

Oggetto: VARIANTE NORMATIVA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ADEGUAMENTO NELLA DIZIONE DELL'ART. 68, 3° COMMA, SULLA CONVERSIONE MONETARIA DELLE OPERE PUBBLICHE.

RELAZIONE TECNICA SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N° 70 DEL 2/12/2010.

Il Comune di Capannori è dotato:

- di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18.12.2000 e successiva delibera del Consiglio Comunale di Capannori 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;
- della variante generale al regolamento urbanistico approvata con delibere di Consiglio Comunale n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009 e n° 15 del 16/03/2009.

Il Regolamento Urbanistico disciplina il territorio comunale attraverso la zonizzazione urbanistica con le rispettive Tavole delle destinazioni e le "Norme Tecniche di Attuazione" che disciplina l'attuazione del Regolamento Urbanistico sul territorio ed è costituito da un insieme articolato di discipline, prescrizioni, interventi e destinazioni ammissibili, riferite alle zone individuate in cartografia; le N.T.A. vigenti contengono nella parte finale, il TITOLO VIII, le norme di "Salvaguardie" (Art. 68) e le "Disposizioni di Carattere Generale" (Art. 69).

Dato atto che il Comune di Capannori è dotato di "Regolamento per la conversione monetaria delle aree pubbliche", con il quale si disciplinano i requisiti che devono possedere le aree da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale per essere destinate ad un uso pubblico (verde o parcheggio) e le modalità di conversione monetaria del corrispettivo valore nel caso di non acquisizione delle stesse.

La presente relazione viene redatta in merito alla "Variante per l'Adeguamento della dizione dell'art. 68, 3° comma, sulla conversione monetaria delle opere pubbliche", sviluppata ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 03 gennaio 2005 "Norme per il governo del Territorio". La redazione della variante è stata preceduta dal processo di valutazione integrata della variante al R.U. articolato in una unica fase denominata RELAZIONE DI SINTESI - VALUTAZIONE INTEGRATA e valida quale Rapporto preliminare per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.) di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i e art. 6 della L.R. n° 10/2010

Il Consiglio Comunale con delibera n. 70 del 2/12/2010, esecutiva, ha adottato la Variante normativa alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico per l'adeguamento della dizione dell'Art. 68, 3° comma, sulla conversione monetaria delle opere pubbliche. L'obiettivo

della variante al R.U. è quello di consentire la monetizzazione dello standard urbanistico ai sensi del "Regolamento per la conversione monetaria delle aree pubbliche", all'interno di progetti unitari non più classificati in zona urbanistica residenziale senza che ciò costituisca variante al progetto unitario stesso, e solo laddove la Commissione Consiliare n° 2 Urbanistica – Assetto del Territorio valuti la insussistenza del requisito di pubblica utilità di tali aree destinate a standard urbanistico.

La variante adottata è stata trasmessa alla Provincia di Lucca e alla Regione Toscana in data 24/12/2010 ed è stata pubblicata sul B.U.R.T. n° 1 del 5/01/2011; contestualmente è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 5/01/2011 per 45 giorni consecutivi (scaduti in data 18/02/2011) durante i quali i soggetti privati o pubblici potevano presentare osservazioni alla variante medesima. Con prot. n° 11536 del 21/02/2011 è stato restituito l'avviso di deposito all'Albo Pretorio 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 sul sito Internet istituzionale dell'ente. Nel periodo deputato alla presentazione delle osservazioni sono state presentate n° 2 osservazioni:

OSSERVAZIONE prot8829 del 10/02/2011

RICHIEDENTE: Sig. Silvestri Marco e Celli Manuela

INDIRIZZO: via del Pettinaglio n° 23, fraz. Guamo. 55060 Capannori

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di conoscere le modalità procedurali da seguire per la conversione monetaria degli spazi a parcheggio pubblico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: accolta con specifica delle precisazioni procedurali da effettuare a seguito dell'accoglimento della richiesta di monetizzazione.

OSSERVAZIONE prot 10392 del 17/02/2011

RICHIEDENTI: Sigg. Petrini Luca, Galateo Carmela, Ferrari Mara, Cecchini Roberta, Nappini Giorgio

INDIRIZZO: non riportato

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di conoscere se per il progetto unitario di cui sono titolari, ad oggi ricadente in zona agricola, può essere prevista la realizzazione di viabilità di accesso previa monetizzazione dell'area a parcheggio pubblico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: accolta con proposta di integrazione dell'articolato normativo dell'Art.68 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. come di seguito:

sono ammesse le nuove soluzioni progettuali di progetti unitari già approvati prima dell'adozione della variante al R.U., per i quali la variante stessa al Regolamento Urbanistico ha modificato le previsioni edificatorie, introducendo nuove destinazioni, nei seguenti casi:

- nei casi di cui al comma 1 dell'art. 68 delle N.T.A. del R.U.;

- nei casi in cui si proceda alla conversione monetaria di spazi a parcheggio pubblico, previo parere della Commissione Urbanistica sulla insussistenza del requisito di pubblica utilità di detti spazi ai sensi del Regolamento della monetizzazione; tali aree interessate dalle originarie destinazioni a parcheggio pubblico del progetto unitario acquisiscono le previsioni del R.U. vigente con la possibilità di realizzazione della viabilità di accesso ai lotti in cui è articolato il progetto unitario..

Alla presente relazione sono allegati:

- Repertorio delle controdeduzioni alle osservazioni, allegato come parte integrante e sostanziale al presente atto, contenente i dati dei richiedenti, l'oggetto dell'osservazione, la sintesi della stessa istruttoria motivata e le determinazioni di controdeduzione afferenti le osservazioni pervenute entro i termini.



COMUNE
CAPANNORI

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

U.O.S. PIANIFICAZIONE URBANISTICA - SIT

Tel +39 0583 482348

Fax +39 0583 428505

e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

**VARIANTE NORMATIVA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ADEGUAMENTO DELLA DIZIONE
DELL'ART. 68, 3° COMMA, SULLA CONVERSIONE MONETARIA DELLE OPERE
PUBBLICHE, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LEGGE REGIONALE 03/01/2005 N. 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 70 del 2.12.2010**

OSSERVAZIONE n°

1

data consegna

10/02/2011

prot. n°

8829

RICHIEDENTE: SILVESTRI MARCO E CELLI MANUELA

INDIRIZZO: via del Pettinaglio n° 23

FRAZ.: Guamo

CITTA': Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di conoscere le modalità procedurali da seguire per la conversione monetaria degli spazi a parcheggio pubblico.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: I richiedenti della presente osservazione sono titolari del Progetto Unitario n° 8/2005 approvato con determina dirigenziale n° 1054 del 5/7/2006 e variante approvata con determina dirigenziale n° 949 del 9/07/2007, per la realizzazione di 3 alloggi unifamiliari in fraz. Badia di Cantignano, nella quale era prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico, per il quale si sono già impegnati con atto unilaterale d'obbligo. Essi intendono aderire alla possibilità di richiesta di conversione monetaria degli spazi a parcheggio pubblico. I richiedenti chiedono di :

- 1) conoscere le modalità procedurali da seguire per la conversione monetaria del parcheggio pubblico e più precisamente se devono richiedere una nuova variante al Progetto Unitario ove vengono eliminate le aree a parcheggio e se detta eventuale variante deve essere approvata con nuova determina dirigenziale.
- 2) conoscere le modalità procedurali e la tempistica per procedere ad un nuovo atto d'obbligo ove si cancellano gli impegni assunti con il precedente in merito alla realizzazione del parcheggio pubblico e alle relative garanzie fidejussorie, mantenendo in vita gli altri impegni già assunti.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: Trattasi di osservazione che non entra nel merito del contenuto della variante ma chiede di precisarne i termini procedurali. In riferimento al punto 1 della presente osservazione si può sintetizzare la procedura di monetizzazione delle opere pubbliche del progetto unitario come di seguito:

- 1) Richiesta dei titolari del progetto unitario di monetizzare la quantità di standard urbanistico a parcheggio pubblico.
- 2) Espressione in merito della Commissione consiliare Urbanistica.
- 3) In caso di conversione monetaria ritenuta ammissibile, il Dirigente del servizio Governo del Territorio emette una Determina con la quale stabilisce il corrispettivo dovuto dai soggetti obbligati e le modalità di corresponsione dello stesso, e contestualmente autorizza anche allo svincolo dell'atto unilaterale d'obbligo precedentemente stipulato e delle relative polizze fidejussorie a garanzia, in quanto sono venuti meno gli obblighi in esso previsti.

In riferimento al punto 2 della presente osservazione si può precisare quanto segue:

- 1) Successivamente alla determina dirigenziale di accoglimento della monetizzazione, autorizzazione all'annullamento dell'atto d'obbligo e restituzione delle garanzie, e sulla scorta di quanto in essa definito, il Notaio potrà procedere all'annullamento dell'Atto stesso e i titolari del



COMUNE
di
CAPANNORI

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

U.O.S. PIANIFICAZIONE URBANISTICA - SIT

Tel +39 0583 482348

Fax +39 0583 428505

e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

P.U. potranno richiedere alle rispettive compagnie assicurative lo svincolo delle garanzie finanziarie.

Stante quanto sopra si propone pertanto l'accoglimento della osservazione con le precisazioni procedurali sopra riportate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

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



**VARIANTE NORMATIVA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ADEGUAMENTO DELLA DIZIONE
DELL'ART. 68, 3° COMMA, SULLA CONVERSIONE MONETARIA DELLE OPERE
PUBBLICHE, AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LEGGE REGIONALE 03/01/2005 N. 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 70 del 2.12.2010**

OSSERVAZIONE n° **2** data consegna

17/02/2011

prot. n° **10392**

RICHIEDENTE: PETRINI LUCA, GALATEO CARMELA, FERRARI MARA, CECCHINI
ROBERTA, NAPPINI GIORGIO.

INDIRIZZO:

FRAZ.:

CITTA':

CAP:

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Si richiede di conoscere se per il progetto unitario di cui sono titolari ad oggi ricadente in zona agricola, può essere prevista la realizzazione di viabilità di accesso previa monetizzazione dell'area a parcheggio pubblico.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: I richiedenti della presente osservazione sono titolari del Progetto Unitario n° 2/2006, per la realizzazione di 4 unità abitative, nella quale era prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e viabilità di distribuzione ai singoli comparti, per il quale si sono già impegnati con la stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo. Essi intendono aderire alla possibilità di richiesta di conversione monetaria degli spazi a parcheggio pubblico e mantenere la possibilità di realizzare la viabilità di distribuzione ai singoli lotti e fabbricati già oggetto di permesso di costruire. Si chiede se è possibile la monetizzazione dell'area pubblica e contestualmente mantenere la possibilità di realizzare la viabilità di distribuzione interna.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: Di seguito si riporta la norma come proposta nella fase di adozione della presente delibera:

sono ammesse le nuove soluzioni progettuali di progetti unitari già approvati prima dell'adozione della variante al R.U., per i quali la variante stessa al Regolamento Urbanistico ha modificato le previsioni edificatorie, introducendo nuove destinazioni, nei seguenti casi:

- nei casi di cui al comma 1 dell'art. 68 delle N.T.A. del R.U.;

- nei casi in cui si proceda alla conversione monetaria di spazi a parcheggio pubblico, previo parere della Commissione Urbanistica sulla insussistenza del requisito di pubblica utilità di detti spazi ai sensi del Regolamento della monetizzazione; tali aree interessate dalle originarie destinazioni a parcheggio pubblico del progetto unitario acquisiscono le previsioni del R.U. vigente.

Da questa formulazione della norma non è chiara la possibilità di realizzazione di viabilità di distribuzione ai singoli lotti formanti il progetto unitario da parte dei richiedenti. Di seguito si riporta lo stralcio dell'art. 48 del R.U.:

Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola

Per gli edifici con destinazione non agricola autorizzati successivamente al 01.06.2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni aumento di volume, dell'incremento del numero delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico, salvo la realizzazione delle pertinenze, come definite nel Regolamento Edilizio, per le unità abitative originate da interventi di nuova edificazione, in aree già classificate come residenziali di completamento nel R.U.



Di seguito si riporta la definizione delle pertinenze ai sensi del Regolamento Edilizio:

Art. 25

Definizione delle pertinenze

Costituiscono pertinenze le opere immobili che conservando la loro individualità ed autonomia, vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con edifici anche non residenziali per servire al miglior uso di questi, purché siano separabili senza alterazioni dell'essenza e della funzione del tutto. In modo particolare, sono da considerare pertinenze le seguenti opere:

- 1) passi carrai;
- 2) impianti di smaltimento e depurazione liquami;
- 3) locali per impianti tecnici;
- 4) locali ad uso garage (fino a 20 mq./alloggio netti H. 2.20);
ripostigli e locali per ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini (inferiore a 9 mq./alloggio H. 2.20);
- 5) piccole serre per fiori e/o limonaie (con superficie di 9,00 mq. e altezza massima di 2,00 mt.);
- 6) pozzi;
- 7) forni;
- 8) logge, porticati (fino al 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare);
- 9) piscine (inferiori a 80 mq.);
- 10) campi da tennis: in area di pertinenza ad abitazione esistente;
- 11) muri di contenimento nell'area di pertinenza;
- 12) scale esterne (in aderenza agli edifici o nell'area di pertinenza);
- 13) tutte quelle opere non elencate nei numeri precedenti ma che siano riconducibili al concetto di pertinenza così come sopra indicato:

[...omissis...]

Da una lettura contestuale di quanto sopra riportato emerge che è consentita la realizzazione di pertinenze sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola; come definizione nel regolamento edilizio art. 25, costituiscono pertinenze le opere immobili che, conservando la loro individualità ed autonomia, vengono poste in durevole rapporto di subordinazione con gli edifici. Inoltre al punto 13 dell'elenco di cui all'art. 25 del R.E.C. si precisa che l'elenco non è esaustivo ma esemplificativo e pertanto, si può sostanzialmente assimilare la viabilità di accesso ai lotti come opera pertinenziale agli edifici, concetto che è sostanzialmente posto a fondamento della prassi invalsa nell'Ufficio Edilizia Privata.

Pertanto si propone l'accoglimento della osservazione dei richiedenti chiarendo nell'articolato normativo della variante il concetto e proponendo la nuova formulazione dell'articolo 68 c. 3 come di seguito:

sono ammesse le nuove soluzioni progettuali di progetti unitari già approvati prima dell'adozione della variante al R.U., per i quali la variante stessa al Regolamento Urbanistico ha modificato le previsioni edificatorie, introducendo nuove destinazioni, nei seguenti casi:

- nei casi di cui al comma 1 dell'art. 68 delle N.T.A. del R.U.;
- nei casi in cui si proceda alla conversione monetaria di spazi a parcheggio pubblico, previo parere della Commissione Urbanistica sulla insussistenza del requisito di pubblica utilità di detti spazi ai sensi del Regolamento della monetizzazione; tali aree interessate dalle originarie destinazioni a parcheggio pubblico del progetto unitario acquisiscono le previsioni del R.U. vigente con la possibilità di realizzazione della viabilità di accesso ai lotti in cui è articolato il progetto unitario.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

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