questo aspetto è anche confermato dall'esame delle circa 1400 osservazioni pervenute, che con maggiore frequenza rispetto al resto, hanno posto l'attenzione alla limitazione degli interventi previsti nel territorio rurale conseguentemente al nuovo scenario normativo introdotto con la Variante.

Tuttavia, in parziale accoglimento dell'osservazione, si è ritenuto opportuno chiarire nella formulazione della norma che anche l'ampliamento a 130 mq. debba avere comunque le caratteristiche dell'addizione funzionale.

Riutilizzo dei manufatti dismessi

Si ritiene coerente confermare gli indirizzi esposti all'interno della Valutazione Integrata in merito al riutilizzo di edifici dismessi nel territorio rurale.

Individuare dettagliatamente tutti gli edifici non più funzionali all'attività delle aziende agricole, come richiesto dall'art. 12 del Regolamento di attuazione del titolo V, richiederebbe tempi molto lunghi. Si è tuttavia considerato come dato acquisito che le vecchie "capanne", se inserite all'interno di contesti insediativi di origine rurale, oggi non siano più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, e quindi si è confermato per esse la possibilità di mutamento della destinazione d'uso, escludendo tuttavia le eccessive possibilità di ampliamento consentite dal R.U. vigente, sicuramente non coerenti con la definizione di ristrutturazione edilizia. Invece la regolamentazione della possibilità di rifunzionalizzare edifici dismessi di costruzione più recente e di dimensioni certamente più consistenti (per un criterio di omogeneità, non solo quelli di origine agricola, ma anche i numerosi fabbricati a carattere produttivo presenti nel territorio rurale), essendo condizionata alla loro preventiva individuazione, deve essere necessariamente rinviata a future revisioni del R.U., anche a carattere specifico.

Un'organica revisione delle classificazioni all'interno del territorio rurale anche con un censimento delle strutture agricole dismesse in funzione della loro potenziale trasformabilità, anche per quanto previsto dall'art. 12 del Regolamento 3/R è un obiettivo delle prossime fasi di pianificazione, come espressamente dichiarato sin dal primo rapporto di valutazione integrata della Variante al R.U. .

- **Art. 47 – aree agricole perturbane - realizzazione delle serre a carattere stagionale**

In accoglimento dell'osservazione, la formulazione contenuta dell'art. 47 delle N.T.A. viene uniformata a quanto previsto all'art. 9 del Regolamento 5/R della L.R. n. 1/05.

- **Art. 48 – disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale - agriturismo**

Anche per l'attività agrituristica di cui all'art. 48 delle N.T.A. la formulazione viene modificata richiamando direttamente le disposizioni della legge regionale vigente (n. 30 del 23 giugno 2003).

- **Art. 48 – disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale – nuovi edifici rurali**

In merito all'art. 41 comma 1 della L.R. 01/05 viene accolta l'osservazione chiarendo nella norma che la realizzazione di nuovi edifici con approvazione del piano aziendale è consentita fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

- **Art. 67 – Schede Normative**

Osservazione:

- *Indicare la tavola di riferimento per ciascuna S.N.;*
- *Integrare le S.N. con elementi di maggior dettaglio, ed in particolare esprimere il dimensionamento in superficie utile lorda;*
- *Ricondurre gli interventi di rifunzionalizzazione a fini residenziali di complessi già ad uso produttivo (in particolare nelle schede 10 e 16) alle direttive di cui all'art. 18 del P.I.T.;*
- *Nelle aree a destinazione produttiva recepire le prescrizioni di cui all'art. 19 del P.I.T..*

Il riferimento per facilitare la localizzazione sugli elaborati grafici delle schede normative è già costituito dall'indicazione dell'U.T.O.E. di riferimento e della frazione di appartenenza.

Ad eccezione della scheda normativa n. 27 tutti gli interventi di recupero di edifici produttivi dismessi è effettuato utilizzando il parametro della Superficie Utile Lorda, come richiesto dall'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione della L.R. n. 1/05.

Pur condividendo gli indirizzi dell'art. 18 del P.I.T. si conferma la necessità della rifunzionalizzazione delle aree interessate dalle S.N. 10 e 16, in quanto i complessi produttivi ricadono all'interno di contesti insediativi residenziali, per i quali è stata confermata l'incompatibilità della destinazione produttiva.

In relazione al comma 5° dell'art. 18, in sede di valutazione della S.N. 10, ha previsto l'inserimento rispetto alla condizione del R.U. vigente, di interventi rispondenti a specifiche esigenze di interesse collettivo, attraverso :

- la dotazione di servizi per l'area residenziale circostante, come negozi di vicinato, sedi di attività sanitarie, sociali, culturali e associative, artigianato di servizio e uffici, fino ad un massimo del 20 % della superficie utile lorda preesistente
- la previsione del 10% della superficie utile lorda preesistente da utilizzare per la realizzazione di ulteriori abitazioni convenzionate per la locazione con canone calmierato, concordato e sociale
- la realizzazione di un efficace collegamento viario, pedonale e ciclabile con l'area del complesso scolastico esistente, già individuata dal R.U.;

Mentre per la S.N. 16 la riconversione ha la finalità di ottenere dei servizi di base e la dotazione degli standard relativa all'abitato di Tassignano, oltre che ottenere la riqualificazione architettonica ed igienica di un rudere industriale, da decenni inutilizzato e posto al centro del paese.

Le previsioni delle tre schede normative che individuano la destinazione produttiva, sono riferite ad esigenze di ristrutturazione e di ampliamento di attività produttive esistenti, e sono collegate alla risoluzione delle condizioni di accessibilità o alla realizzazione di particolari interventi di mitigazione. Si chiarisce che in merito alle prescrizioni dell'art. 19 del P.I.T. già la normativa allegata alla Variante prevede (all'art. 69) che ai progetti per interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi (e soprattutto) quelli relativi al settore produttivo, deve essere allegata una relazione sulle modalità da adottare per il rispetto delle disposizioni e delle direttive di cui al Titolo VI "tutela e salvaguardia delle risorse territoriali".

Scheda Normativa 27

Osservazione:

- *Valutare le destinazioni ammissibili*

In merito alla S.N. 27, si sottolinea che il R.U. entrato in vigore del giugno 2004 prevedeva la realizzazione di un polo artigianale e di servizio con un considerevole incremento di superfici e volumi, che già nell'occasione della Variante per la revisione delle N.T.A. del R.U., approvata nell'agosto 2006, ha subito una sostanziale modifica in quanto ritenuta incompatibile con il contesto ambientale circostante, con l'eliminazione delle aggiunte volumetriche e con destinazioni d'uso ritenute più pertinenti alla vocazione dell'area.

In questa scheda non è stato utilizzato il parametro della S.U.L. in quanto non rilevante data l'attuale tipologia dei fabbricati, che essendo in prevalenza

caratterizzati da altezza ridotte non produce un significativo aumento della superficie recuperabile.

Inoltre, anche se sarebbe logico unificare la scheda con l'impianto generale della normativa, basata sul parametro della S.U.L., non si ritiene comunque opportuno, in questa fase del procedimento, a causa dell'impossibilità degli interessati a presentare osservazioni sulla modifica dimensionale delle entità edilizie, anche in considerazione che su questa area è pendente un ricorso presso il T.A.R. per le modifiche introdotte con la precedente Variante.

Tuttavia in merito alla definizione delle destinazioni d'uso si è ritenuto opportuno accogliere parzialmente l'osservazione rinviando all'approvazione del Piano Attuativo e alla relativa valutazione integrata, la scelta delle funzioni fra quelle previste all'art. 5 punti 1 e 6.

Scheda Normativa 32

Osservazione:

- *Negli ulteriori livelli di attuazione si tenga conto degli effetti dell'intervento sul circostante contesto ambientale.*

In merito alla scheda normativa 32, si sottolinea che gli interventi di trasformazione del suolo sono già stati realizzati in quanto già vigenti nel R.U. vigente dal 2004. L'area in oggetto è prossima al S.I.R. B03 "Ex alveo del lago di Bientina" ma esterna al suo perimetro. E' stato comunque introdotto nelle N.T.A., sia nell' art. 58 sulla valutazione integrata dei piani attuativi, sia nell'art. 67 sulle schede normative, una prescrizione in merito alla obbligatorietà della valutazione di incidenza degli interventi sui valori d'interesse conservazionistico individuati per i S.I.R..

3. DIMENSIONAMENTO

- ***Valutazione del recupero***

Osservazione:

- *Segnalazione di un errore nella tabella contenuta nella Relazione di Valutazione*

L'ultima colonna della tabella riepilogativa degli alloggi da recupero è evidentemente errata, come si evince dalla lettura delle altre colonne del prospetto, relative al numero di alloggi derivanti dal recupero, alla previsione del P.S. ed alle percentuali di attuazione. Comunque dalla lettura del testo del capitolo 4.1 della Relazione di Sintesi e dei grafici in esso inseriti, appare chiaro che l'errore di trasposizione del dato nel prospetto non ha in alcun modo inciso sulla valutazione.

In senso più generale va sottolineato che il riepilogo delle quantità di alloggi ottenuti attraverso interventi di recupero, riferito al novembre 2007, non ha alcuna rilevanza prescrittiva, poiché nel dimensionamento del P.S. le previsioni relative al recupero hanno carattere indicativo per la determinazione della necessità di standard e non valore di limite quantitativo non superabile.

- **Articolazione del dimensionamento**

Osservazione:

Richiamo all'articolazione del dimensionamento nelle varie funzioni come previsto nell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05.

Il dimensionamento del P.S. vigente, come indicato nell'art. 102 delle Disposizioni Normative è riferito alle seguenti destinazioni:

- residenza, dimensionata in numero di alloggi;
- produzione di beni, dimensionata in superficie coperta e suddivisa tra sviluppo e rilocalizzazione;
- produzione di servizi, dimensionata in superficie coperta; all'interno di questo dimensionamento una percentuale è riservata alla realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive.

Un dimensionamento a parte è riservato ad interventi di natura particolare:

- interventi di valorizzazione turistica-ambientale dimensionati in superficie coperta;
- centro servizi per la calzatura, dimensionato in superficie coperta.

Si ritiene che una diversa articolazione del dimensionamento sia correttamente possibile all'interno di una revisione sostanziale del Piano Strutturale, come per altro indicato nell'art. 7 del Regolamento 3/R di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05.

- **Controllo del dimensionamento**

Osservazione:

- *E' opportuno che il dimensionamento sia parte integrante delle N.T.A.*

Il controllo del dimensionamento stabilito dal P.S. e della messa in attuazione delle previsioni del R.U. è costituito da un'azione di monitoraggio in continuo aggiornamento, la cui obbligatorietà è stabilita e regolamentata all'interno dell'art. 7 delle N.T.A..

- **Riuso di fabbricati produttivi**

Osservazione:

- *Chiarire la collocazione degli alloggi derivanti dal recupero di edifici produttivi dismessi all'interno del dimensionamento del P.S.*

I nuovi alloggi realizzabili attraverso la rifunzionalizzazione di strutture produttive dismesse, ove ammesso, sono considerati all'interno delle quantità previste per il recupero, conformemente ai disposti del P.S. vigente.

Nelle N.T.A. del R.U. è specificato che sono invece da considerare tra le unità abitative di nuova realizzazione, e quindi assimilate a nuovo impegno di suolo, quelle derivanti dal mutamento di destinazione degli annessi agricoli all'interno del territorio rurale.

4. VALUTAZIONE INTEGRATA

- **Esclusione dalla valutazione integrata**

Osservazione:

- *Si richiamano i criteri dell'art. 2 del regolamento 4/R sulla possibilità di escludere dalla Valutazione Integrata*

Le disposizioni contenute nell'art. 58 delle N.T.A., in merito alla possibilità "motivata" di escludere dalla valutazione i piani attuativi di minore rilevanza, ha lo scopo di definire limiti dimensionali entro i quali il responsabile del procedimento può esercitare tale facoltà, limiti da considerarsi aggiuntivi e non sostitutivi di quelli prescritti all'art. 14 della L.R. 1/05.

Comunque per una maggiore chiarezza della formulazione si è modificato l'art. 58 specificando che la motivazione dell'esclusione dalla valutazione integrata deve essere espressamente riferita alle disposizioni dell'art. 14 della L.R. 1/05.

- **Siti di Interesse Regionale e valutazione di incidenza**

Osservazione:

- *Richiamano alle procedure di Valutazione di incidenza per le trasformazioni che abbiano effetti sui S.I.R., ed alla documentazione ad essi relativa.*

Né il Piano Strutturale né il Regolamento Urbanistico vigenti tengono in considerazione la presenza nel territorio comunale dei S.I.R. n. 27 "Monte Pisano" e n. B03 "Ex alveo del lago di Bientina", al punto che all'interno e a margine di tali aree sono stati previsti, a partire dal 2003, interventi edificatori ed in generale di trasformazione territoriale del tutto estranei alle finalità di tutela degli specifici valori ambientali ed in assenza di qualunque valutazione di incidenza. In attesa del necessario approfondimento del quadro di conoscenze sugli elementi che costituiscono i valori di interesse conservazionistico, base per la valutazione di incidenza, la Variante ha escluso dall'ambito dei S.I.R. tutti gli interventi di trasformazione impropri ed in particolare le previsioni edificatorie. L'applicazione di tale criterio escludente ha portato allo stralcio di quattro aree edificabili, nonché di tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente che prevedessero la realizzazione di nuove volumetrie eccedenti l'adeguamento igienico e di sicurezza.

Si è comunque ritenuto opportuno integrare, come richiesto, il quadro conoscitivo con le schede Natura 2000, che costituiscono ulteriore documentazione sui valori di interesse conservazionistico presenti nei due siti. Si è altresì integrato l'art. 58 con disposizioni sull'obbligatorietà della procedura di valutazione di incidenza per i successivi livelli di pianificazione.

5. ELABORATI CARTOGRAFICI

- **Codifica delle aree**

Osservazione:

- *E' opportuno integrare la legenda della tavola sulla "codifica delle aree" con riferimento al R.U. vigente*

L'assegnazione di un codice ad ogni area edificabile prevista dal R.U. vigente è stata funzionale all'individuazione, all'interno di uno specifico *data base*, degli elementi atti a definire gli specifici caratteri territoriali, le limitazioni d'uso e le condizioni di vincolo presenti. Il *data base* ha avuto la sua principale funzione nella valutazione di sostenibilità delle previsioni edificatorie vigenti, tuttavia, se regolarmente aggiornato, esso conserva una sua validità anche nella gestione del piano, ovviamente per le previsioni confermate nella Variante, come supporto all'attività istruttoria degli uffici comunali.

- ***Simbologia per attrezzature pubbliche***

Osservazione:

- *E' opportuno apporre una specifica simbologia per le aree a destinazione pubblica sulle tavole di destinazione urbanistica.*

L'individuazione sulla cartografia di piano delle aree destinate ad attrezzature pubbliche è distinta tra:

- verde di connettività
- verde attrezzato
- impianti sportivi
- parcheggi
- aree per l'istruzione
- impianti tecnologici
- cimiteri
- attrezzature di interesse comune

Solo l'ultima di queste categorie comprende un ventaglio piuttosto ampio di funzioni che potrebbe sembrare opportuno dettagliare; tuttavia, poiché nella messa in attuazione si determina spesso una multifunzionalità dell'area o addirittura del singolo edificio, risulta difficoltoso, se non impossibile, attribuire una destinazione esclusiva o prevalente.

OSSERVAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.

- Richiesta di conformare il R.U. al P.I.T.

Le disposizioni normative ed indirizzi contenuti nel P.I.T. interessano il livello di pianificazione dei Piani Strutturali; in previsione della prossima verifica di coerenza dello stesso con gli indirizzi regionali, l'Amministrazione Comunale con la presente Variante ha ugualmente evidenziato gli elementi di coerenza, nei limiti del livello di progettazione del R.U., tra gli indirizzi e prescrizioni del P.I.T.

In particolare la revisione degli aspetti della disciplina comunale non coerenti con i contenuti del P.I.T., è stata elaborata sui seguenti aspetti:

- il riconoscimento nel Q.C. dei beni storici (edifici di particolare pregio), paesaggistici (beni formalmente riconosciuti) e ambientali (SIR, ANPIL ed aree di rilevante valore ambientale) presenti nel territorio capannorese;
- l'adozione di criteri di tutela dei beni paesaggistici e ambientali per la limitazione o lo stralcio di previsioni in contrasto con i valori e gli obiettivi indicati nella scheda del paesaggio.

- Richiesta di ridurre al minimo la nuova edificazione, con privilegio al recupero dell'esistente anche tramite edilizia residenziale pubblica

La presente variante ha prioritariamente teso ad escludere o limitare le trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel vigente R.U., da effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi. Nella verifica è stata prestata particolare attenzione alle previsioni di nuova edificazione individuate nel R.U. vigente alla cui realizzazione sia associata una fattibilità fortemente condizionata e quindi subordinata a consistenti opere di messa in sicurezza. Per effetto dei suddetti obiettivi la Variante non ha individuato nuove aree edificabili ed ha confermato, nei limiti della recente normativa regionale, la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente; inoltre la Variante ha operato una forte riduzione sia della nuova edificazione che degli ampliamenti di edifici nel territorio rurale e nel patrimonio collinare .

- Richiesta di evitare automatismi che consentano la ricostruzione delle medesime volumetrie, nel recupero di capannoni e manufatti industriali e/o artigianali, mantenendo invece gli indici edilizi propri della zona, con operazioni di restauro del paesaggio e con rispetto delle tipologie presenti

Per il recupero degli immobili e manufatti industriali e/o artigianali dismessi, è stata convertito il parametro del volume esistente al recupero della Superficie Utile Lorda, che determina un minor volume ricostruito, penalizzando quei capannoni che per effetto di altezze molto elevate avrebbero comportato eccessive ricostruzioni. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la valutazione integrata degli effetti; il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati; deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di

pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti negativi; inoltre la ricostruzione delle volumetrie sarà soggetta alla verifica degli indici urbanistici propri delle zone residenziali con un valore massimo pari a 1,5 mc/mq.

- ***Richiesta di vietare il riutilizzo di volumetrie da manufatti precari e da serre***

La definizione dei volumi riguarda l'ambito normativo del R.E. il quale penalizza quei manufatti aventi caratteristiche costruttive riconducibili a tettoie, coperte con materiali precari, quali lamiera, feltri, cartoni ecc. E' comunque negli obiettivi di questa A.C. provvedere una revisione completa del Regolamento Edilizio, ed in quella fase verrà ulteriormente affinata la normativa alle salvaguardie richieste dalla Soprintendenza. La Variante al R.U. consente per questi manufatti la ristrutturazione a parità di volume, purché non autorizzate come pertinenze; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. In particolare per il territorio rurale e negli insediamenti a corte il cambio di destinazione è consentito solo per gli immobili realizzati in muratura.

- ***Richiesta di mantenere spazi verdi tra i volumi edificati, evitando di saturare tali spazi con nuove costruzioni***

Nel processo di revisione del R.U. per la verifica della sostenibilità degli interventi edificatori, sono stati limitati gli interventi di completamento residenziale, all'edificazione di lotti già pienamente inseriti nel tessuto urbanizzato, per mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree di frangia, tutelandone il ruolo di elemento per la qualità degli insediamenti e di interfaccia con il territorio rurale.

- ***Richiesta di introdurre prescrizioni per la qualità delle nuove costruzioni***

All'interno della NTA è stata prevista una norma che tutela la qualità degli interventi edilizi. In particolare ai progetti per interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente, deve essere allegata una relazione sulle modalità da adottare per il rispetto delle disposizioni e delle direttive della qualità dell'intervento di cui al Titolo VI delle NTA.

- ***Richiesta di salvaguardare i valori paesaggistici delle zone collinari, di pianura e in particolare delle corti rurali***

In coerenza con le direttive del P.I.T. vengono escluse dalle aree riconosciute ai sensi del Dlgs 42/2004 come beni paesaggistici, le individuazioni di nuovi insediamenti, sia a carattere residenziale che produttivo non agricolo. La nuova edificazione è stata pertanto limitata agli interventi di modesta entità, con caratteristiche e modalità realizzative tali da costituire il completamento e la coerente integrazione degli insediamenti esistenti. Per non introdurre negli attuali assetti paesaggistici alterazioni di eccessivo impatto, sono state escluse dalle aree caratterizzate da fitti terrazzamenti o da notevole acclività gli interventi di nuova edificazione e di consistente ampliamento, tali, cioè, da comportare rilevanti opere di scavo e/o di riporto di terra.

- ***Richiesta di salvaguardare le visuali con particolare attenzione dei convisivi delle ville, pievi e in genere dei beni tutelati***

La tutela dei beni di valore storico, paesaggistico e ambientale è, stata tra i principali obiettivi della variante generale e fondamentale criterio di revisione delle trasformazioni territoriali oggi ammissibili. La revisione degli aspetti della disciplina comunale ha privilegiato il riconoscimento nel Q.C. dei beni storici (edifici di particolare pregio), paesaggistici (beni formalmente riconosciuti) e ambientali (SIR, ANPIL ed aree di rilevante valore ambientale) presenti nel territorio capannorese, in coerenza ai contenuti del P.I.T.. A tale scopo sono stati individuati i principali beni storici, con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 già facente parte del quadro conoscitivo del P.S. e del R.U.. Sono stati definiti in senso operativo i criteri utili alla revisione delle scelte urbanistiche, con riferimento agli immobili formalmente riconosciuti (1° elenco) e quelli ad essi assimilabili (2° elenco), oltre all'acquedotto storico. Attorno ai beni storici così definiti, ed alle loro dirette pertinenze, è stata individuata una fascia di territorio considerata di immediata prossimità (250 ml. per lato per l'acquedotto, 100 ml. per gli altri immobili), al fine di sottolineare la necessità, nell'ambito delle scelte pianificatorie, di una tutela non limitata al solo bene storico in sé, ma estesa anche al suo intorno. In tali ambiti sono state escluse le nuove edificazioni e le relative trasformazioni del territorio.

RICHIESTE A CARATTERE GENERALE

• **SCELTE URBANISTICHE A SCALA COMPRESORIALE**

- ***L'impianto di compostaggio***

Il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti prevede, a supporto della raccolta differenziata, un impianto di compostaggio della frazione organica e verde nella frazione di Lunata in loc. Salanetti. Nel Piano Industriale dell'ATO Due Lucca, viene ribadita la realizzazione del suddetto impianto in loc. Salanetti. Con delibera di G.M. 225 del 13.03.07 il Comune di Capannori ha espresso la volontà di spostare l'area di compostaggio indicando un sito in prossimità del nuovo Casello autostradale in loc. "Frizzone" in frazione Paganico. Con la variante al R.U., l'area in frazione Lunata, loc. Salanetti, che nel vigente R.U. veniva destinata alla realizzazione dell'impianto di compostaggio, regolata con la scheda normativa 12, è stata convertita in un'area di circa 128.000 mq, con la destinazione "Fascia di salvaguardia della previsione di P.S. " disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A."; detta area è stata individuata per salvaguardare la possibilità di dare una futura attuazione alle vigenti indicazioni strategiche in materia di impianti tecnologici, fino alla definizione di altre ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale.

La localizzazione dell'area da destinare all'impianto di compostaggio in loc. Frizzone, non è coerente con le previsioni del P.S. vigente per i seguenti motivi:

- per la realizzazione dell'impianto è espressamente indicata la zona di Salanetti;
- nell'area del Frizzone, ai sensi dell'art. 71 comma 16 delle disposizioni normative, è consentita l'individuazione di attrezzature esclusivamente a servizio della mobilità.

Inoltre il sito indicato con la delibera di G.M. andrebbe a ricadere in aree individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Arno come PI4 (pericolosità idraulica molto elevata) e nella nuova Carta della pericolosità idraulica indicate in gran parte come I2 ed in porzione minore come I4.

Da quanto detto risulta evidente che l'individuazione di un nuovo sito per l'impianto di compostaggio non può risolversi esclusivamente all'interno del Regolamento Urbanistico comunale, ma con la variazione di tutti gli strumenti di pianificazione interessati, con soluzioni condivise e con le necessarie procedure.

- ***La viabilità di interesse sovracomunale***

Nella formazione della Variante al R.U. non si è inteso contraddire i contenuti del "Documento di intesa sulle infrastrutture necessarie a migliorare il sistema della mobilità nella Piana di Lucca " del 06 marzo 2008. Tuttavia si è ritenuto formalmente più corretto che l'adeguamento delle previsioni del R.U., con l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio delle aree interessate, sia conseguente o contestuale alla modifica del Piano Strutturale, accompagnata dalla relativa procedura di valutazione integrata degli effetti relativi alla realizzazione dell'infrastruttura prevista, che per contro, difficilmente può essere effettuata su scala comunale, vista la comprensorialità dell'opera e il relativo bacino d'utenza.

In attesa di soluzioni definitive, valutate nei propri effetti ambientali e territoriali e correttamente formalizzate è sembrato opportuno e coerente con il P.S. salvaguardare comunque la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni

strategiche in materia di infrastrutture, individuando nella variante generale al R.U. fasce di territorio agricolo all'interno delle quali sia esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso.

- ***Il parco degli amici di Pinocchio***

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione dell'accordo di pianificazione del 09.05.2001, prevedeva una specifica scheda, contenente gli aspetti normativi dell'intervento di realizzazione del parco; l'individuazione cartografica del parco e la scheda sono confermati nella Variante adottata. Poiché la disciplina comunale per gli interventi nell'area deriva direttamente dall'accordo sottoscritto richiamando i contenuti del progetto allora condiviso, si ritiene corretto e opportuno che le modifiche che oggi vengono richieste dalla Fondazione Nazionale Carlo Collodi siano eventualmente inserite in un processo di revisione dell'accordo originario e del progetto del parco che ne è parte integrante, con il coinvolgimento degli enti interessati, anche in tema di V.I.A..

Appare invece "doverosa", coerentemente con quanto previsto nell'accordo già citato e con le previsioni della strumentazione urbanistica del Comune di Pescia, l'individuazione, in accoglimento di osservazione, del breve tratto viario posto sul limite est del confine comunale e facente parte della variante alla viabilità della SP12 delle Cartiere già progettato dalla Provincia di Pistoia. Tale previsione, presente nel R.U., non appare nella cartografia della Variante Generale per mera dimenticanza.

• **PROPOSTE A SCALA COMUNALE**

- ***Edilizia residenziale a carattere sociale***

In merito alla definizione di "residenza sociale" si sottolinea che la relazione di sintesi della Valutazione Integrata descrive gli interventi nel campo dell'edilizia a carattere sociale, sottolineandone l'articolazione, sia come modalità di attuazione, collocazione territoriale e tipologia, cercando di coprire tutto il ventaglio delle possibilità.

- ***Tassignano***

La Variante affronta il tema della viabilità esterna all'abitato di Tassignano con una proposta di prolungamento della viabilità sostitutiva per il superamento della ferrovia, verso nord con il suo attacco sulla via Provinciale, come già previsto nel R.U. vigente, e verso sud a completare l'aggiramento ad est dell'abitato di Tassignano; tale soluzione appare come il logico completamento, in un'ottica prettamente comunale, delle soluzioni contenute negli accordi sottoscritti con R.F.I.

Appare evidente che questa previsione potrebbe non trovare una coerente collocazione all'interno del quadro complessivo del sistema viario di interesse comprensoriale, così come ipotizzato nel "Documento di intesa sulle infrastrutture necessarie a migliorare il sistema della mobilità nella Piana di Lucca" del 06 marzo 2008, nel quale invece emergono soluzioni per l'aggiramento ad ovest e a sud dell'abitato di Tassignano; tuttavia, in attesa che il quadro comprensoriale si evolva, producendo soluzioni definitive e correttamente formalizzate, è sembrato opportuno individuare un corridoio infrastrutturale che consentisse la possibilità di realizzare almeno questa prima ipotesi.

Inoltre la previsione di una variante ad una viabilità che attualmente passa all'interno del paese di Tassignano, risulta coerente con il Piano Strutturale, in quanto non è individuata come viabilità di 1° livello. Essa infatti, anche nella nuova posizione, manterrà la stessa classificazione, ripristinando esclusivamente una viabilità esistente, interrotta con la soppressione del passaggio a livello.

- ***Pieve San Paolo***

L'Amministrazione Comunale con delibera di G.M. n. 333 del 23.12.05 ha approvato alcune linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da RFI. Con la citata delibera venivano indicate soluzioni relative ai vari attraversamenti per un approfondimento progettuale da parte di RFI.

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; ciò ha comportato, nella Variante, l'inevitabile eliminazione dalle previsioni del R.U. di un'area edificabile a destinazione residenziale, secondo il principio che vede prevalente l'interesse pubblico. La soluzione indicata nella citata delibera di G.M., ed assunta all'interno della Variante Generale al R.U., è stata preferita all'ipotesi di realizzazione delle opere per il superamento della linea ferroviaria all'interno della sede stradale esistente, a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa. In particolare sono stati considerati poco sostenibili i disagi derivanti dalla prolungata chiusura al traffico di una viabilità primaria, per la quale non possono, ad oggi, indicarsi adeguati itinerari sostitutivi. Tra le poche ipotesi di tracciato ancora possibili, tutte comunque parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, è stata scelta quella che prevede il minor sviluppo lineare.

Comunque la soluzione del sottopasso in asse alla viabilità esistente non è tutt'ora esclusa, ma soggetta ad eventuale verifica tecnica in sede di progettazione. L'individuazione del corridoio infrastrutturale riportato in cartografia ha lo scopo di preservare una porzione di territorio per la realizzazione dell'opera, qualora sia confermata in fase progettuale come la migliore tra le due soluzioni alternative.

A causa delle condizioni di pericolosità idraulica l'intervento è comunque subordinato all'ottenimento delle condizioni di sicurezza dettagliatamente individuate nella specifica relazione di fattibilità allegata alla Variante adottata.

• **PREVISIONI EDIFICATORIE**

- ***Stima del fabbisogno e attuazione programmata***

Un obiettivo generale che l'A.C. ha voluto assegnare per la redazione della Variante ha riguardato l'attuazione programmata e maggiormente aderente ai fabbisogni ipotizzabili delle quantità edilizie, coerentemente con il punto 4 dell'art. 6 della normativa di P.S..

Secondo gli indirizzi del P.S. le previsioni in esso contenute vengono attuate dal R.U. secondo i seguenti criteri:

- attuazione programmata delle nuove quantità insediative definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel quadro conoscitivo del R.U.;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, il completamento, il riordino e la riqualificazione degli insediamenti urbani esistenti ;
- garantire le dotazioni minime di standard.

La Variante ha affrontato gli aspetti dimensionali all'interno del capitolo 3.1 della Relazione Generale, con riferimento ad un arco temporale quinquennale, ha definito il fabbisogno di nuovi alloggi, e analizzato la domanda conosciuta di nuovi spazi produttivi.

Sono apparse non conformi alla disciplina del P.S., come segnalato nel citato capitolo 3.1, le quantità di produttivo individuate dall'attuale R.U. nelle UTOE D1 ed F. Tali quantità, infatti, sono superiori a quelle massime stabilite nel P.S. attraverso l'articolo 104 e le schede per UTOE raccolte nell'allegato C; pertanto la variante non ha potuto che conformarsi ai limiti del P.S. riducendo le quantità nelle UTOE interessate.

La Valutazione del fabbisogno abitativo è stata determinata applicando il metodo di calcolo stabilito dal comma 3 dell'art. 89 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Lucca.

Il tutto era già ampiamente descritto nel Capitolo 4 della Relazione di sintesi della Valutazione Integrata, diffusa prima dell'adozione della Variante, nella quale veniva affermato coerentemente con i piani sovraordinati, l'indirizzo di una messa in attuazione delle quantità stabilite in sede di piano strategico secondo criteri di maggiore articolazione temporale e di rispondenza ai reali fabbisogni ipotizzabili nel breve periodo.

La valutazione ha messo in evidenza la necessità:

- di un'analisi degli aspetti quantitativi del piano;
- dell'aggiornamento sullo stato di attuazione delle previsioni vigenti;
- delle tendenze in atto e della domanda di spazi riferita ad un arco temporale proprio del R.U..

Si deve sottolineare come la ricerca di una maggiore coerenza delle previsioni urbanistiche con la stima dei fabbisogni abbia costituito un indirizzo di carattere generale per la Variante al R.U. e non un fattore escludente da utilizzare nella valutazione della sostenibilità dei singoli interventi.

- La lettura del sistema insediativo come criterio per la valutazione di sostenibilità

Uno degli obiettivi della Variante è stata la revisione del limite dei centri abitati o, più precisamente, il riconoscimento della struttura e dello specifico carattere degli insediamenti, come elementi fondativi per la definizione degli interventi, per la loro riqualificazione, consolidamento e integrazione.

Poiché questo è uno dei criteri escludenti che maggiormente hanno inciso sulle scelte di piano e, quindi, più frequentemente contestati, si ritiene utile ricordarne la definizione data all'interno del processo di Valutazione Integrata e applicata nella revisione delle aree edificabili.

Alla lettura e interpretazione dei sistemi insediativi è dedicato il paragrafo 3.2.5 della Relazione di sintesi della Valutazione Integrata, diffusa prima dell'adozione della Variante.

L'utilizzo del fattore insediativo come criterio di valutazione della sostenibilità degli interventi e la sua traduzione in parametri applicativi sono descritti nel capitolo 5 della citata relazione e possono essere sintetizzati nel modo seguente:

a) Allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione degli insediamenti residenziali sul territorio, per evitare ulteriori saldature edilizie tra le diverse frazioni e per mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree di frangia, tutelandone il ruolo di elemento per la qualità degli insediamenti e di interfaccia con il territorio rurale:

- si è esclusa l'edificabilità a fini residenziali o di servizio all'esterno delle aree urbane o di frangia;
- nelle aree di frangia, caratterizzate da un'urbanizzazione diffusa, gli interventi di completamento residenziale sono stati limitati all'edificazione di singoli lotti già pienamente inseriti nel tessuto urbanizzato, e quindi confinanti per non meno del 70% del loro perimetro con viabilità, aree già edificate o destinate ad uso pubblico; tale parametro (70%) è stato uniformato con quello utilizzato per l'analoga definizione, relativa alla fattibilità degli interventi in zona caratterizzata da pericolosità idraulica elevata, individuato in applicazione del Regolamento 26/R.

b) Allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione degli insediamenti produttivi sul territorio e limitare la loro commistione con il tessuto residenziale, per gli interventi di nuovo insediamento di aziende produttive sono stati confermate, purché comprese nei limiti ammessi dal dimensionamento del Piano Strutturale, soltanto le aree che costituiscono completamento ed integrazione degli insediamenti produttivi consolidati.

- Le condizioni di pericolosità idraulica e geomorfologica come criterio per la valutazione di sostenibilità

In relazione alla pericolosità idraulica, tenendo conto di quanto prescritto dalle Norme di Piano dell' AdB del F. Arno e del F. Serchio e definito dalle direttive per le indagini geologiche di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR n. 1/05, si è provveduto come segue:

a) Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4), individuate nella tavola B.4, quando caratterizzate da eventi alluvionali con tempo di ritorno inferiore o uguale a 20 anni (tav. B.2), sono state escluse ogni nuova edificazione, salvo che non si trattasse di infrastrutture pubbliche a rete non diversamente localizzabili; le possibilità di ampliamento volumetrico di edifici esistenti sono state limitate alle sole esigenze di adeguamento igienico, tecnico e di sicurezza; per gli edifici produttivi potranno essere anche finalizzate ad organizzazione funzionale, senza la costituzione di nuove unità immobiliari.

b) Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4), quando caratterizzate da eventi alluvionali con tempi di ritorno compresi tra 20 e 30 anni e per le aree a pericolosità idraulica elevata (I.3), interessate da eventi esondativi TR compresi tra 30 e 200 anni individuate nella tav. B.4:

- sono stati esclusi gli interventi di nuova costruzione, salvo che non si trattasse dell'edificazione di singoli lotti già pienamente inseriti nel tessuto urbanizzato, e quindi confinanti per non meno del 70% del loro perimetro con viabilità e/o aree già edificate;

- la possibilità di ampliamento delle aziende produttive esistenti non ha comportato l'impegno di nuove aree oltre quelle già in uso;
- si dovrà prevedere per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia comportanti aumento di carico urbanistico la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni tramite adeguati sistemi di autosicurezza nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per persone e beni;
 - dimostrazione che gli interventi non recano aumento della pericolosità in altre aree.

In coerenza con le Norme di Piano dell' AdB del F. Arno e del F. Serchio ed in riferimento alle direttive per le indagini geologiche di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR n. 1/05, è stata esclusa la possibilità di nuova edificazione nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4), caratterizzate da fenomeni di instabilità attiva, con le relative aree di influenza, individuate nella tavola A.2; in tali aree le possibilità di interventi su edifici esistenti è stata limitata alle sole esigenze di adeguamento igienico, tecnico e di riduzione della vulnerabilità, senza che comportino aumento della superficie coperta e di carico urbanistico.

Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3), caratterizzate da fenomeni di instabilità quiescente, gli interventi, compresi quelli di ristrutturazione comportanti aumento di carico urbanistico o incidenti sulle strutture portanti degli edifici, sono consentiti solo a condizione che preventivamente siano realizzate opere di messa in sicurezza e di consolidamento, con il superamento delle condizioni di instabilità relative al sito interessato dal nuovo intervento.

- **Lo stato di attuazione del R.U.**

Nel 2006 il Servizio Governo del Territorio ha acquisito una foto georeferenziata del satellite Ikonos datata 30 agosto che ha permesso all'ufficio pianificazione di verificare lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, producendo un aggiornamento cartografico speditivo, relativo sia alle aree edificate che alle modifiche infrastrutturali.

Inoltre l'aggiornamento è stato eseguito sulla base dei permessi di costruire rilasciati entro la data di perfezionamento della cartografia, approvata con il secondo rapporto della valutazione integrata che ha avuto i seguenti passaggi

- 29 novembre 2007 consegna elaborati
- 14 dicembre 2007 adozione deliberazione di G.C. n. 384 .

Dopo tale data e fino all'entrata in vigore delle misure di salvaguardia, con l'adozione della Variante (16.06.2008), sono stati rilasciati nuovi P.C. in conformità al R.U. vigente. Pertanto la cartografia delle destinazioni d'uso non poteva contemplare questi nuovi fabbricati, visto che è una espressione diretta e conseguente alla carta dei sistemi insediativi che, come già detto era riferita al 29/11/2007.

Attraverso l'accoglimento di osservazioni sarà possibile, ove ritenuto urbanisticamente significativo (ad esempio nell'ampliamento del centro abitato), il riconoscimento delle trasformazioni edificatorie successivamente avvenute.

In generale va tuttavia rilevato che la costituzione dei diritti o delle aspettative derivanti dal permesso di costruire o dall'approvazione di strumenti urbanistici di

dettaglio è comunque tutelata ai sensi di legge e regolamentata dettagliatamente nell'art. 68 delle N.T.A., anche indipendentemente dalla nuova classificazione urbanistica.

- *Il P.I.P. di Rimortoli*

In merito alle numerose osservazioni in cui viene contestata l'eliminazione dell'area per insediamenti produttivi prevista dal R.U. in loc. Rimortoli e l'inadeguatezza delle indagini svolte per definire le esigenze del settore produttivo, è necessario richiamare alcuni elementi da citare nelle controdeduzioni.

L'indagine pubblica svolta dall'A.C. allo scopo di sondare l'interesse delle aziende all'eventuale messa in attuazione dell'area P.I.P. di Rimortoli è stata indirizzata al settore calzaturiero ed alle sue esigenze di rilocalizzazione coerentemente con l'indicazione generale contenuta nel vigente Piano Strutturale per tale area. L'opportunità di limitare l'eventuale utilizzo dell'area di Rimortoli alla rilocalizzazione di attività già presenti nella zona era emersa sin dalle prime considerazioni svolte nell'ambito del processo di Valutazione Integrata. Infatti, nel primo rapporto di valutazione, approvato con deliberazione di G.M. n. 290 del 05.10.2007 e ampiamente diffuso si sosteneva: " Anche dal punto di vista dell'accessibilità, l'area presenta notevoli limiti data l'impossibilità di migliorare la situazione attuale, e prestandosi al più alla rilocalizzazione di poche aziende artigiane già presenti nella zona, in modo da non incidere in misura significativa sui flussi del traffico, in particolare su quelli relativi al movimento delle merci".

Va comunque ricordato che un analogo sondaggio è stato effettuato per l'area P.I.P. di Carraia, rivolto alle aziende di ogni settore produttivo. Come evidenziato nella Valutazione integrata, gli esiti dei due sondaggi, hanno evidenziato uno scarso interesse da parte di aziende calzaturiere, certamente dovuto alle attuali difficoltà del settore.

In ogni caso, oltre alla constatazione della debolezza della domanda di sviluppo del settore ed alle limitazioni poste dall'insufficiente grado di accessibilità della zona, sono le condizioni di pericolosità idraulica rilevate per gran parte dell'area che hanno determinato l'esclusione della previsione dal R.U.. Infatti:

- nel Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno la zona è inserita entro le aree a pericolosità idraulica molto elevata (PI4);
- sulla Carta della pericolosità idraulica redatta in conformità con le disposizioni contenute nel DPGR n. 26/R la maggior parte dell'area è classificata con una pericolosità idraulica molto elevata (I4), caratterizzata da eventi alluvionali con tempo di ritorno inferiore o uguale a 20 anni, per le quali è da escludere ogni nuova edificazione, salvo che non si tratti di infrastrutture pubbliche a rete non diversamente localizzabili.

Si può comunque sottolineare che la mancata individuazione dell'area sulle tavole del R.U., in assoluto non preclude che la stessa possa essere riproposta in futuro (visto che le previsioni del P.S. rimangono al momento confermate) qualora si accerti un rilancio del settore produttivo e purché vengano strutturalmente risolte le condizioni idrauliche e di accessibilità.

RICHIESTE DI MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- **LA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA**

- ***Sovrapposizione del R.U. alle mappe catastali***

Gli elaborati grafici della Variante al R.U. come quelli di tutti gli strumenti di pianificazione o atti di governo del territorio sono rappresentati sulla C.T.R.. La totale sovrapposibilità con le mappe catastali non è possibile per la diversità “concettuale” tra le due rappresentazioni. Per migliorare l'accessibilità alle informazioni territoriali l'A.C. ha recentemente istituito l'Ufficio S.I.T. che provvederà ad inserire maggiori informazioni, per la conoscenza del territorio, fra cui la base catastale, nei limiti e nei formati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio e dalla Regione.

- **IL QUADRO CONOSCITIVO**

- ***Richieste di modifica degli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo***

Gli elaborati del Q.C. a supporto della formazione della Variante e della relativa Valutazione integrata sono stati prodotti entro il novembre 2007 e diffusi unitamente al 2° rapporto di valutazione, oggetto della deliberazione di G.C. 14.12.07 n. 384. Deve considerarsi ragionevole e opportuno prendere atto (dopo le necessarie verifiche) degli elementi conoscitivi, di aggiornamento o di maggior dettaglio delle informazioni, contenuti nelle osservazioni, e sulla base di questi effettuare una nuova valutazione delle scelte di piano per confermarle o, eventualmente, modificarle, senza che questo comporti, tuttavia, una modifica degli elaborati del Q.C. della Variante. In effetti il continuo aggiornamento e approfondimento dei dati conoscitivi è una funzione fondamentale e indispensabile per un efficace governo del territorio comunale, obiettivo da perseguire in modo organico e strutturato, non soltanto in occasione della redazione di varianti urbanistiche.

- **CLASSIFICAZIONI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

- ***Richieste di revisione della classificazione urbanistica (da zone di interesse storico ad altro)***

Tutte le classificazioni di interesse storico e tipologico, con l'eccezione di quelle dell'articolo 15, individuano una disciplina per le trasformazioni ammesse relativa al contesto interessato e non al singolo edificio. Non rientrava tra gli obiettivi della Variante la verifica organica di tali classificazioni sull'intero territorio ma solo la revisione per quelle per le quali era stata segnalata la mancata corrispondenza con lo stato dei luoghi. E' stata pertanto considerata coerente con gli obiettivi della Variante la revisione della classificazione quando questa, sulla base della documentazione allegata alla richiesta, sia risultata palesemente non corrispondente allo stato dei luoghi, in riferimento all'intero contesto e non al singolo edificio, salvo per gli edifici di cui all'articolo 15.

- **NUOVA EDIFICABILITA'**

- ***Richieste di diversa destinazione d'uso per aree di nuova edificazione***

Come più volte sottolineato, nella Variante è stata verificata la sostenibilità delle trasformazioni previste senza tuttavia mettere in discussione l'impianto complessivo del R.U. vigente e le scelte pianificatorie in esso contenute. Pertanto non è sembrato coerente con questa fase della pianificazione mutare la destinazione di un'area edificabile, in quanto l'opportunità della sua attuazione ed i parametri che la regolano non possono essere disgiunti dalla specifica funzione a suo tempo individuata.

- ***Richieste di individuazione di nuove aree edificabili non presenti nel Regolamento Urbanistico originario***

Trattandosi di una variante per la verifica della sostenibilità delle scelte operate con il vigente R.U., rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi, nella quale non sono state individuate aree destinate alla nuova edificazione, la richiesta di individuare ulteriori aree edificabili è stata considerata contraria agli obiettivi fissati dall'A.C. per questa fase di pianificazione.

- **RIPRISTINO DI PREVISIONI EDIFICATORIE**

- ***Richieste di riconsiderazione dei fattori escludenti utilizzati nella valutazione di sostenibilità con conseguente ripristino della edificabilità:***

Sulla base degli indirizzi fissati dall'A.C., la Variante ha assunto come compito principale la verifica della congruità di tutte le previsioni edificatorie contenute nel R.U. vigente. Per attuare questo processo di revisione, strutturato come una rivalutazione delle scelte pianificatorie, sono stati individuati fattori in grado di misurare la sostenibilità degli interventi di trasformazione previsti, e, conseguentemente, l'opportunità della loro conferma, del loro ridimensionamento o del loro stralcio, e le eventuali condizioni a cui essi dovranno essere subordinati. La descrizione di tali fattori, escludenti o condizionanti, e dei loro effetti sulle scelte di piano, sono contenuti nel capitolo 5 della Relazione di sintesi del processo di Valutazione Integrata.

Nella controdeduzione, pertanto, sono state citate tutte le motivazioni che hanno portato alla variazione, con puntuale riferimento agli elementi contenuti nel capitolo 5 della suddetta relazione, e dopo una verifica della correttezza dell'applicazione dei criteri di esclusione.

La richiesta di ripristino dell'edificabilità è stata accolta quando sia stata accertata la presenza di modificazioni dello stato dei luoghi rilevanti ai fini dell'applicazione dei fattori escludenti allo specifico caso. In sostanza, si è aggiornata la valutazione di sostenibilità, applicando gli originari criteri alle mutate condizioni territoriali.

A seguito dell'accoglimento delle richieste sono state aggiornate le tabelle riepilogative del dimensionamento della Variante nonché il prospetto relativo agli abitanti insediabili per la verifica degli standard urbanistici.

- ***Richieste di ripristino dell'edificabilità per riconoscimento di atti autorizzativi***

Molte osservazioni motivano la richiesta di ripristino dell'edificabilità con l'avvenuto rilascio dei relativi atti autorizzativi. A tale proposito va rilevato che la costituzione dei diritti o delle aspettative derivanti dal permesso di costruire o dall'approvazione di strumenti urbanistici di dettaglio è comunque tutelata ai sensi di legge e regolamentata dettagliatamente nell'art. 68 delle N.T.A., indipendentemente dalla nuova classificazione urbanistica. Pertanto l'attuazione dell'intervento sul lotto oggetto della richiesta non è stata considerata di per sé un elemento decisivo per l'accoglimento, ove fosse confermata la presenza dei criteri escludenti di cui al capitolo 5 della Relazione di sintesi della Valutazione Integrata.

Tuttavia è apparso ragionevole e opportuno il riconoscimento come "saturazione", con le delimitazioni del R.U. originario, delle aree in cui si sia verificata l'effettiva realizzazione (avvenuta o in corso) degli edifici autorizzati, e purché esse siano collocate in posizioni interne o immediatamente limitrofe al centro abitato, tali cioè da potersi registrare come avvenuta estensione dell'insediamento.

• **AREE DI SATURAZIONE RESIDENZIALE O PER SERVIZI**

- ***Richieste di individuazione (o ripristino) di aree di saturazione***

La Variante ha effettuato una distinzione tra sistema insediativo e territorio rurale in coerenza con la definizione delle invarianti del P.I.T. denominate "città policentrica" e "patrimonio collinare". All'interno del centro abitato gli ambiti già edificati senza particolari valori storici o tipologici e le relative pertinenze sono stati individuati come zone sature o di saturazione; diversamente nel territorio rurale le individuazioni sono state funzionali all'applicazione di una disciplina di tutela di valori storico-architettonici o al riconoscimento di "insediamenti consolidati" caratterizzati da un impianto riconoscibile o da un'organizzazione di "nucleo" per i quali prevedere una disciplina degli interventi diversa da quella relativa alle zone ad uso prettamente agricolo.

Poiché nella Variante si è inevitabilmente tradotta in una delimitazione (centro abitato/territorio rurale) quella che nel P.I.T. è una attribuzione di valore (città policentrica/patrimonio collinare), è apparso ragionevole valutare nel dettaglio quelle situazioni di margine nelle quali fossero riconoscibili, sulla base di elementi fisici oggettivamente riscontrabili, diverse o mutate condizioni territoriali.

- ***Richieste di ampliamento di aree di saturazione***

Analogamente al punto precedente è stato considerato ragionevole valutare nel dettaglio le situazioni di margine tra centro abitato e territorio rurale, sulla base dell'accertamento del reale stato dei luoghi. Va sottolineato come il perseguimento dell'obiettivo di minimizzazione dell'impegno di suolo abbia richiesto di limitare la modifica (in "saturazione" o in "verde urbano privato", secondo le caratteristiche) alle sole aree effettivamente interessate da trasformazioni del suolo tali da poter essere considerate ragionevolmente irreversibili.

- **AZIENDE PRODUTTIVE ESISTENTI**

- ***Richieste relative alla trasformazione di aree produttive “sature” in “saturazione”***

La Variante ha assunto come obiettivo la verifica delle condizioni territoriali relative alle aree originariamente individuate come saturazione produttiva, ai fini di una loro articolazione normativa. Per attuare questo processo di revisione, strutturato come una ri-valutazione delle scelte pianificatorie, sono stati individuati fattori in grado di misurare la sostenibilità degli interventi, e quindi indirizzare una disciplina adeguata alle condizioni territoriali. La descrizione di tali fattori, escludenti o condizionanti, e dei loro effetti sulle scelte di piano, sono contenuti nel capitolo 5 della Relazione di sintesi del processo di Valutazione Integrata.

Pertanto, nella controdeduzioni a tali osservazioni sono citate tutte le motivazioni che hanno portato alla variazione, con puntuale riferimento agli elementi contenuti nel capitolo 5 della suddetta relazione, e dopo una verifica della correttezza dell'applicazione dei criteri di esclusione.

La richiesta è stata accolta quando si è accertata la presenza di modificazioni dello stato dei luoghi rilevanti ai fini dell'applicazione dei fattori escludenti allo specifico caso. In sostanza si è trattato di aggiornare la valutazione di sostenibilità, applicando gli originari criteri alle mutate condizioni territoriali.

- ***Richieste di ampliamento di aree produttive di saturazione***

Come per le aree a destinazione residenziale anche per quelle produttive si è considerato coerente con gli indirizzi della Variante valutare nel dettaglio le situazioni di margine attraverso l'accertamento del reale stato dei luoghi sulla base di elementi fisici oggettivamente riscontrabili. Va sottolineato come il perseguimento dell'obiettivo di minimizzazione dell'impegno di suolo abbia richiesto di limitare la modifica alle sole aree effettivamente interessate da trasformazioni del suolo tali da poter essere considerate ragionevolmente irreversibili.

- ***Richiesta di individuazione di un'area per strutture a servizio dei raccordi ferroviari***

Il trasferimento del trasporto delle merci su ferro, è un obiettivo dichiarato dell'A.C. in materia di mobilità delle merci, riconfermato in questa Variante, con la presenza dell'ampia zona per impianti tecnologici, destinata alla realizzazione dei raccordi ferroviari delle aziende presenti a Tassignano lungo l'autostrada Firenze-mare. La richiesta di individuare un'area, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A., per la realizzazione di attrezzature destinate alla riorganizzazione logistica in funzione dell'interscambio con le strutture di trasporto ferroviario, è stata accolta in quanto considerata coerente con le identiche scelte urbanistiche effettuate per altre attività produttive localizzate nell'area, nella logica di concedere pari opportunità ad aziende operanti nello stesso settore.

- **AMBITI DI PEREQUAZIONE**

- ***Richieste di stralcio della disciplina perequativa e ripristino delle precedenti edificabilità***

La disciplina della perequazione è prevista dall'art. 60 della L.R. 1/05 ed è disciplinata dall'art. 16 del Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R, oltre ad essere sostenuta dalla Regione Toscana per assicurare la migliore efficacia della pianificazione territoriale, avendola espressamente prevista al 2° comma dell'art. 35 della Disciplina del P.I.T.

La perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal piano strutturale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Per l'attuazione degli ambiti di perequazione, la normativa della variante subordina alla redazione del Piano Attuativo con relativo piano di ricomposizione fondiaria, allo scopo di superare le problematiche derivanti dalle diverse potenzialità edificatorie, e dal diverso valore immobiliare dei fondi, in conseguenza della previsione urbanistica. Inoltre, attraverso la sussidiarietà negli interventi da realizzare tra pubblico e privato, sulla base di regole chiare e trasparenti sarà garantita la massima partecipazione, minimizzando le diseguaglianze e aumentando i vantaggi per la collettività.

Coerentemente con gli indirizzi contenuti nel P.S. l'istituto della perequazione assume l'obiettivo di migliorare la qualità degli insediamenti attraverso l'incremento della dotazione di servizi e di attrezzature anche con il contributo privato.

- ***Richieste di modifica alla organizzazione interna agli ambiti perequativi***

La normativa dell'art. 24 delle N.T.A. mette in evidenza come la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati del R.U., ha un valore indicativo e non prescrittivo. Pertanto, nel pieno rispetto delle quantità e dei parametri dimensionali stabiliti dalla normativa e ferma restando la delimitazione complessiva dell'Ambito, in sede di Piano Attuativo potrà essere proposta una individuazione delle aree per gli interventi edificatori e per gli spazi pubblici anche diversa da quella rappresentata sugli elaborati grafici della Variante.

- ***Richieste di esclusione dall'ambito perequativo***

La richiesta di ridelimitazione degli ambiti sottoposti alla disciplina perequativa di cui all'art. 24 delle N.T.A. è stata considerata ammissibile e utile a migliorare le condizioni di attuabilità degli interventi quando siano state riconosciute, sulla base di elementi fisici oggettivamente riscontrabili, condizioni territoriali tali da rendere improponibile il coinvolgimento della proprietà nel progetto comune.

In ogni caso la richiesta di esclusione è stata accolta solo quando l'area interessata era collocata marginalmente rispetto all'ambito perequativo in modo da non comprometterne l'attuabilità. A seguito dell'accoglimento delle osservazioni le quantità edificatorie previste nella scheda normativa e i relativi obblighi sono stati proporzionalmente ridotti.

- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E STANDARD URBANISTICI**

- ***Richiesta di nuova localizzazione di attrezzature pubbliche (o ripristino)***

Nel caso di richiesta di ripristino di previsioni per attrezzature pubbliche stralciate nella Variante, nella controdeduzione sono stati indicati i motivi della loro cancellazione: geologici, idraulici, morfologici (terrazzamenti, terrapieni, elevate pendenze), di accessibilità, vegetazionali (bosco,oliveto, vigneto, giardino strutturato), presenza di manufatti. In ogni caso non sono state accolte richieste di inserimento di nuove aree per attrezzature pubbliche in quanto non si ritiene proceduralmente corretto apporre un vincolo preordinato all'esproprio in sede di accoglimento delle osservazioni.

- ***Richiesta di cancellazione di attrezzature pubbliche***

La richiesta di stralcio di aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche è stato accolto quando sia accertato, attraverso opportuna documentazione, uno stato dei luoghi tale da rendere improponibile l'esproprio dell'area e l'attuabilità dell'intervento. E' stata pertanto verificata l'esistenza di elementi fisici tali da costituire oggettiva motivazione a sostegno dello stralcio: geologici, idraulici, morfologici (terrazzamenti, terrapieni, elevate pendenze), di accessibilità, vegetazionali (bosco,oliveto, vigneto, giardino strutturato), presenza di manufatti. Per motivi di equità di trattamento verso i cittadini è stato verificato che lo stato dei luoghi che motiva la richiesta di stralcio non si sia originato successivamente all'apposizione del vincolo.

A seguito dello stralcio di aree pubbliche sono state registrate le conseguenze dell'accoglimento sul calcolo degli standard urbanistici come evidenziato nell'ultimo capitolo della presente relazione.

- **IL TERRITORIO RURALE**

- ***Richieste di revisione delle aree boscate***

L'elaborazione delle tavole del quadro conoscitivo della Variante relative alle aree boscate è derivata dall'Inventario Forestale Toscano, aggiornato con l'esame dell'immagine satellitare e con il censimento delle aree percorse dal fuoco.

La presa d'atto di un diverso stato dei luoghi, purché non sia determinato da disboscamenti recenti, appare ragionevole ma comporterebbe la modifica delle tavole del quadro conoscitivo. Va invece sottolineato che la zona urbanistica regolamentata dall'art. 43 ha carattere più generale e comprende aree *prevalentemente* boscate ed aree di vegetazione ripariale. All'interno di tale zona le limitazioni colturali sono riferite alle aree effettivamente coperte da bosco, secondo la definizione di legge; le possibilità di intervento sui fabbricati esistenti non sono sostanzialmente dissimili da quelle previste per le altre zone agricole.

- ***Richieste di individuazione di nuovi nuclei insediativi consolidati all'interno del territorio rurale***

Al di fuori del perimetro dei centri abitati (nel territorio rurale) la variante ha individuato alcuni "insediamenti consolidati" caratterizzati da un impianto riconoscibile o da un'organizzazione di "nucleo" per i quali si prevede una disciplina

degli interventi diversa da quella relativa alle zone ad uso prettamente agricolo, in particolare per quanto attiene la trasformabilità degli annessi agricoli e le attrezzature produttive dismesse. L'individuazione dei suddetti nuclei deriva, anche se non attraverso una meccanica trasposizione, dall'analisi sugli insediamenti contenuta nella tavola F del Q.C. adottato, ed è quindi in rapporto a tale analisi che deve valutarsi la congruità della richiesta.

Un'organica revisione delle classificazioni all'interno del territorio rurale anche con un censimento delle strutture agricole dismesse in funzione della loro potenziale trasformabilità è un obiettivo delle prossime fasi di pianificazione, come espressamente dichiarato sin dal primo rapporto di valutazione integrata della Variante al RU.

- **CONDIZIONI PER LA TRASFORMABILITA'**

- ***Richieste di modifiche alla classificazione degli ambiti già urbanizzati in funzione di problematiche idrogeologiche o di vincoli territoriali***

In merito ad osservazioni presentate da soggetti diversi dai proprietari dell'area interessata, sollevanti obiezioni sulle possibilità di intervento considerate eccessive in rapporto alle condizioni territoriali, si deve sottolineare che la disciplina da applicare alle trasformazioni è in ogni caso costituita dal combinato disposto tra le norme relative alla zona urbanistica in cui l'intervento ricade e le norme relative alle condizioni di fattibilità (Titolo VI delle N.T.A) nonché al rispetto dei vincoli esistenti.

- **AMBITI TERRITORIALI DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE**

- ***Richieste di ripristino di schede normative stralciate***

Poiché anche le aree oggetto di disciplina specifica sono state valutate sulla base dell'apprezzamento delle condizioni territoriali con gli stessi criteri utilizzati per le aree edificabili, i fattori escludenti riscontrati sono stati indicati nella controdeduzione. E' da rilevare come il ridimensionamento o l'eliminazione di alcune schede normative, generalmente relative ad interventi di valorizzazione turistica del territorio in sede di Variante Generale, altro non sia che la presa d'atto della sostanziale riduzione delle previsioni edificatorie in tali aree, introdotta, per motivi di contrasto ambientale e/o paesaggistico, con la Variante normativa definitivamente approvata il 04.08.2006.

- ***Richieste di modifica all'individuazione cartografica dell'ambito***

Analogamente alle richieste di ampliamento di aree di "saturazione" è sembrato coerente valutare nel dettaglio le situazioni di margine nella delimitazione degli ambiti sottoposti a disciplina specifica, sulla base dell'accertamento del reale stato dei luoghi. Va sottolineato come il perseguimento dell'obiettivo di minimizzazione dell'impegno di suolo abbia richiesto di limitare l'eventuale modifica alle sole aree effettivamente interessate da trasformazioni del suolo tali da poter essere considerate ragionevolmente irreversibili.

RICHIESTE DI MODIFICHE NORMATIVE

- **OSSERVAZIONI A CARATTERE GENERALE**

- ***Definizioni di indici e parametri - Rapporto tra R.U. e Regolamento Edilizio***

In generale si può affermare che è all'interno del R.E. la collocazione più appropriata per la definizione degli indici e dei parametri che nel R.U. trovano applicazione. E' quindi auspicabile che la prossima revisione del R.E. si assuma il compito di integrare in un unico testo tutte le definizioni oggi contenute nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, inserite al solo scopo di sopperire alle attuali carenze regolamentari. Molto opportuna è stata, in tal senso, la recente anticipazione della futura revisione, effettuata con l'integrazione dell'art. 35 del R.E., in particolare con la definizione di "superficie utile lorda".

Un commento specifico merita il tema, spesso ricorrente nelle osservazioni, della distanza dai confini per la realizzazione di pertinenze ed in particolare di autorimesse. Anche questo è un aspetto della disciplina che trova la sua collocazione più adeguata all'interno del R.E., è dovrà essere affrontato tenendo conto di tutte le possibili implicazioni derivanti alla limitazione dei diritti dei proprietari confinanti, che nell'ambito del R.U. non è possibile affrontare in modo esaustivo.

- ***Modifiche e integrazioni di definizioni contenute nelle N.T.A.***

Si ribadisce l'impostazione secondo cui tutte le definizioni a carattere generale contenute nelle N.T.A. del R.U., comprese quelle del Titolo VI, dovranno essere ampliate ed integrate nel Regolamento Edilizio.

In merito alle osservazioni sull'uso di termini non sempre univoci ("superiore a" o "non inferiore a") utilizzati in vari articoli delle N.T.A., si rileva che, anche quando formulata letteralmente in modo diverso, la norma esprime sostanzialmente lo stesso concetto; tuttavia, nell'ottica di migliorare il testo della normativa, la definizione è stata ricondotta ad un'unica terminologia.

- ***Commissione di esperti per la valutazione degli interventi nell'ambito delle corti***

E' stata accolta la proposta di sottoporre la valutazione degli interventi in contesti di interesse storico-architettonico ad una apposita commissione. Tale funzione viene demandata al Collegio degli esperti del paesaggio, che già oggi si esprime anche per tutti gli edifici disciplinati dall'art. 15. In coerenza con la classificazione attualmente contenuta nel R.U. le competenze del Collegio vengono estese, anche all'esterno delle aree sottoposte a vincolo paesistico, a tutti gli ambiti territoriali di rilevanza storico-architettonica e soltanto a quelli, cioè alle zone disciplinate dagli artt. 14, 15, 16 e 17.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 4 - Definizioni**

- ***Progetto unitario***

Il Progetto Unitario è uno strumento di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica, previsto esclusivamente dalla normativa comunale, intermedio tra il

Permesso di Costruire ed il Piano Attuativo, definiti invece per legge. Le osservazioni presentate in merito riguardano essenzialmente la disciplina per gli spazi da riservare ad uso pubblico la cui realizzazione è posta a carico dei privati e le possibilità di approvazione di progetti parziali

Riguardo al primo argomento va rilevato che gli obblighi di realizzazione di spazi pubblici a carico dei privati, parcheggi e verde, in attuazione degli interventi di una certa rilevanza previsti dal R.U. (anche nel recupero), con la Variante sono stati uniformati per un principio di equità. La norma specifica chiaramente che la rappresentazione degli spazi pubblici sulle tavole di piano è indicativa e non prescrittiva, in quanto costituisce una prima traccia sulla loro migliore utilizzabilità nella forma e nella localizzazione indicate, da approfondire in sede di progetto,. La proposta di adottare per gli spazi privati asserviti ad uso pubblico una disciplina simile a quella delle vie vicinali sembra un ragionevole spunto di riflessione per l'elaborazione di una regolamentazione da integrare nella prossima revisione del R.E..

In merito al secondo argomento si sottolinea che l'individuazione nel R.U. di un ambito normativo fa sì che l'intervento edilizio sia comunque subordinato ad una preventiva verifica delle migliori condizioni per l'attuabilità della previsione urbanistica. La norma dell'art. 4 ammette la possibilità di approvare, a fronte della difficoltà ad ottenere il consenso da parte della totalità dei proprietari, anche progetti parziali, purché sia dimostrato che non viene compromesso l'assetto urbanistico dell'intero ambito né vengono pregiudicati i futuri interventi e i diritti dei soggetti non sottoscrittori.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 11 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- ***Ristrutturazione edilizia***

In merito alla richiesta di modifica della definizione di “fedele ricostruzione” si ribadisce che le due condizioni poste alla ricostruzione (stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico) sono da considerarsi entrambe come elementi essenziali perché questa possa definirsi “fedele”.

In merito alla richiesta di modifica della definizione di “addizione funzionale” va sottolineato che quella contenuta nell'art. 11 delle N.T.A. deriva dalla definizione dell'art. 79 della L.R. 1/05, con l'aggiunta di limiti dimensionali massimi che nel testo di legge non sono specificati. Per quanto già chiaramente espresso nella norma, si ritiene tuttavia opportuno ricordare che tra le addizioni funzionali sono comprese anche le pertinenze, le quali non costituiscono volume quando realizzate con caratteristiche corrispondenti a quanto stabilito nell'art. 25 del R.E.

- ***Edifici diruti***

A fronte di richieste di modifica o chiarimento va sottolineato che la definizione di “edifici diruti” è pertinente esclusivamente a fabbricati irrimediabilmente distrutti per cause naturali o accidentali, di cui non è più possibile determinare né la sagoma né l'ingombro sulla base di tracce fisiche visibili; per questi, e solo per questi, la norma contenuta nell'art. 11 stabilisce i tempi e le modalità di riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche originarie. Per la disciplina d'intervento, le possibilità di riuso e di trasformazione, la norma è stata modificata in modo che sia

chiaro il riferimento alle disposizioni relative alla zona urbanistica in cui l'edificio ricade ed alla normativa di carattere generale.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 14 – Centri storici**

- ***Adeguamento dell'altezza finalizzato al cambio di destinazione***

Ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/05 il rialzamento del sottotetto è considerato tra le addizioni funzionali, pertanto riferibile alla destinazione residenziale in atto e non di previsione. Si deve anche considerare che l'ammissibilità generalizzata di rialzamento per tutti gli edifici del centro storico, quindi anche per quelli a destinazione non residenziale nella prospettiva di una loro trasformazione d'uso, potrebbe indurre eccessive alterazioni e snaturamenti del contesto storico che si intende tutelare.

- ***Ampliamenti di edifici nei centri storici***

Non appare una lettura corretta quella secondo cui nell'interno della disciplina per i centri storici è impedita ogni forma di ampliamento. In realtà nell'art. 14 delle N.T.A. sono ammesse addizioni volumetriche per la realizzazione di volumi tecnici, per adeguamenti igienico-sanitari e per interventi di adeguamento alla normativa sismica; è altresì consentito il rialzamento del sottotetto per le abitazioni esistenti al fine di renderlo abitabile. L'insieme delle possibilità di ampliamento sembra poter garantire il giusto equilibrio tra le necessità di adeguamento dell'esistente e la volontà di tutela dei caratteri del contesto storico.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 15 – Edifici vincolati e di rilevante valore architettonico**

- ***Ampliamenti di edifici di particolare pregio***

Gli edifici sottoposti alla disciplina dell'art. 15 delle N.T.A. costituiscono emergenze storiche e architettoniche; la loro individuazione deriva dalla traduzione sulla cartografia di piano degli elenchi a suo tempo redatti in applicazione della L.R. 59/80. La richiesta di ampliamenti volumetrici, anche se di piccola entità, non è stata accolta in quanto non coerente con il principio della tutela di tali immobili e della loro sostanziale conservazione.

- ***Struttura della "casa famiglia"***

Nel caso specifico si rileva come soltanto il corpo originario della villa sia sottoposto alla disciplina dell'art. 15 delle N.T.A. ed alle conseguenti limitazioni delle possibilità d'intervento al fine di tutelarne il carattere storico-architettonico; le possibilità d'intervento sulle altre porzioni edificate sono invece disciplinate dall'art. 16, in modo adeguato a garantire il giusto equilibrio tra le necessità di adeguamento dell'esistente e la volontà di tutela dei caratteri del contesto. Si potrà valutare in successive fasi della pianificazione comunale l'opportunità di attribuire a tale struttura e alle altre simili presenti sul territorio comunale ed in considerazione del loro carattere sociale, una specifica disciplina normativa.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 16 – Edifici di valore storico-architettonico**

- ***Realizzazione di autorimesse pertinenziali***

Gli ambiti territoriali regolamentati dall'art. 16 delle N.T.A. sono considerati meritevoli di una disciplina essenzialmente orientata alla loro tutela; non è stato considerato coerente, quindi, ammettere al loro interno la realizzazione di nuove volumetrie anche se a carattere pertinenziale; sono invece già ammesse nelle altre zone, comprese tutte le zone agricole.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 17 – Aree di pertinenza di ville storiche**

- ***Destinazioni d'uso ammissibili***

La richiesta di ammettere tutte le destinazioni previste per la zona agricola periurbana viene valutata non coerente con le peculiarità delle "aree di pertinenza delle ville storiche", regolate dall'art. 17 delle N.T.A..

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 19 Edifici di interesse tipologico**

- ***Modifica della nomenclatura***

E' sembrato corretto, e quindi accolto, il riferimento nel titolo dell'articolo all'ambito della corte, realtà articolata e composita, comprendente fabbricati, pertinenze ed aree scoperte, e non soltanto ai semplici edifici.

- ***Frazionamenti***

Per quanto riguarda le possibilità di frazionamento si ribadisce che nelle norme della Variante è consentito il frazionamento delle abitazioni già esistenti all'entrata in vigore del R.U. ma non il successivo ampliamento delle nuove unità derivate, in quanto tale adeguamento è consentito solo alle originarie unità abitative; questo per non incentivare una sequenza di frazionamenti e successivi ampliamenti tendenzialmente senza fine.

- ***Data di riferimento***

L'indicazione, all'interno delle N.T.A., di una data di riferimento, corrispondente all'entrata in vigore del R.U., per l'ammissibilità di gran parte degli interventi, è motivata dal criterio generale che vuole escludere che le trasformazioni autorizzate recentemente, in attuazione della disciplina del R.U., diventino il punto di partenza di ulteriori interventi in una sequenza incontrollata. Infatti, senza un riferimento temporale i frazionamenti produrrebbero ulteriori ampliamenti, i cambi di destinazione di annessi agricoli innescherebbero richieste di ampliamento, di frazionamento, di nuove volumetrie accessorie.

- ***Condizioni per il mutamento di destinazione***

Il limite minimo dimensionale per l'ammissibilità del cambio di destinazione dei fabbricati originariamente ad uso agricolo e di quelli ad uso accessorio è stato fissato nella Variante a 60 mq. di superficie utile lorda per le seguenti considerazioni:

- nella disciplina vigente il limite è fissato in 130 mc., parametro che se trasformato in Superficie Utile Lorda , per la voluta e dichiarata ricerca di omogeneità e coerenza con la direttive del P.I.T. e del Regolamento Regionale del 9 febbraio 2007, n. 3/R, non si discosta eccessivamente rispetto al termine di 60 mq.;
- è indirizzo generale della Variante limitare la trasformazione delle strutture agricole e accessorie in genere a quelle di consistenza più adeguata, per limitare le necessità di ampliamento e per rispettare le quantità massime previste dal dimensionamento del Piano Strutturale, anche in coerenza con gli immobili aventi le identiche caratteristiche e collocati nel territorio rurale, in funzione di quanto disposto dalla L.R. 1/05 art. 45 che prevede, per gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola, che gli stessi siano computati in termini di nuove unità immobiliari ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio.

- ***Ampliamenti per edifici non residenziali***

Il contesto tipologico dell'ambito della corte viene considerato assolutamente incompatibile con la realizzazione di rilevanti ampliamenti di attività produttive o di servizio.

- ***Pertinenze***

Nell'art. 19 è già consentita la realizzazione di volumetrie accessorie fino a 50 mc. per le abitazioni che ne sono sprovviste; in accoglimento di osservazioni sono state meglio definite le condizioni per la loro localizzazione in modo che la costruzione delle volumetrie accessorie non determini l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né comprometta l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi. Proprio per non compromettere le caratteristiche della corte la realizzazione delle pertinenze è possibile anche in aree limitrofe di proprietà classificate diversamente, purché l'intervento sia ammissibile in entrambe le zone, così come regolamentato all'interno dell'art. 69.

- ***Demolizione e ricostruzione***

Si conferma l'assoluta opportunità che gli interventi di demolizione e ricostruzione siano subordinati alle condizioni previste nella norma:

- la demolizione non riguardi edifici con caratteristiche meritevoli di tutela;
- la richiesta sia supportata da solide motivazioni tecniche riguardo alle condizioni statiche dell'edificio da demolire;
- in considerazione del contesto di corte, l'autorizzazione allo spostamento sul lotto di pertinenza sia limitato alle volumetrie incongrue, ovviamente al fine di ottenere una migliore configurazione degli edifici e degli spazi coperti.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 20 – Aree a prevalente destinazione residenziale**

- ***Parametri e limiti nel recupero di edifici produttivi dismessi***

E' stato assunto con l'adozione della Variante al R.U. il parametro della "superficie utile lorda legittima esistente", come indicato dalla Regione Toscana attraverso il Regolamento 3/R, art. 12 comma 3, per tutte le rifunzionalizzazioni dei contenitori di

origine produttiva, anche al di fuori delle aree rurali, per un criterio di omogeneità su tutto il territorio.

I parametri individuati con la variante sono considerati come entità urbanisticamente gestibili e sostenibili, per consentire un equilibrato inserimento nel contesto insediativo e sociale esistente, anche con la previsione di adeguate infrastrutture e opere di urbanizzazione.

Ai sensi delle disposizioni contenute nelle N.T.A. della Variante, la dismissione dell'attività produttiva, sarà oggetto di valutazione da effettuarsi in contraddittorio con l'interessato, che dovrà produrre idonea documentazione comprovante tale condizione.

- ***Limiti dimensionali per gli interventi sottoposti a piano attuativo***

Si ribadisce la necessità di mantenere i limiti dimensionali previsti dalle N.T.A. per la redazione del P.U. o del Piano Attuativo, considerati come confine di valutazione per la rilevanza urbanistica della progettazione, per un criterio di omogeneità sia per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per le nuove edificazioni.

- ***Adeguamento dell'altezza nei cambi di destinazione***

Si ammette anche per le zone di saturazione residenziale la possibilità di adeguamento dell'altezza dei piani esistenti come già ammesso per le zone agricole.

- ***Condizioni per il mutamento di destinazione***

Viene confermato il limite minimo di 60 mq. per il cambio di destinazione dei fabbricati originariamente a destinazione non residenziale o accessori alla residenza per le seguenti considerazioni:

- nella disciplina vigente il limite è fissato in 130 mc., parametro che se trasformato in Superficie Utile Lorda, per omogeneità con le direttive del Regolamento Regionale del 9 febbraio 2007 n. 3/R, non si discosta eccessivamente rispetto al termine di 60 mq.;

- la scelta dell'A.C., fin dalla prima Variante alle N.T.A. del 2006, è stata quella di limitare gli interventi di trasformazione a quegli immobili che, per originaria consistenza, sono suscettibili di un equilibrato inserimento di un nuovo alloggio, all'interno del tessuto residenziale esistente, senza la necessità di ulteriori ampliamenti e che, complessivamente, non si configurassero come nuove occupazione di suolo.

- ***Ampliamento di edifici esistenti***

Si ribadisce l'impostazione della norma che ammette ampliamenti solo per le strutture residenziali; per gli altri usi è possibile il mutamento di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse nell'art. 20, per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie utile lorda non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica e purché non autorizzati come pertinenze ai sensi del Regolamento Edilizio.

- ***Data di riferimento***

Si conferma la necessità di indicare la data di riferimento per gli interventi autorizzati in vigore del R.U., perché le trasformazioni autorizzate non siano un punto di partenza per ulteriori trasformazioni. In parziale accoglimento di osservazioni si ammette esclusivamente la possibilità di realizzare le pertinenze per le unità

abitative derivate da nuova edificazione, all'interno di zone ora di saturazione residenziale o agricole.

- ***Distanza dalle strade***

Si conferma la disposizione normativa che prescrive la distanza di 10 ml. dalle strade pubbliche, riducibile fino a 5,00 ml. per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura.

- ***Spazi pubblici a carico dei privati***

Si sottolinea che il preesistente limite del 25% per gli spazi pubblici a carico dei privati all'interno dei Progetti Unitari è stato abolito con la Variante. Infatti tali aree devono essere dimensionate 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. Le aree destinate a spazi pubblici eventualmente individuate nell'Ambito Normativo, hanno valore indicativo per la forma e l'ubicazione, che dovranno essere precisate in sede di predisposizione del Progetto Unitario o del Piano Attuativo. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, 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.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva**

- ***Ampliamenti di attività esistenti***

Nella Variante la normativa relativa all'ampliamento dei fabbricati produttivi, sia di beni che di servizi, è stata conformata alle disposizioni del Piano Strutturale. Nello strumento di pianificazione è infatti prescritto che, per non rientrare nei limiti quantitativi previsti per il nuovo impegno di suolo per attività produttive, gli ampliamenti non devono comportare la realizzazione di nuove unità immobiliari ed essere funzionali alle attività esistenti.

- ***Frazionamenti di edifici esistenti***

Si sottolinea che nelle aree produttive sature e di saturazione è ammessa per i fabbricati esistenti la ristrutturazione edilizia, nella quale, per definizione, è previsto anche l'intervento di frazionamento in più unità immobiliari; solo gli ampliamenti della superficie utile lorda non potranno essere funzionali alla realizzazione di nuove unità immobiliari, come stabilito dal Piano Strutturale.

- ***Volumi tecnici e altezze massime***

A fronte di richieste per escludere le volumetrie tecniche dai limiti di altezza, si sottolinea che le N.T.A. della Variante prevedono per le tre categorie dell'art. 21 la possibilità di raggiungere l'altezza massima di ml. 10 (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l'altezza max. sarà di ml. 13); per esigenze di lavorazione, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml..

La definizione dei volumi tecnici è già elencata all'art. 35 del R.E., eventuali aggiornamenti e integrazioni potranno essere definiti attraverso la prossima revisione dello stesso.

- ***Attività di riciclaggio***

In considerazione delle problematiche sollevate dalla presenza e localizzazione di attrezzature per lo stoccaggio e riutilizzo di materiali ferrosi ed inerti, come l'emissione di polveri, rumori, traffico pesante ecc., e per la necessità di specifici approfondimenti e valutazioni, non attuabili in questa fase della pianificazione, non si ritiene possibile inserire la possibilità di loro realizzazione all'interno delle N.T.A., rinviando a successive procedure di valutazione urbanistica, l'eventuale individuazione di aree con caratteristiche idonee.

- ***Nuova edificazione e Progetto Unitario***

Le realizzazioni di nuovi insediamenti produttivi è da considerarsi comunque intervento rilevante, che necessita dunque di una progettazione a scala urbanistica, anche in considerazione della presenza di opere di urbanizzazione.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 22 - Aree a prevalente destinazione di servizio**

- ***Destinazioni ammesse nelle aree di saturazione***

E' stata accolta in quanto ritenuta coerente con gli indirizzi della Variante la richiesta di ammettere la destinazione turistico-ricettiva come mantenimento di attività esistenti.

A chiarimento si ribadisce l'ammissibilità tra le destinazioni a servizi della presenza di laboratori artigiani compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art.48 del Regolamento Edilizio.

I parcheggi sono già ammessi come pertinenza dei fabbricati esistenti e di progetto, e sono dimensionati ai sensi della L. 122/89 e del R.E..

- ***Ampliamento di fabbricati esistenti***

La normativa relativa all'ampliamento dei fabbricati produttivi e di servizio è stata con la Variante conformata alle disposizioni del Piano Strutturale, che stabilisce la possibilità di ampliamenti funzionali, per caratteristiche e dimensioni, riferiti alle aziende esistenti, purché ciò non comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari.

- ***Parametri e limiti nel recupero di edifici produttivi dismessi***

E' stato assunto con l'adozione della Variante al R.U. il parametro della "superficie utile lorda legittima esistente", come indicato dalla Regione Toscana attraverso il Regolamento 3/R, art. 12 comma 3, per tutte le rifunzionalizzazioni dei contenitori di origine produttiva, anche al di fuori delle aree rurali, per un criterio di omogeneità su tutto il territorio. Il parametro è stato definito con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 27/11/2008 ad integrazione dell'art. 35 del Regolamento Edilizio

I parametri individuati con la variante sono considerati indispensabili a definire entità urbanisticamente gestibili e sostenibili, per consentire un equilibrato inserimento nel

contesto insediativo e sociale esistente, anche con la previsione di adeguate infrastrutture e opere di urbanizzazione.

In coerenza con gli indirizzi del P.I.T., la trasformazione dei fabbricati produttivi non deve incentivare la cessazione di attività in essere; pertanto è da confermare la norma che prevede la constatazione della già avvenuta dismissione da almeno tre anni, oppure che tale dismissione venga concertata e regolata per tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale.

- ***Altezza dei nuovi edifici***

Fin dalla prima Variante alle N.T.A. del 2006, la scelta dell'A.C. è stata quella di limitare gli interventi di nuova edificazione, riducendo l'altezza e quindi la consistenza, valutati i nuovi parametri più adeguati in considerazione della totale mancanza di articolazione e differenziazione delle individuazioni cartografiche.

- ***Destinazioni miste nei nuovi edifici***

Per rispettare il dimensionamento attribuito dal Piano Strutturale al R.U., in merito alle varie funzioni, non è possibile prevedere destinazioni miste, come al contrario, è stato possibile fare, nella Variante, all'interno di interventi di trasformazione di edifici esistenti o nelle aree regolamentate da specifica scheda normativa.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 23 - Esercizi commerciali**

- ***Definizioni***

E' opportuno che le definizioni in merito alle strutture commerciali siano collocate all'interno delle normative di settore ed, eventualmente, nel R.E.. Sono comunque stati correttamente riportati nell'art. 23 delle N.T.A. i limiti, inferiore (250 mq.) e superiore (1500 mq.) per le superfici di vendita delle Medie Strutture.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 24 - Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali**

- ***Aree da cedere al Comune e aree per l'edificazione***

Gli ambiti di perequazione sono stati dimensionati sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale approssimativamente di 0,5 mc/mq che, depurato della porzione da cedere per interventi pubblici, corrisponde ad un indice di fabbricabilità fondiaria di circa 1, 25 mc/mq, che è inferiore a quelli vigenti e a quelli storicamente utilizzati nei precedenti strumenti di fabbricazione. Appare quindi senza fondamento la critica relativa ad una presunta eccessiva densità per la porzione edificabile. Le tipologie ammesse, sono distinte a seconda del contesto territoriale in cui ricadono i vari ambiti di perequazione.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 26 - Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari**

- ***Altezze massime ammissibili***

E' stata modificata la norma in modo da prescrivere gli stessi limiti di altezza già ammessi per tutte le altre zone produttive.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 28 - Parchi territoriali attrezzati**

- ***Disciplina per i fabbricati esistenti***

Si sottolinea che nelle aree comprese all'interno dei parchi attrezzati sono già ammessi gli interventi sugli edifici esistenti come nelle zone agricole.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 29 - Verde pubblico di connettività urbana**

- ***Interventi ammessi***

Le zone classificate nell'art. 29 sono aree che rientrano nella definizione di cui all'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68; esse sono destinate ad interventi finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei valori ecologico-ambientali e della vivibilità degli insediamenti. La possibilità di realizzare volumetrie per strutture a servizio o commerciali, e particolarmente a carattere privato, sarebbe estranea alle finalità descritte. Dette aree sono soggette a procedura espropriativa per gli interventi di iniziativa pubblica; tuttavia l'attuazione di fasce di bosco periurbano, di barriere verdi, di piantate o di filari in queste aree può essere realizzata anche attraverso forme di incentivazione e convenzionamento dell'intervento privato.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 33 - Verde urbano privato**

- ***Spazi espositivi***

La richiesta di realizzazione di spazi espositivi a corredo di attività commerciali è in contrasto con le finalità di queste aree, destinate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo, per migliorare la qualità abitativa e ambientale.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 36 - Aree per attrezzature di interesse comune**

- ***Edifici religiosi e procedura espropriativa***

Considerato che tali edifici spesso sono vincolati dal punto di vista architettonico e monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e considerato che è primario obiettivo della variante e dell'A.C. la valorizzazione e la salvaguardia del patrimonio storico, sia pubblico che privato sarebbe incoerente un'attività di natura pubblica contraria a tale finalità, che comporti l'acquisizione di un bene per scopi diversi dall'attuale funzione esercitata all'interno di tali immobili. E' anche vero che un edificio religioso, qualora risulti dimesso, potrebbe entrare a far parte del patrimonio pubblico per

funzioni culturali, sociali ecc... con relativi interventi di restauro, salvaguardando il valore testimoniale di tale risorsa storica e religiosa, che ha segnato il territorio e la comunità locale. Una norma che vietasse tale possibilità interdirebbe l'iniziativa pubblica dall'azione di valorizzazione di patrimonio architettonico .

Quindi escludere l'esproprio per pubblica utilità potrebbe essere di ostacolo ad un'azione di valorizzazione di tali edifici.

Inoltre tali edifici sono considerati opere di urbanizzazione secondaria e come tali, soggetti a contributo pubblico, in quanto viene riconosciuta la pubblica utilità della funzione ivi svolta.

Preme evidenziare che la procedura espropriativa è una facoltà e non un obbligo.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 43 – Aree boschive e ripariali**

- ***Cambio di destinazione***

Considerato che nell'art. 43 non è prevista espressamente la destinazione residenziale e, pertanto, il rinvio all'applicazione dell'art. 48 per le abitazioni esistenti risulta di fatto non è applicabile o comunque di dubbia applicazione, si è introdotta una modifica alla formulazione precisando che si ammettono interventi funzionali alla conservazione delle abitazioni esistenti.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 45 - Aree di valore ecologico ed ambientale**

- ***Annessi rurali e per il ricovero di animali***

All'interno delle aree di valore ecologico e ambientale in cui tali valori sono da considerarsi identitari dei luoghi e in porzione rilevante sottoposti alla disciplina e procedure dei S.I.R. (Siti Interesse Regionale) non appare coerente la realizzazione di ulteriori strutture edificate.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 46 - Aree a prevalente uso agricolo**

- ***Spazi espositivi***

La disciplina delle aree agricole è finalizzata a tutelare il prevalente uso agricolo del suolo ed il carattere di ruralità dei luoghi. In queste aree sono pertanto ammesse le trasformazioni funzionali legate all'effettuazione della coltivazione del suolo e delle altre attività primarie.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 47 - Aree agricole periurbane**

- ***Spazi espositivi***

Per la caratteristica stessa dell'area periurbana, che è posta all'interno del centro abitato o a contatto con aree urbanizzate, ma che mantiene aspetti di ruralità che contribuiscono al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti, attraverso l'integrazione tra la residenza e l'attività agricola con essa compatibile,

non sono da considerarsi ammissibili nuove occupazioni e impermeabilizzazioni del suolo per usi commerciali.

- ***Annessi rurali e per il ricovero di animali***

Per la caratteristica stessa dell'area periurbana, che è posta all'interno del centro abitato o a contatto con aree urbanizzate, non è compatibile la realizzazione di annessi agricoli e per ricovero animali, ma solo di piccole strutture funzionali ad una agricoltura amatoriale e per uso ortivo.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 48 - Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale**

- ***Agriturismo***

Si accoglie l'osservazione in merito al corretto riferimento alla L.R. 30/2003, non introducendo limitazioni diverse o ulteriori a quelle previste dalla legislazione regionale in materia.

- ***Nuovi annessi agricoli***

Si accoglie l'osservazione in merito alla realizzazione di annessi agricoli non legati al rispetto delle superfici minime aziendali per attività agricole di cui all'art. 41 comma 7 della L.R. n. 1/05. Tale possibilità è riservata alle aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra, l'agricoltura biologica, l'allevamento di ovicaprini o l'apicoltura e sarà consentita soltanto a seguito dell'approvazione di apposite varianti di localizzazione che individuino le aree interessate dagli interventi e le caratteristiche delle attrezzature da realizzare.

In merito all'impegno alla demolizione ed alle relative garanzie, viste le modifiche alla L.R. n. 1/05 introdotte con la L.R. 62/2008, si accoglie l'osservazione per l'abolizione di tale obbligo, modificando in tal senso la formulazione della norma.

Riguardo all'obbligatorietà del Piano Attuativo per la realizzazione di fabbricati rurali di superficie superiore a 500 mq., si ribadisce la validità di tale limite per distinguere gli interventi da considerare rilevanti per il loro impatto territoriale. Poiché, nell'art. 48 delle N.T.A. della Variante, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico l'approvazione del Piano Attuativo è richiesta anche per interventi inferiori a 500 mq., si è considerato opportuno escludere da tale obbligo gli interventi di ampliamento delle strutture dell'azienda agricola esistente, collocati nella immediata prossimità degli immobili esistenti.

- ***Data di riferimento***

Non sono state accolte le richieste in merito all'eliminazione o alla modifica della data di riferimento per l'ammissibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto si è ritenuto che le recenti trasformazioni, autorizzate già in vigore del R.U., avrebbero dovuto considerare all'interno del volume recuperato le esigenze di adeguamento, compresa la necessità di spazi accessori, al fine di evitare una eccessiva proliferazione di volumetrie nell'ambito delle zone agricole e delle corti.

Si ammette invece la possibilità di realizzare le pertinenze mancanti esclusivamente per le unità abitative derivate da nuova edificazione, anche recente, in aree già

classificate come residenziali di completamento nel R.U., in quanto originariamente ammissibili.

- ***Ampliamenti***

In merito alle richieste di maggiori possibilità di ampliamento di edifici esistenti si sottolinea che la disciplina per le aree agricole nella Variante è stata elaborata in coerenza con l'art. 44 della L.R. n. 1/05 e con i disposti del P.I.T. e pertanto limitata agli interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali.

- ***Rifusioni***

E' stata modificata la formulazione dell'art. 48 ammettendo la possibilità di cambiare la destinazione di annessi e volumetrie accessorie aderenti all'unità residenziale allo scopo di integrarsi con l'abitazione esistente.

- ***Demolizione e ricostruzione***

Non sono state accolte le richieste di ammettere in ogni caso lo spostamento delle volumetrie recuperate, in quanto la posizione dell'edificio è considerato elemento tipologico e caratterizzante del contesto rurale e paesaggistico da conservare; già la norma assegna agli operatori un adeguato margine di intervento.

Per le strutture agricole la possibilità di recupero con spostamento è già disciplinata all'interno del Programma Aziendale o con intervento diretto in rapporto alle dimensioni.

- ***Piscine***

Al fine di limitare l'impatto delle piscine nel territorio rurale, si è ritenuto necessario, nella Variante, contenerne le dimensioni; in riferimento alle osservazioni in merito si è comunque parzialmente accolta la richiesta in esse contenuta, uniformando le dimensioni massime ammissibili con la definizione di cui all'art. 25 del Regolamento Edilizio, che fissa tale termine in 80 mq.. Preme sottolineare che la normativa adottata prevede in alternativa alle piscine, con vasca tradizionale la realizzare di bio-piscine con conformazione e sistema di depurazione naturali, senza limiti dimensionali.

Non è stata modificata la dimensione massima ammissibile per i volumi interrati di servizio in quanto ritenuta ampiamente sufficiente nella formulazione attuale.

- ***Cambio di destinazione di annessi agricoli***

Al di fuori del perimetro dei centri abitati (nel territorio rurale) la Variante ha individuato alcuni 'insediamenti consolidati' caratterizzati da un impianto riconoscibile o da un'organizzazione di 'nucleo' per i quali si prevede una disciplina degli interventi diversa da quella relativa alle zone ad uso prettamente agricolo, in particolare per quanto attiene la trasformabilità degli annessi agricoli e le attrezzature produttive dismesse. L'individuazione dei suddetti nuclei deriva dall'analisi sugli insediamenti contenuta nella tavola F del Q.C. adottato.

Un'organica revisione delle classificazioni all'interno del territorio rurale anche con un censimento delle strutture agricole dismesse in funzione della loro potenziale trasformabilità è un obiettivo delle prossime fasi di pianificazione, come espressamente dichiarato sin dal primo rapporto di valutazione integrata della Variante al R.U..

Riguardo ai requisiti dimensionali minimi per la trasformabilità si è confermato il limite di 60 mq. per il cambio di destinazione dei fabbricati per le seguenti considerazioni:

- nella disciplina vigente il limite è fissato in 130 mc., parametro che se trasformato in Superficie Utile Lorda, per omogeneità con la direttive del P.I.T. e del Regolamento Regionale del 9 febbraio 2007, n. 3/R, non si discosta eccessivamente rispetto al termine di 60 mq.;
- è volontà dell'Amministrazione limitare la trasformazione delle strutture agricole e accessorie in genere, per rispettare le quantità massime previste dal dimensionamento del Piano Strutturale, in funzione di quanto disposto dalla L.R. 1/05 art. 45 che prevede, per gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola, gli stessi siano computati in termini di nuove unità immobiliari, ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio.

- ***Cambio di destinazione di fabbricati produttivi***

In coerenza con gli indirizzi del P.I.T., la trasformazione dei fabbricati produttivi non deve incentivare la cessazione di attività in essere; pertanto si è confermata la norma che prevede la constatazione della già avvenuta dismissione da almeno tre anni, oppure che tale dismissione venga concertata e regolata per tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale.

- **OSSERVAZIONI ALL'Art. 50 - Aree di pertinenza fluviale**

- ***Opere pubbliche in ambito di pertinenza fluviale***

Relativamente alle aree "Ao" e "Ae", riteniamo pertinente l'osservazione n. 1364 dell'Amministrazione Provinciale di Lucca e quindi si è provveduto ad una rettifica della norma, per chiarire che ad opere infrastrutturali o di interesse pubblico non sia impedito l'attraversamento del corso d'acqua a meno di determinate condizioni. Pertanto è stato modificato la norma relativa all'art. 50 punto 2. delle N.T.A. in maniera di aderire maggiormente ai disposti dell'art. 60 del PTC.

- **OSSERVAZIONI ALL'Art. 52 - Classificazione degli interventi per l'attribuzione delle classi di fattibilità**

- ***Zone di frana - modifiche locali all'area di influenza***

In accoglimento di una osservazione, viene modificata la norma (art. 52) per rendere esplicito che variazioni dell'area di influenza potranno effettuarsi sulla base di specifiche indagini geologiche di approfondimento a livello di Piano Attuativo o di intervento diretto. "

- **OSSERVAZIONI ALL'ART. 53 - Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche**

- ***Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti***

Le limitazioni d'uso per le zone di rispetto e protezione di sorgenti e pozzi pubblici sono stabilite dalla normativa nazionale in materia ambientale, che disciplina l'utilizzo delle aree assoggettate alla salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Pertanto non è facoltà del Comune adottare proprie regolamentazioni non conformi alla normativa generale.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 56 - Edilizia sostenibile e bioarchitettura**

- ***Verande con funzione di captazione solare***

Con la delibera di C.C. n. 69 del 27.11.2008, è stato integrato l'art. 35 del Regolamento Edilizio; all'interno della norma sono state definite anche le caratteristiche delle "Verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare ". Pertanto si è ritenuto opportuno integrare l'art. 56 ammettendo la realizzazione di tali strutture, come definite dal Regolamento Edilizio.

- **OSSERVAZIONI ALL' ART. 67 - Schede normative**

- **S.N. 1**

La disciplina per il mantenimento dell'attività di macinazione di inerti esistente è originata dal Protocollo di intesa sottoscritto fra l'Autorità di Bacino del Serchio, Provincia di Lucca, Comune di Capannori e Aziende interessate in data 26.09.2005 che regola le modalità e i tempi per la dismissione e il ripristino delle originarie condizioni dei luoghi.

In merito alla mancanza della destinazione agricola, si evidenzia che tra le prescrizioni particolari della scheda n. 1 è già consentita, almeno fino a che non sarà realizzato il parco su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, l'attività agricola, mentre è vietata la realizzazione di serre e manufatti anche a carattere stagionale. Per maggiore chiarezza si è modificata la scheda inserendo nella definizione delle destinazioni d'uso del parco l'attività agricola.

- **S.N. 4**

In merito alla conformità della previsione con il P.S. si sottolinea che lo strumento di pianificazione territoriale prevede un'area per la realizzazione del nuovo centro servizi per la Calzatura della superficie massima di 7000 mq. coperti, e prevede inoltre 25.000 mq per la rilocalizzazione di attività produttive nell'UTOE B2.

La S.N. 4 riassume queste due quantità, peraltro in misura nettamente inferiore rispetto ai limiti del P.S., essendo limiti massimi di sostenibilità che non devono necessariamente essere raggiunti nel R.U... In tal senso, dunque, la SN 4 prevede destinazioni d'uso coerenti e un dimensionamento nei limiti previsti dal P.S.. In relazione all'Allegato C del Piano Strutturale per gli indirizzi per l'UTOE B2, si ribadisce che la scheda normativa 4, con le modifiche introdotte dalla Variante, non contrasta con i suddetti obiettivi, in quanto:

- la rilocalizzazione è indirizzata alle aziende del settore Calzaturiero, e non ad attività incompatibili con il centro servizi;
- sarà il progetto Unitario a disciplinare nel dettaglio il tipo di attività produttiva funzionale del centro calzaturiero, disciplinandone la gestione tramite

l'accertamento delle attività ammesse, compatibilmente con la localizzazione dell'area in rapporto al contesto territoriale esistente.

Riguardo alla richiesta di consentire un'altezza maggiore, essa non viene accolta in quanto, coerentemente agli interventi ammessi nell'intero territorio comunale, non è prevista la realizzazione di nuovi edifici elevati oltre il terzo piano fuori terra.

- **S.N. 10**

E' stato assunto con l'adozione della Variante al R.U. il parametro della "superficie utile lorda legittima esistente", come indicato dalla Regione Toscana attraverso il Regolamento 3/R, art. 12 comma 3, per tutte le rifunzionalizzazioni dei contenitori di origine produttiva, anche al di fuori delle aree rurali, per un criterio di omogeneità su tutto il territorio. Si conferma l'applicazione di tale parametro come dettagliatamente descritto nei rapporti della Valutazione Integrata.

Inoltre i parametri individuati nella scheda sono considerati come entità urbanisticamente gestibili e sostenibili, per consentire un equilibrato inserimento nel contesto insediativo e sociale esistente, anche con la previsione di adeguate infrastrutture e opere di urbanizzazione.

A seguito della verifica del contesto insediativo residenziale nel quale è inserito il complesso industriale, in sede di Variante è stata confermata l'incompatibilità della destinazione produttiva; tuttavia a parziale accoglimento dell'osservazione si ammettono interventi di manutenzione finalizzati esclusivamente al mantenimento dell'attività in essere.

- **S.N. 22**

Non viene accolta la richiesta di eliminare la prescrizione che prevede la cessione gratuita al Comune di una superficie utile ultimata di mq. 400, in quanto l'onere della cessione di tali spazi deriva dall'impostazione iniziale del Regolamento Urbanistico. La conferma di tale obbligo è valutata anche in considerazione della necessità della dotazione di spazi di servizio, visto che l'area industriale di Carraia, frutto di un Piano per Insediamenti Produttivi, ne è del tutto priva.

Verificato che la dotazione di spazi pubblici inserita nella Scheda Normativa risulta superiore rispetto alla quantità prevista per le aree produttive in genere, si è accolta la richiesta di riduzione del verde pubblico da 2000 a 1000 mq.

Inoltre, ancora per uniformità con le zone disciplinate dagli artt. 21 e 22 delle N.T.A., si è ridotta la distanza dai confini da 10,00 ml a 5,00 ml..

- **S.N. 26**

Viene parzialmente accolta la richiesta di modifica dei parametri urbanistici limitatamente all'altezza massima ammissibile, uniformandola a quella delle altre zone produttive; non si accoglie la modifiche agli altri parametri urbanistici, in quanto ritenuti adeguati, anche in rapporto ad analoghe situazioni regolamentate da schede normative.

La scheda normativa 26, è stata formulata allo scopo di valutare complessivamente gli interventi sull'area, anche quelli derivanti dal Progetto Unitario già approvato; si conferma pertanto che nel progetto relativo all'intero ambito normativo le opere inserite nel P.U. saranno riconsiderate alla luce dei parametri urbanistici della scheda normativa, ove necessario.

La realizzazione dei volumi tecnici, come definiti dal Regolamento Edilizio, è già ammessa.

Per analogia con i complessi produttivi di superficie coperta maggiore a 5000 mq si consente la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della superficie utile massima di mq 130. Per tale intervento dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo registrato e trascritto che renda inscindibile tale unità immobiliare dal complesso produttivo corrispondente.

Si riconferma che la procedura di Progetto Unitario è stabilita per organizzare urbanisticamente gli interventi di ampliamento, vista l'entità delle quantità in oggetto; gli interventi senza ampliamento sono ammessi con le procedure di legge.

- **S.N. 27**

Non viene accolta la richiesta di ammettere la destinazione residenziale perché questa viene valutata incompatibile con l'intorno ambientale ed in particolare l'intervento richiesto non risulterebbe coerente con le disposizioni regionali in merito alle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 68 - Salvaguardie**

- **Ammissibilità delle varianti a Permessi di costruire**

L'ammissibilità di varianti che, pur non rispettando i limiti di volume e di superficie prescritti dal R.U., comportino una diminuzione della volumetria e delle superfici utili assentite era già stata prevista con la Variante normativa del 2006. E' stata pertanto accolta la richiesta di modifica ammettendo, oltre alle varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 133 della L.R.T. n.1/05, anche quelle che comportano variazioni di sagoma purché "in diminuzione".

- **Domande presentate**

Non vengono accolte le richieste di consentire la conclusione delle procedure di rilascio per le domande di Permesso di Costruire non più conformi alla disciplina del R.U. dopo l'adozione della Variante. Infatti l'art. 61 della L.R. n. 1/05 prevede che il Comune sospenda ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati.

Si fa presente che ai sensi dell'art. 68 sono fatte salve le previsioni oggetto di Progetti Unitari approvati.

In merito alle analoghe richieste di conclusione dell'iter dei Piani Attuativi presentati prima dell'adozione della Variante si sottolinea che il Consiglio Comunale ha ritenuto di fare salvi soltanto i procedimenti residui per la definitiva approvazione dei piani attuativi in itinere e già adottati, in quanto ritenuti compatibili con il nuovo assetto urbanistico. Le rimanenti richieste di piano attuative dovranno essere conformi alla disciplina della Variante Generale al R.U..

• **OSSERVAZIONI ALL' ART. 69 - Disposizioni a carattere generale**

- **Salvaguardia di immobili di rilevante valore storico e architettonico**

E' tra gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale per la Variante al R.U. la tutela degli immobili in oggetto rispetto ad interventi di trasformazione nell'area di immediata prossimità. A tale scopo sono stati individuati gli immobili di rilevante valore storico ed il loro intorno sulla base degli elementi conoscitivi già disponibili; tuttavia sono auspicabili, per l'immediato futuro, approfondimenti sul patrimonio storico per definire una disciplina paesaggistica di maggior dettaglio.

IL NUOVO DIMENSIONAMENTO E GLI STANDARD

DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA

La variante approvata distribuisce sul territorio il 53,99 % delle quantità edilizie consentite dal P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, contro il 94,86 % del Regolamento Urbanistico originario. A seguito della verifica delle condizioni di sostenibilità delle previsioni e considerate le osservazioni accolte, si è effettuato un ridimensionamento delle potenzialità edilizie oggi vigenti del 46,17 % come illustrato nella tabella che segue. E' tuttavia da sottolineare come le quantità residue risultino comunque ancora superiori al fabbisogno di alloggi rilevato.

RIEPILOGO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NUMERO ALLOGGI

UTOE	P.S.	R.U. VIGENTE	VARIANTE GENERALE		
			CONFERMATE	AGGIUNTE	Totale presenti sulla cartografia
A1	15	7	0	0	0
A2	240	205	125	13	138
B1	5	6	0	0	0
B2	240	246	89	5	94
C1	40	27	2	0	2
C2	90	96	31	0	31
D1	200	207	106	0	106
D2	120	136	70	0	70
E	195	181	114	15	129
F	100	105	57	18	75
G1	100	93	43	0	43
G2	52	47	13	0	13
H1	85	84	24	0	24
H2	104	84	43	0	43
H3	52	45	10	0	10
H4	115	94	54	0	54
TOT.	1.753	1.663	781	51	832

DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

La variante approvata distribuisce sul territorio il 22,51 % delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, contro il 71,05 % del Regolamento Urbanistico originario. A seguito della verifica delle condizioni di sostenibilità delle previsioni e considerate le osservazioni accolte, si è effettuato un ridimensionamento delle potenzialità edilizie oggi vigenti del 66,85 % come illustrato nella tabella che segue.

QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVI SERVIZI SUPERFICI COPERTE

UTOE	P.S.	R.U. VIGENTE	VARIANTE GENERALE		
			CONFERMATE	AGGIUNTE	Totale presenti sulla cartografia
A1	0	0	0	0	0
A2	10.000	10.326	2.243	0	2.243
B1	0	0	0	0	0
B2	17.000	14.882	9.244	0	9.244
C1	2.000	0	0	0	0
C2	2.000	3.261	536	0	536
D1	10.000	9.254	1.989	0	1.989
D2	15.000	4.519	2.993	0	2.993
E	15.000	13.657	5.010	0	5.010
F	15.000	6.542	500	0	500
G1	10.000	9.982	1.559	0	1.559
G2	15.000	7.859	1.002	0	1.002
H1	2.000	2.688	1.056	0	1.056
H2	5.000	547	547	0	547
H3	2.000	3.157	780	0	780
H4	2.000	0	0	0	0
TOT	122.000	86.684	27.459	0	27.459

DIMENSIONAMENTO DEL PRODUTTIVO

La variante approvata distribuisce sul territorio il 35,80 % delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, contro il 91,03 % del Regolamento Urbanistico originario. A seguito della verifica delle condizioni di sostenibilità delle previsioni, si è effettuato un ridimensionamento delle potenzialità edilizie oggi vigenti del 67,02 % come illustrato nella tabella che segue.

QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVO PRODUTTIVO SUPERFICI COPERTE

UTOE	P.S.	R.U. VIGENTE	VARIANTE GENERALE		
			CONFERMATE	AGGIUNTE	Totale presenti sulla cartografia
A1	0	0	0	0	0
A2	20.000	19.297	0	0	0
B1	0	0	0	0	0
B2	25.000	15.442	0	4.200	4.200
C1	0	0	0	0	0
C2	5.000	5.000	0	0	0
D1	5.000	14.115	1.350	0	1.350
D2	5.000	3.841	0	0	0
E	5.000	5.472	992	0	992
F	40.000	42.208	35.886	3.600	39.486
G1	10.000	9.212	0	0	0
G2	10.000	7.299	1.299	0	1.299
H1	0	0	0	0	0
H2	2.000	0	0	0	0
H3	3.000	0	0	0	0
H4	5.000	1.000	1.000	0	1.000
TOT	135.000	122.886	40.527	7.800	48.327

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il R.U. vigente ha compiuto la verifica delle superfici a standard di verde e parcheggi pubblici sul dimensionamento totale previsto dal PS. e non sulle quantità insediabili in base alle proprie previsioni edificatorie. Come citato in precedenza, le previsioni dimensionali del PS sono da considerare quantità insediative massime sostenibili dal territorio del comune di Capannori e pertanto il dimensionamento delle superfici a standard del R.U. dovrebbe essere riferito alle quantità previste dall'atto di governo del territorio.

La verifica degli standard del vigente R.U. tiene conto per le abitazioni di un numero di alloggi di recupero pari a 747, stimato in sede di PS e ripartito in una certa misura tra le UTOE. Le norme del PS (art.102), tuttavia, stabiliscono che ulteriori quantità di alloggi di recupero potranno essere previste a condizione che siano garantite le relative superfici a standard nel rispetto del D.M. 1444/68.

Per questa Variante generale al R.U. la verifica del rispetto dei minimi di standard previsti dal D.M. 1444/68 è stata compiuta con riferimento alle previsioni edificatorie in essa contenute e ad un dimensionamento del recupero stimato in base alle effettive tendenze in atto.

Per le aree a parcheggio e verde pubblico, al fine di verificare il rispetto dello standard previsto dal D.M., sono state individuate e catalogate le aree di previsione attribuendole alle residenze o alle attività produttive.

La verifica dello standard per la pubblica istruzione è stata effettuata con riferimento ai bacini di utenza dei plessi scolastici delle scuole medie:

Lammari UTOE A1-A2-D1

Camigliano UTOE B1-B2-C1-C2

Capannori UTOE D2-E-F

S. Leonardo UTOE G1-G2-H1-H2-H3-H4

La verifica degli standard del residenziale riferiti alle attrezzature collettive e al verde pubblico è stata riferita ad aggregazioni di UTOE che sono da considerare unitariamente per quanto attiene i bacini di utenza per le aree a standard di cui sopra.

Tra le attrezzature di interesse comune non è stata considerata la superficie dell'aeroporto, benché sottoposta nel R.U. alla disciplina dell'art. 36 delle N.T.A..

“SUPER” UTOE:

A1 – A2

B1 – B2

C1 – C2

D1 – D2

G1 – G2

H1 – H2 – H3 – H4

La verifica dello standard (parcheggi, verde ed attrezzature collettive) previsto dal D.M. per le zone produttive (produzione di beni e servizi, commerciale e turistico) pari al 10% della superficie destinata dal piano, è stata effettuata per aggregazioni di UTOE sulla base delle principali realtà produttive esistenti (PIP di Carraia, zona industriale di Guamo).

Da rilevare che le superfici a standard previste dal R.U. vigente sono di molto superiori a quelle minime stabilite dal D.M. 1444/68, mentre si rilevano percentuali di attuazione molto basse, inferiori al 50% per quanto attiene il verde e al 40% per i parcheggi.

Alcuni standard erano risultati non garantiti in particolare per quanto riguardava l'istruzione e le aree a verde pubblico per le residenze e per le aree di verde, parcheggi ed attrezzature collettive per le zone produttive.

Sono state quindi incrementate dette aree e pertanto tutti gli standard con la presente variante risultano rispettati con riferimento agli ambiti territoriali come sopra definiti .

Le aree a destinazione pubblica per verde o parcheggi previste dal R.U. vigente a carico dei soggetti attuatori dei Progetti Unitari (PU) non sono state più considerate nella verifica dello standard residenziale, ad esclusione di quelle, indicate in cartografia, ritenute indispensabili e idonee all'uso pubblico, e pertanto il corrispettivo valore potrà essere monetizzato senza che ciò comporti una riduzione dello standard previsto dal piano.

E' stata invece considerata nel conteggio degli standard per le aree produttive e di servizio la quota di aree a destinazione pubblica che la disciplina di piano pone a carico delle aziende proporzionalmente agli ampliamenti realizzabili.

STANDARD PER LA RESIDENZA

Per determinare il numero degli abitanti potenzialmente insediabili in base alle previsioni urbanistiche si sono considerati gli 832 alloggi di nuova edificazione ed i circa 1000 di probabile recupero edilizio, per un totale di 1835 alloggi stimati come possibile attuazione al 31.12.2011, a ciascuno dei quali si è fatto corrispondere un nucleo familiare medio di tre persone.

Il totale degli abitanti riferiti ai nuovi alloggi realizzabili, sommato al dato anagrafico degli abitanti residenti al mese di marzo 2008, circa 45.300 abitanti, determina una popolazione potenzialmente insediabile al 31.12.2011 di poco inferiore a 51.000 abitanti, quantità che risulta leggermente superiore a quella stimata demograficamente (circa 47.000).

Questa maggiore capacità insediativa, comunque ben al di sotto dei limiti del PS, appare non eccessiva in quanto, prevedibilmente, non tutte le potenzialità di edificazione e di recupero ipotizzate troveranno attuazione entro il 31.12.2011.

La verifica degli standard urbanistici, di cui ai paragrafi successivi, è comunque effettuata sul totale degli abitanti insediabili al 31.12.2011 e cioè circa 51.000 abitanti.

Da rilevare che, come già evidenziato, in fase di gestione del territorio dovrà essere monitorato il quantitativo di alloggi da recupero edilizio per non superare la soglia prevista e per la quale risulta garantito lo standard di legge.

ABITANTI INSEDIABILI

UTOE	ALLOGGI DI RECUPERO	ALLOGGI NUOVI	TOTALE ALLOGGI	ABITANTI A MARZO 2008	ABITANTI INSEDIABILI	TOTALE ABITANTI
A1	32	-	32	787	96	883
A2	94	138	232	5.404	696	6.100
B1	7	-	7	212	21	233
B2	193	94	287	7.666	861	8.527
C1	38	2	40	966	120	1.086
C2	52	31	83	2.392	249	2.641
D1	114	106	220	4.695	660	5.355
D2	62	70	132	3.007	396	3.403
E	109	129	238	5.715	714	6.429
F	47	75	122	3.729	366	4.095
G1	43	43	86	2.009	258	2.267
G2	36	13	49	1.414	147	1.561
H1	20	24	44	1.600	132	1.732
H2	54	43	97	2.016	291	2.307
H3	35	10	45	1.193	135	1.328
H4	67	54	121	2.543	363	2.906
TOTALI	1.003	832	1.835	45.348	5.505	50.853

AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 MQ/ABITANTE)

UTOE	ABITANTI	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA
A1+A2+D1	12.338	55.521	55.719
B1+B2+C1+C2	12.487	56.192	62.380
E+F+D2	13.927	62.672	63.217
G1+G2+H1+H2+H3+H4	12.101	54.455	63.548
TOTALI	50.853	228.839	244.864

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (2 MQ/ABITANTE)

UTOE	ABITANTI	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA
A1+A2	6.983	13.966	48.564
B1+B2	8.760	17.520	30.067
C1+C2	3.727	7.454	10.270
D1+D2	8.758	17.516	34.333
E	6.429	12.858	102.200
F	4.095	8.190	76.428
G1+G2	3.828	7.656	23.865
H1+H2+H3+H4	8.273	16.546	38.205
TOTALI	50.853	101.706	363.932

VERDE PUBBLICO E SPORTIVO (9 MQ/ABITANTE)

UTOE	ABITANTI	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA
A1+A2	6.983	62.847	86.157
B1+B2	8.760	78.840	78.750
C1+C2	3.727	33.543	38.241
D1+D2	8.758	78.822	197.701
E	6.429	57.861	339.333
F	4.095	36.855	97.902
G1+G2	3.828	34.452	71.823
H1+H2+H3+H4	8.273	74.457	86.396
TOTALI	50.853	457.677	996.303

PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 MQ/ABITANTE)

UTOE	ABITANTI	SUP. NECESSARIA	SUP. PREVISTA
A1	883	2.208	2.424
A2	6.100	15.250	52.978
B1	233	583	768
B2	8.527	21.318	50.348
C1	1.086	2.715	6.320
C2	2.641	6.603	11.807
D1	5.355	13.388	20.965
D2	3.403	8.508	26.248
E	6.429	16.073	101.172
F	4.095	10.238	30.775
G1	2.267	5.668	14.018
G2	1.561	3.903	5.752
H1	1.732	4.330	9.261
H2	2.307	5.768	22.685
H3	1.328	3.320	8.586
H4	2.906	7.265	20.007
TOTALI	50.853	127.138	388.144

STANDARD PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO

Le superfici per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune necessarie al rispetto degli standard minimi sono state conteggiate come percentuale (10%) della superficie complessiva delle aree destinate alla produzione di beni o di servizi previste dalla Variante.

Tali superfici minime sono poste a confronto con le aree per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune individuate sulla cartografia di piano, conteggiando anche la quota di aree a destinazione pubblica che la disciplina di piano pone a carico delle aziende proporzionalmente agli ampliamenti realizzabili.

Come evidenziato nella tabella lo standard minimo è garantito in tutte le aggregazioni di UTOE prese a riferimento.

	TOTALE STANDARD ZONE D (10%)	TOTALE AREE PREVISTE	VERIFICA STANDARD	VERIFICA SUPER UTOE
UTOE				
A1	-	-	-	
A2	56.341	56.353	12	12
B1	67	30	- 37	
B2	41.152	47.358	6.206	6.169
C1	-	-	-	
C2	10.563	16.465	5.902	5.902
D1	41.049	52.803	11.754	
D2	51.615	50.270	- 1.345	10.409
E	46.754	66.418	19.664	
F	70.849	72.805	1.956	21.620
G1	41.050	27.569	- 13.481	
G2	30.977	50.736	19.759	6.278
H1	7.614	27.990	20.376	
H2	4.238	1.293	- 2.945	
H3	3.302	1.421	- 1.881	
H4	6.063	4.795	- 1.268	14.282
TOTALI	411.634	476.306	64.672	64.672