



Comune di Capannori

Servizio
Servizi alla città



Ufficio Pianificazione Urbanistica - Politiche Ambientali

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

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante parziale al RU

Avvio del Procedimento Delibera C.C. n.3 del 08.02.2019

Adottato con Delibera C.C.n.86 del 27.11.2019

Approvato con Delibera C.C.n. del ...

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: VARIANTE PARZIALE AL R.U. PER CANCELLAZIONE AREE EDIFICABILI

REPERTORIO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI All."B"

Sindaco	Assessore Urbanistica
Luca Menesini	Giordano Del Chiaro

Garante dell'informazione e della partecipazione	Dott.ssa Annamaria Ceccarelli
---	-------------------------------

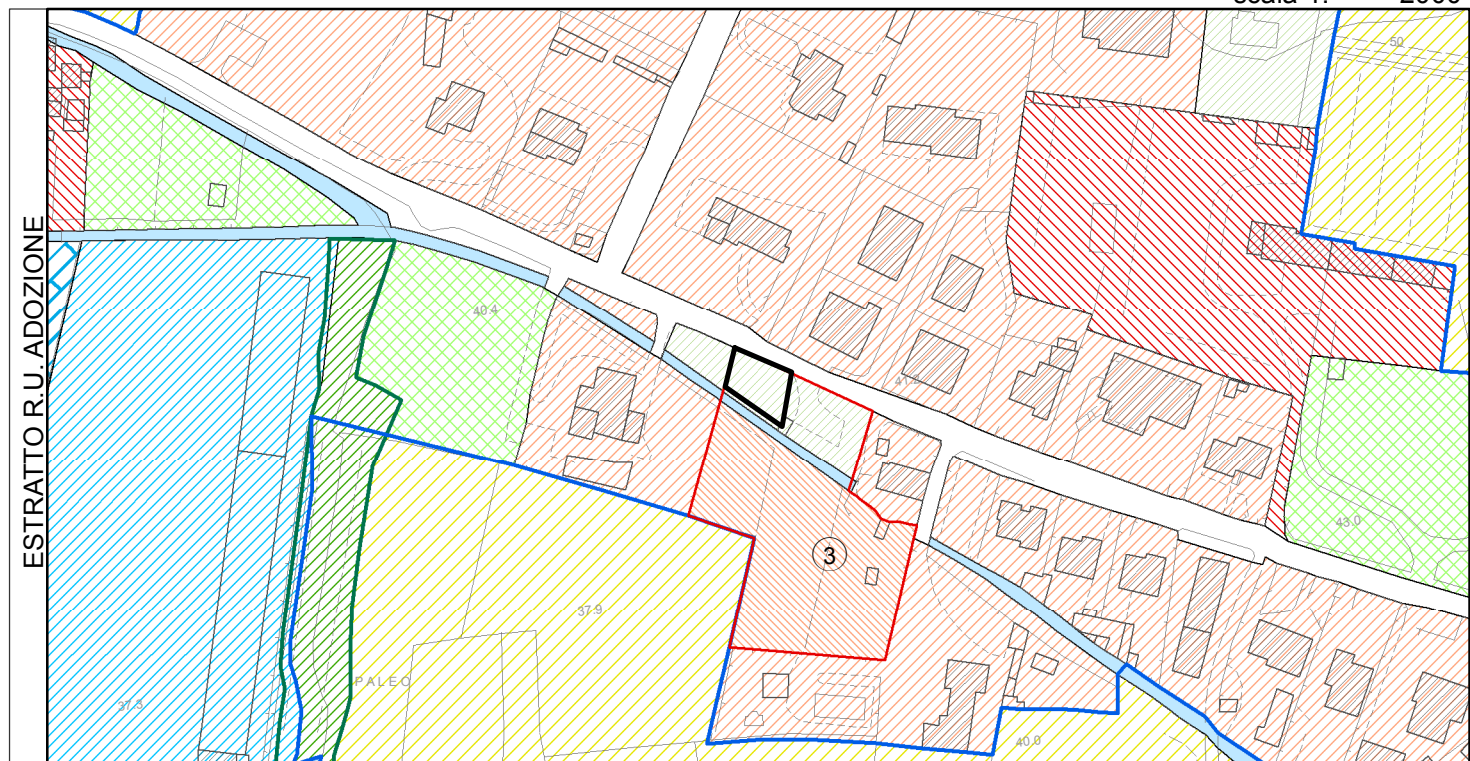
Progettista e RdP	Dirigente
Arch. Michele Nucci	Ing. Nico Tellini

Gruppo di Progettazione interno

Geol. Gian Luca Bucci
Arch. Silvia Giorgi
Dott.ssa Alessia Pieraccini
Geom. Enrica Zappelli



scala 1: 2000



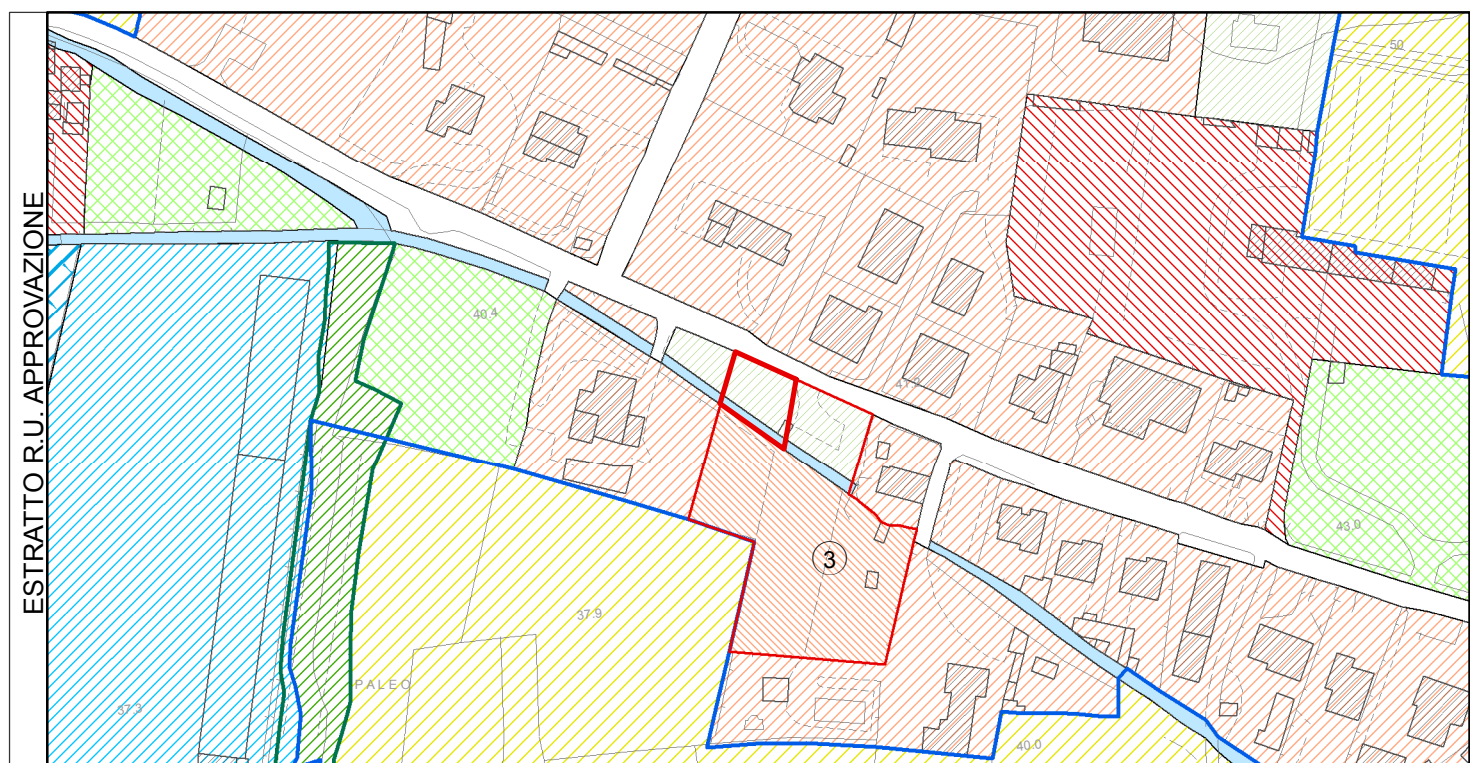
SINTESI

chiede l'eliminazione della sua particella di proprietà, classificato art.33 "verde urbano privato", dall'ambito normativo in cui ricade

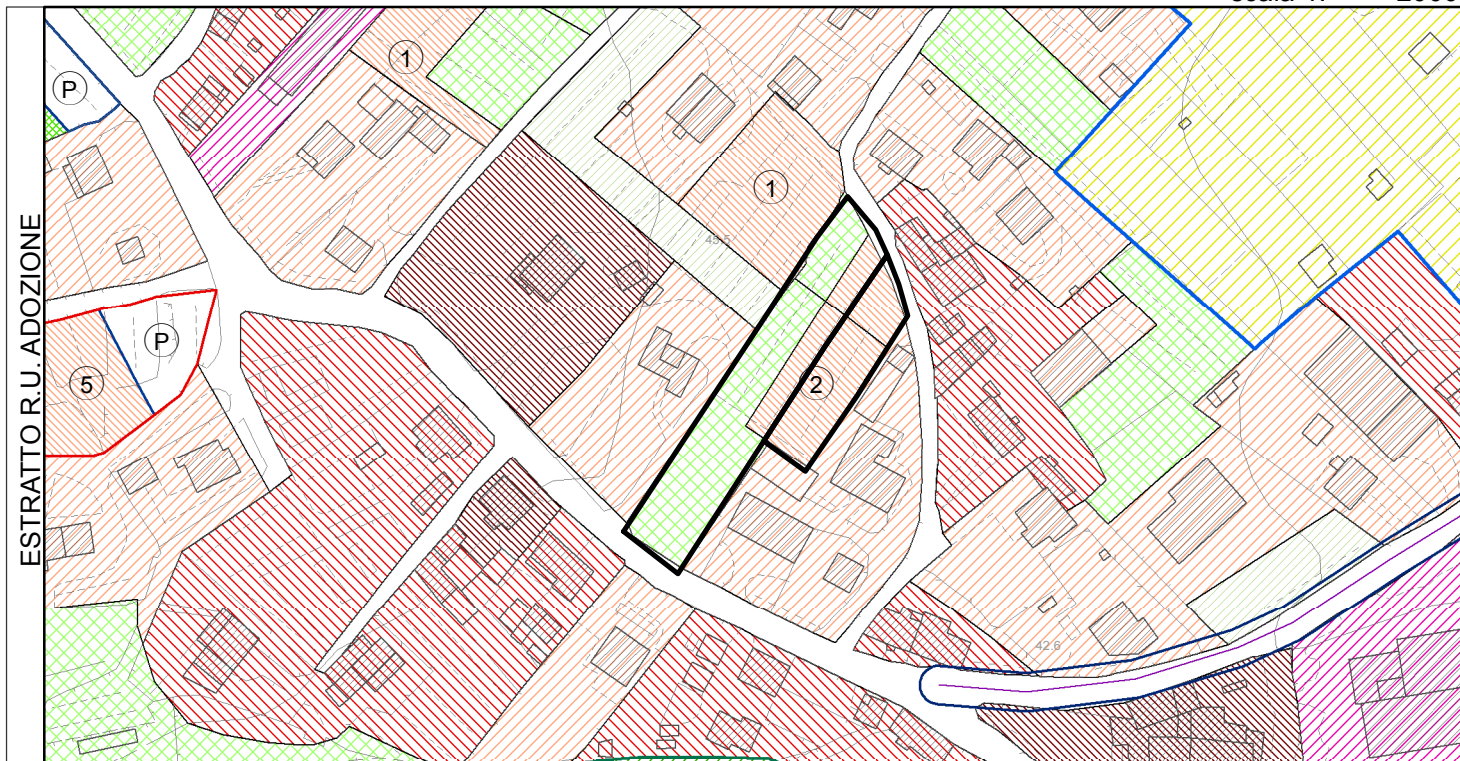
CONTRODEDUZIONE

Per l'ambito normativo sono stati rilasciati il PU10/0007 e variante PU12/0013, e P13/0147, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria dell'ambito. Inoltre l'area oggetto di osservazione è classificata come art.33 "Verde urbano privato" quindi l'esclusione dall'ambito normativo non incide sulla potenzialità edificatoria totale dell'ambito normativo. Sull'area il progetto di PU non prevede la realizzazione di standard o viabilità necessarie per la fruizione della parte residua di ambito normativo.

Pertanto si ritiene di poter accogliere l'osservazione, mantenendo la classificazione art.33 e modificando il perimetro dell'ambito normativo.



scala 1: 2000



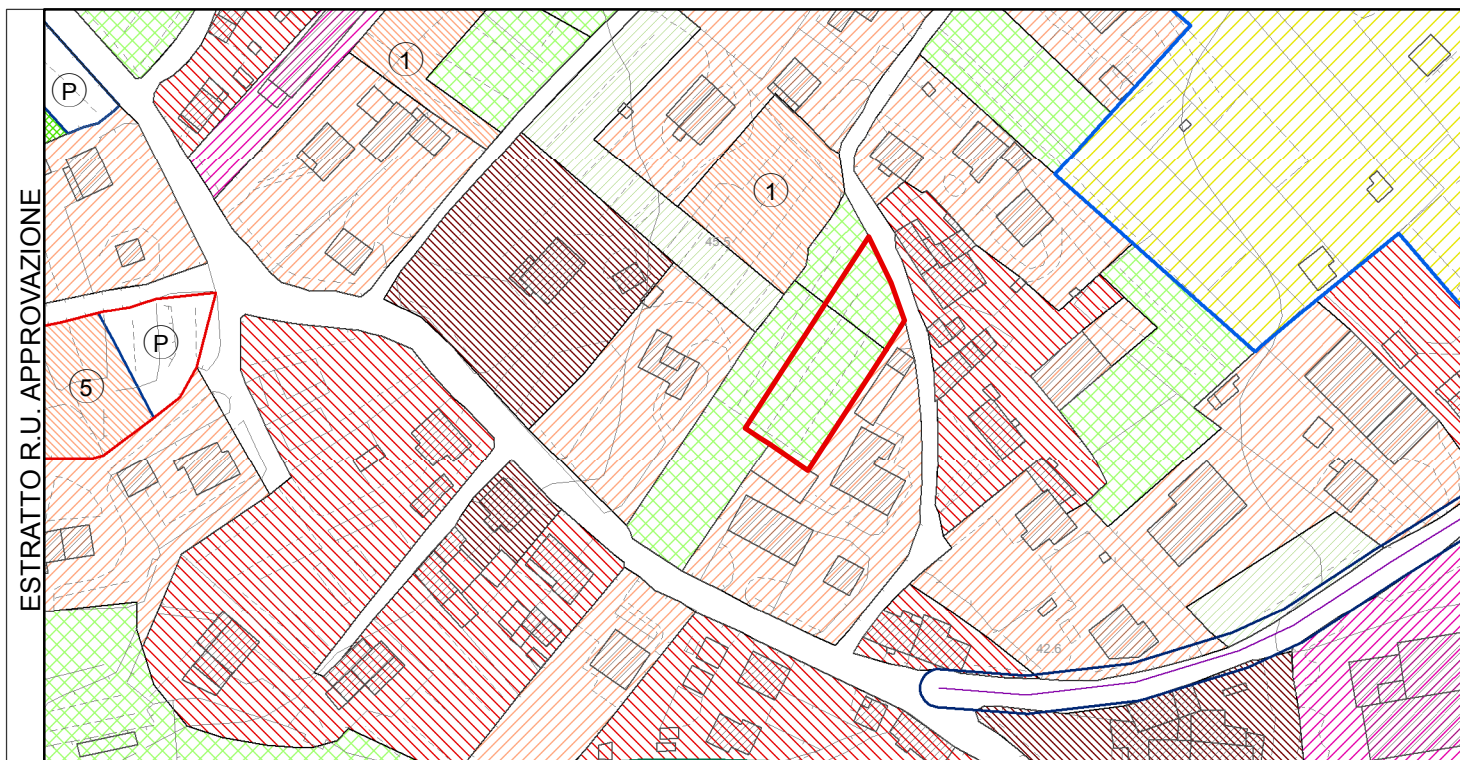
SINTESI

chiede lo stralcio della potenzialità edificatoria dalla particella di sua proprietà, ricadente nella porzione residua del lotto edificabile ridotto a seguito di contributo n.22 (punto di variante n.15)

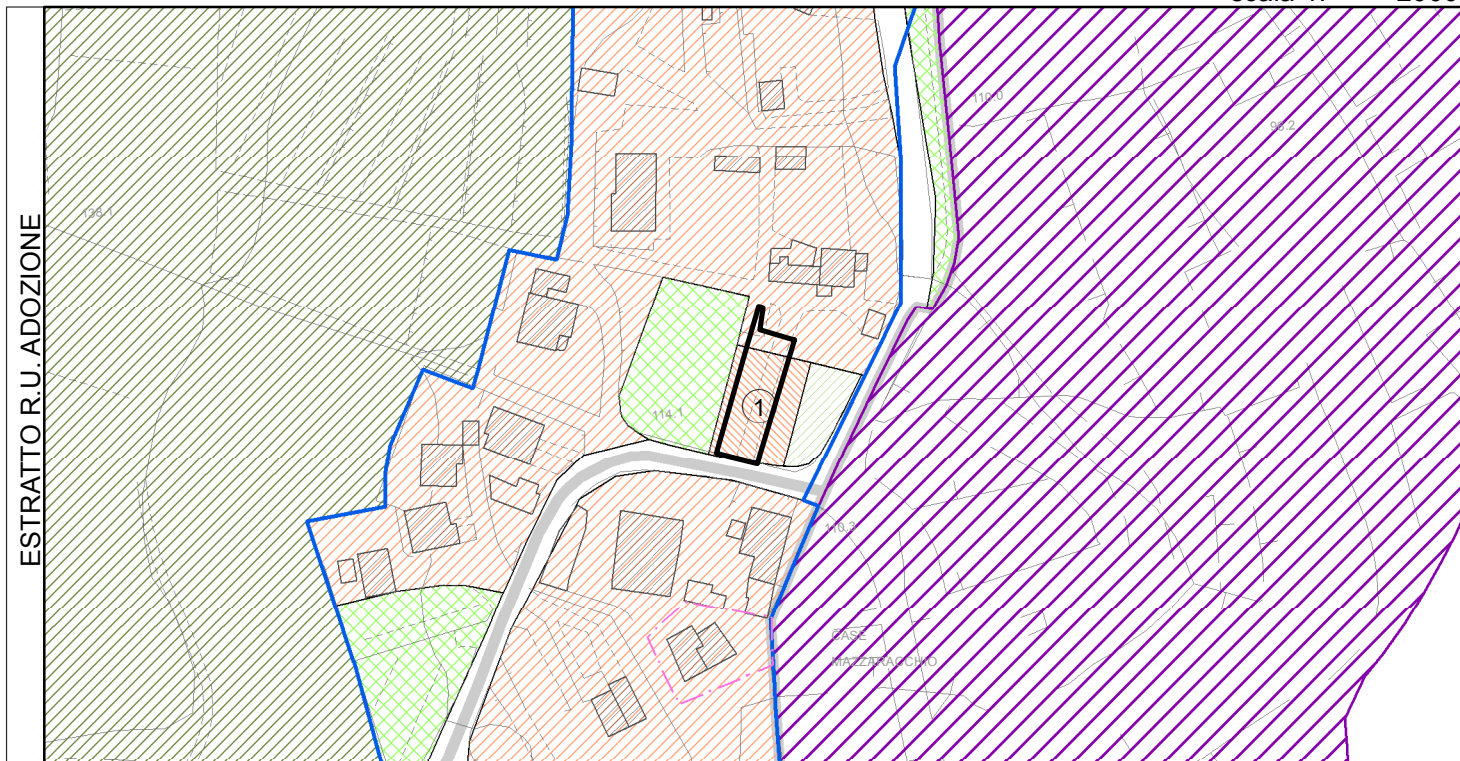
CONTRODEDUZIONE

La situazione attuale del punto di variante n.15 deriva dall'accoglimento parziale del contributo n.22, finalizzato alla salvaguardia della potenzialità edificatoria del lotto residuo. Considerato che con l'osservazione n.25 viene richiesto lo stralcio della porzione residua del lotto edificabile, si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" di cui all'art.20 delle NTA.

Visto lo stato dei luoghi, risulta coerente la classificazione come "Aree agricole periurbane" di cui all'art.47 delle NTA.



scala 1: 2000



SINTESI

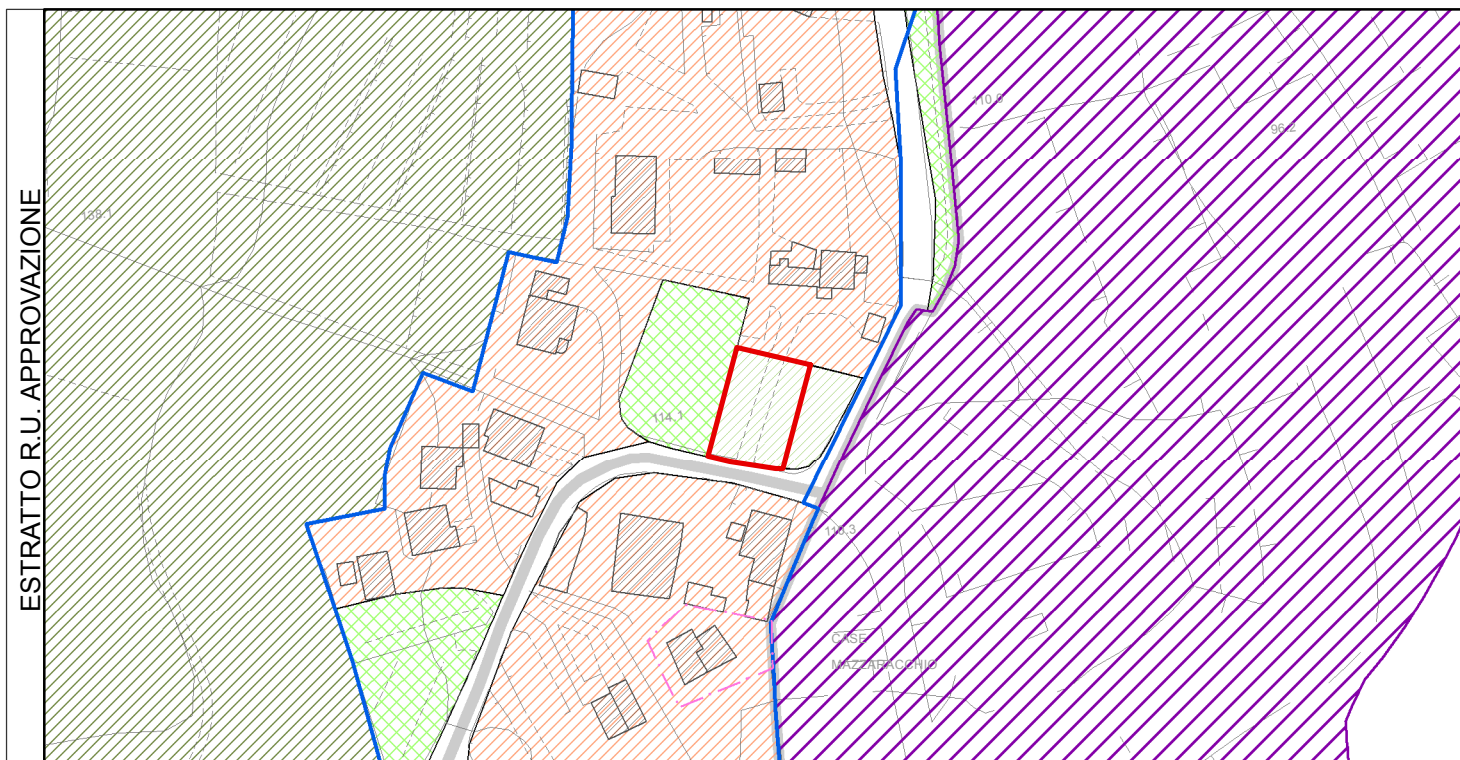
chiede lo stralcio delle potenzialità edificatorie della particella di sua proprietà

CONTRODEDUZIONE

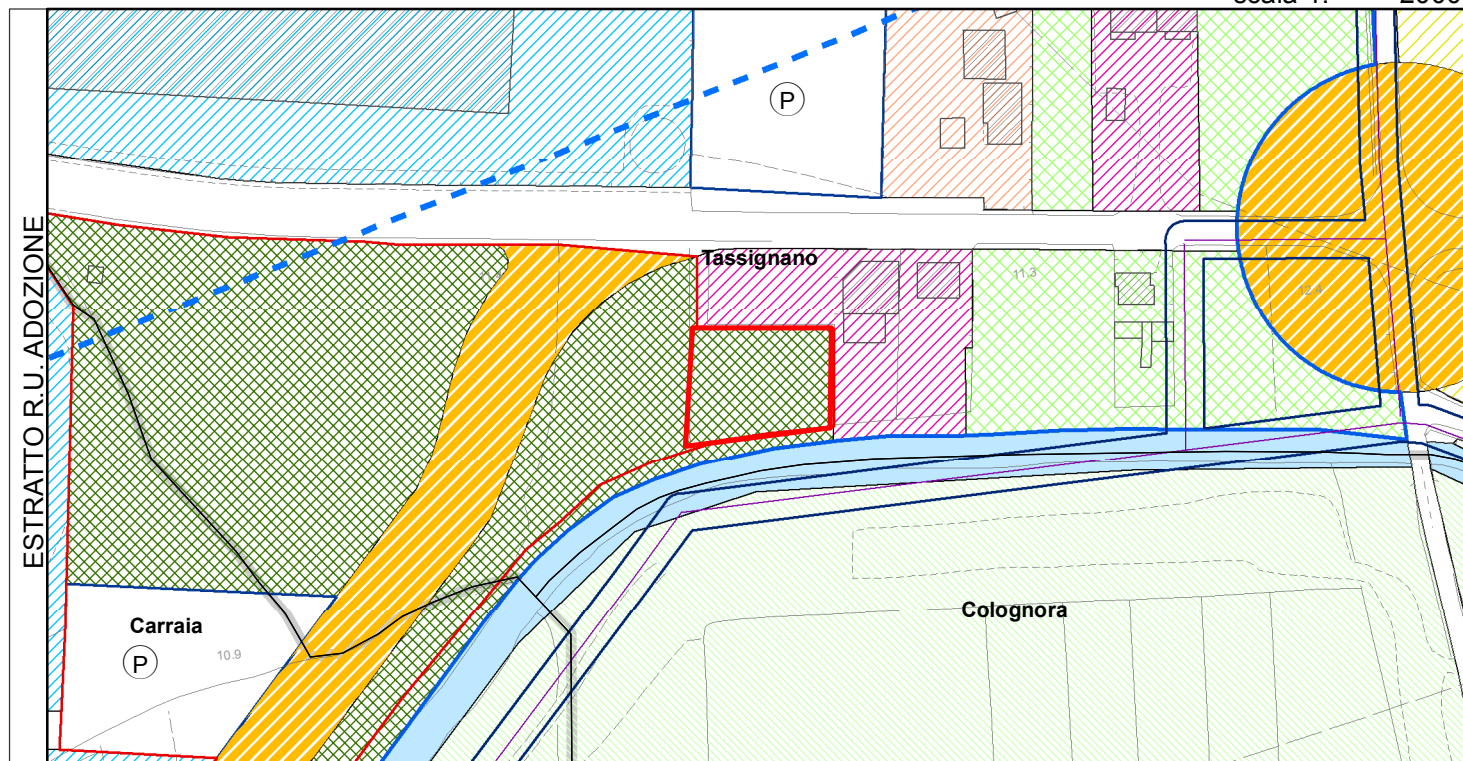
Si ritiene di poter accogliere l'osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamente" di cui all'art.20 delle NTA.

Inoltre si precisa che la situazione attuale del punto di variante n.12 deriva dall'accoglimento parziale del contributo n.16, finalizzato alla salvaguardia della potenzialità edificatoria del lotto in esame, pertanto con l'accoglimento della presente osservazione meno la necessità di mantenere una porzione edificatoria sulla particella adiacente (foglio 41 mapp.404), e di conseguenza si ritiene di cancellare l'intero lotto edificabile.

Visto lo stato dei luoghi risulta coerente la classificazione "verde urbano privato" di cui all'art.33 delle NTA.



scala 1: 2000



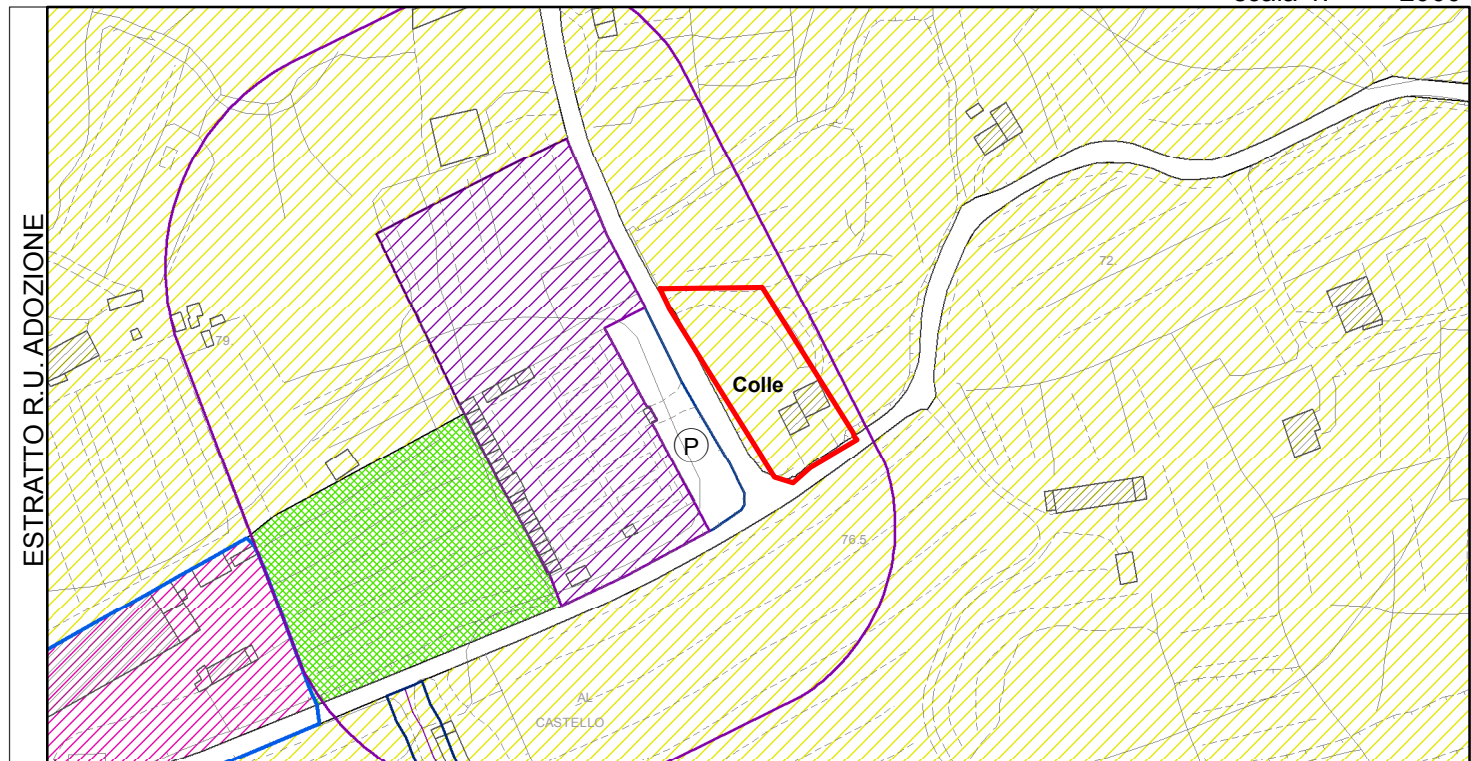
SINTESI

chiede la modifica della classificazione della particella di proprietà da art.29 a a art.22s

CONTRODEDUZIONE

La presente variante non ha ad oggetto la previsione di nuove zone edificabili di saturazione, inoltre l'osservazione insiste su aree comprese nel PIP di Carraia per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci, approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 28.02.2013 e delibera di C.C. n. 6 del 28.02.2013, in corso di validità. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

scala 1: 2000

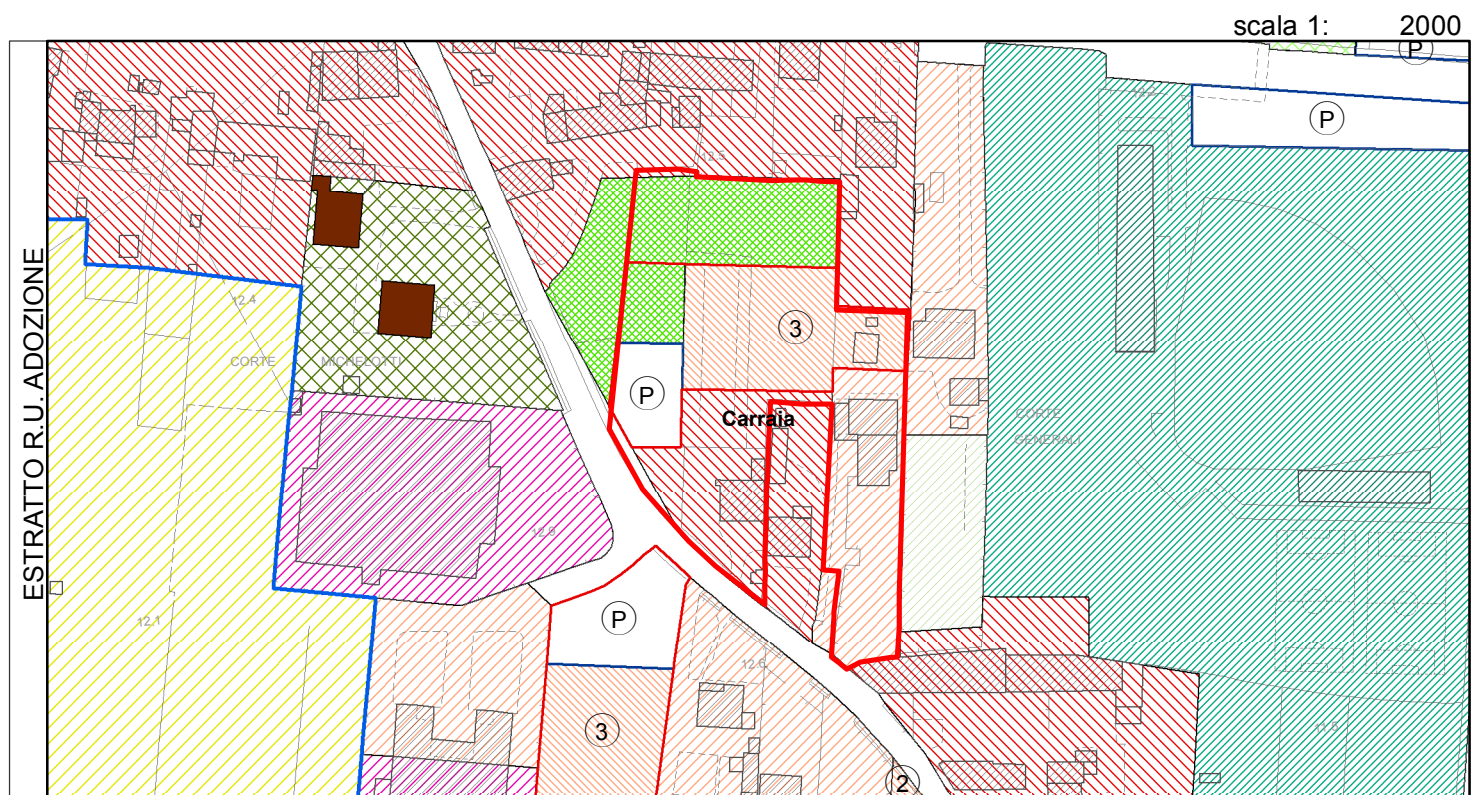


SINTESI

chiede l'eliminazione della fascia i rispetto cimiteriale

CONTRODEDUZIONE

La presente variante non ha ad oggetto la revisione dei vincoli cimiteriali insistenti sul territorio.



SINTESI

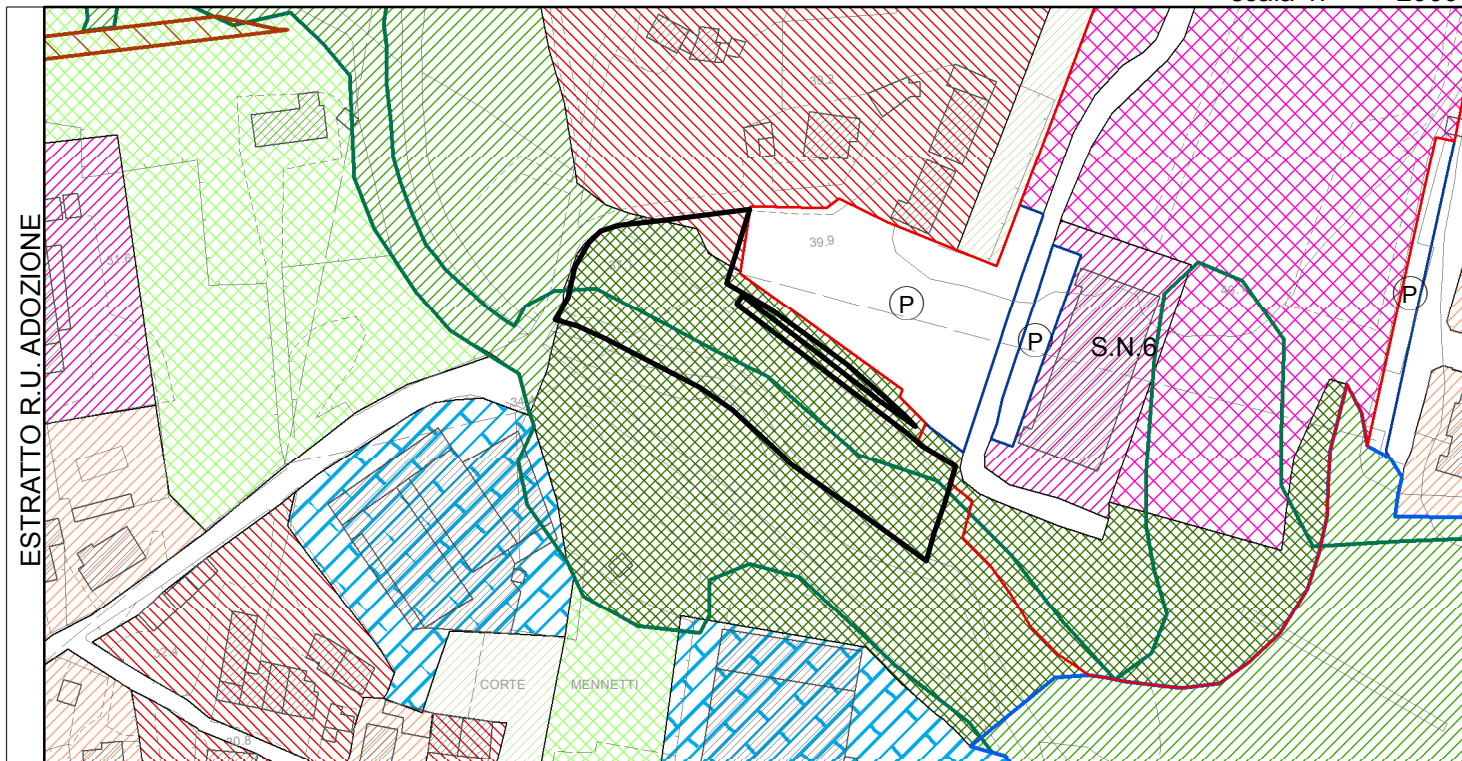
chiede di

- rimodulare il perimetro del comparto edificabile escludendo la particella 51 su cui insiste già un fabbricato, riducendo la potenzialità edificatoria da 3 a 2 alloggi
- di eliminare la previsione del parcheggio e rimodulare il verde pubblico, per consentire ingresso autonomo alla parte edificabile rimanente

CONTRODEDUZIONE

- La particella 51 di cui si richiede l'esclusione non è di sua proprietà, e rientra nell'ambito normativo per una porzione su cui edificata una pertinenza: in fase di redazione della variante è stato seguito il criterio che l'attuazione di opere edilizie non comporta l'esclusione automatica dall'ambito normativo, e inoltre non si sono effettuati monitoraggi della realizzazione delle aree edificabili in questa sede (demandandolo ad un monitoraggio completo ed esaustivo in fase di variante generale o redazione del P.O.). Non diminuendo l'area edificabile, non è opportuno diminuire la potenzialità edificatoria (andrebbe ad incidere sui diritti edificatori anche dei proprietari che non hanno fatto richiesta di stralcio); pertanto la richiesta non può essere accolta
- La variante non ha ad oggetto l'eliminazione della previsione di standard, quindi non può essere accolta la richiesta di eliminazione della previsione di parcheggio. Si sottolinea che l'individuazione delle aree per standard è indicativa, e può essere rimodulata in sede di progettazione del P.U.

scala 1: 2000

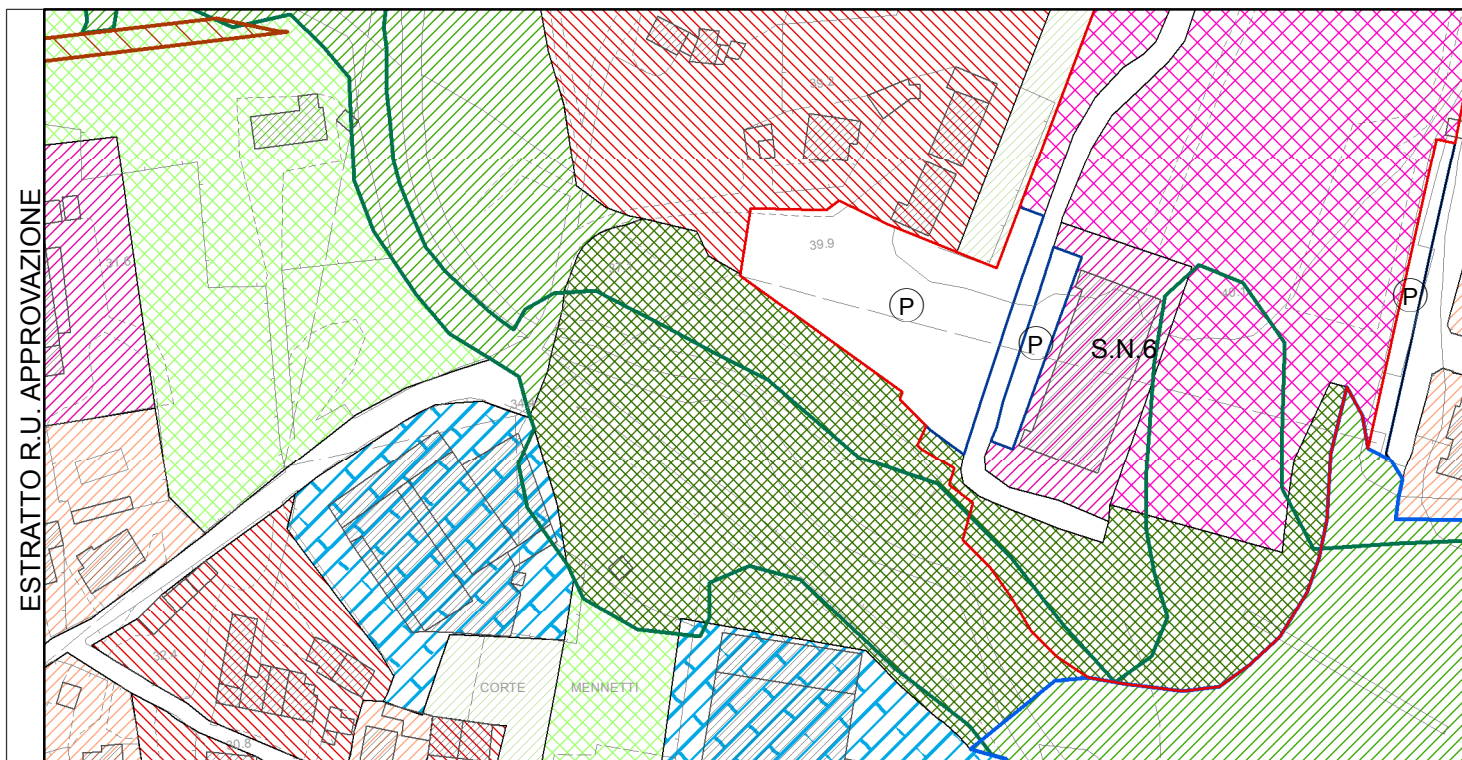


SINTESI

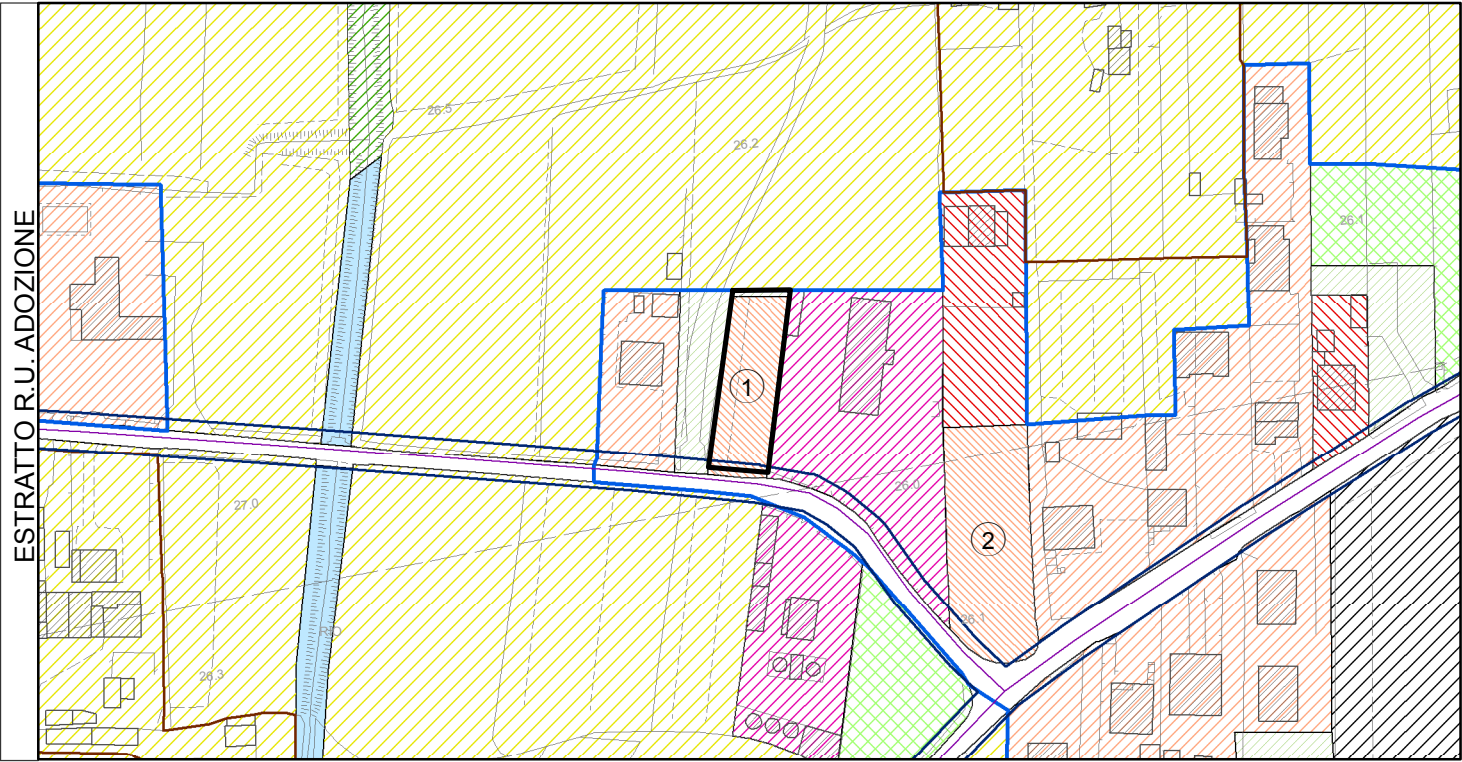
chiedono l'esclusione della porzione di particella di loro proprietà dall'ambito normativo della S.N. 6

CONTRODEDUZIONE

La stessa richiesta è stata accolta come punto di variante n.4 a seguito di contributo n.4, togliendo una piccola porzione dal perimetro dell'ambito normativo.

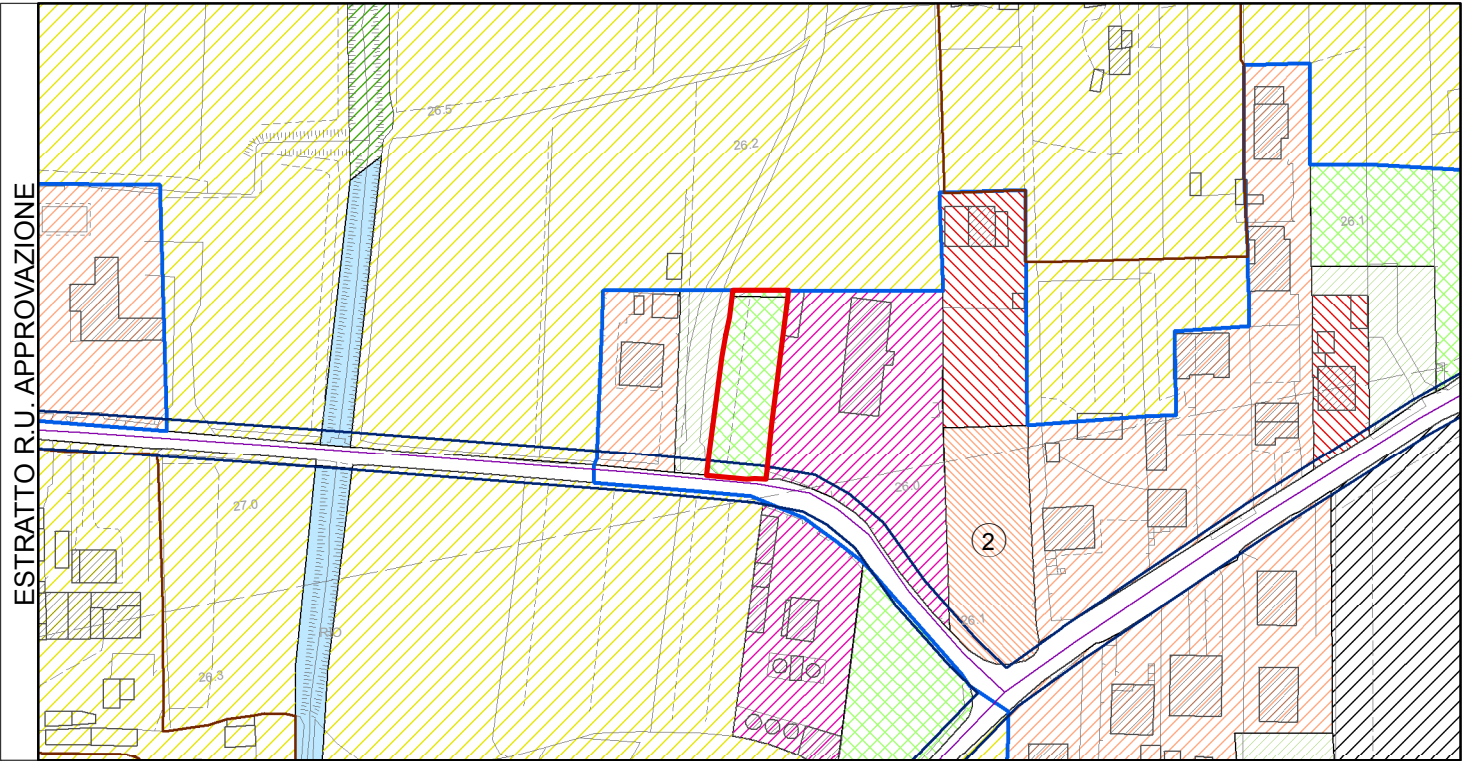


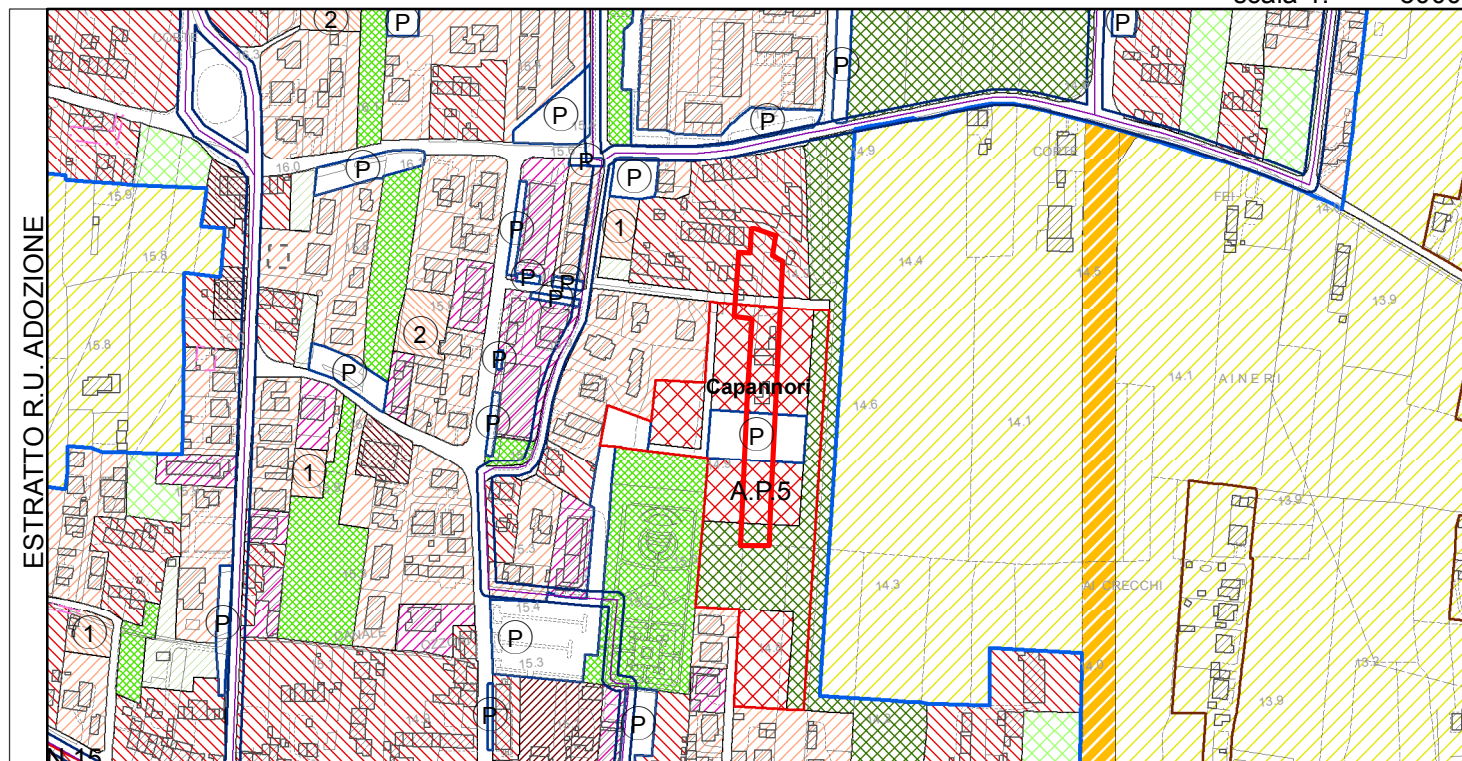
scala 1: 2000



SINTESI
chiede lo stralcio dell'area edificabile 20c da 1 alloggio, di cui risulta unica proprietaria

CONTRODEDUZIONE
Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" di cui all'art.20 delle NTA.
L'area in esame è ineditata ed esterna alle aree di pertinenza dei fabbricati adiacenti, pertanto risulta coerente la classificazione come art 47.





SINTESI

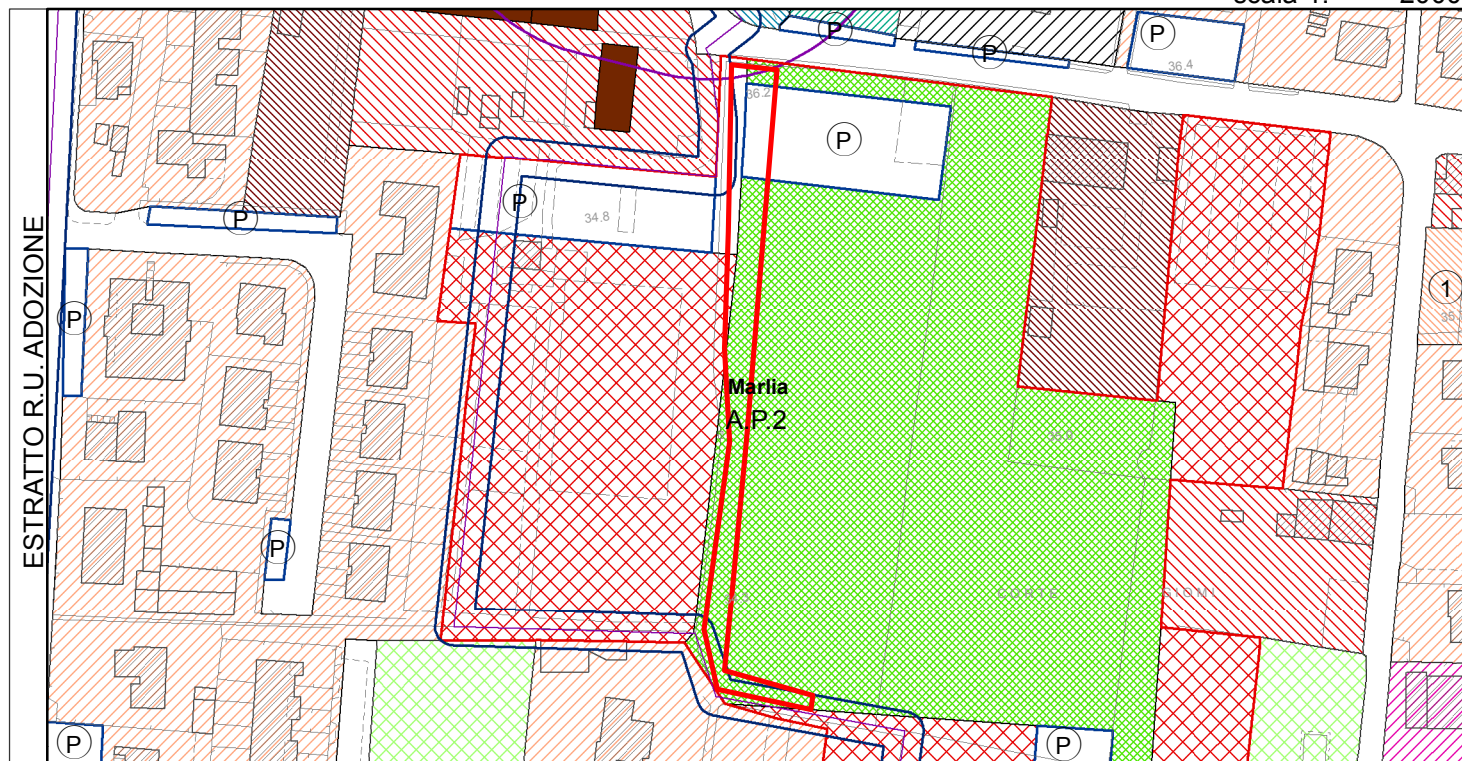
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 13,14,15,18,19, rappresentano un ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

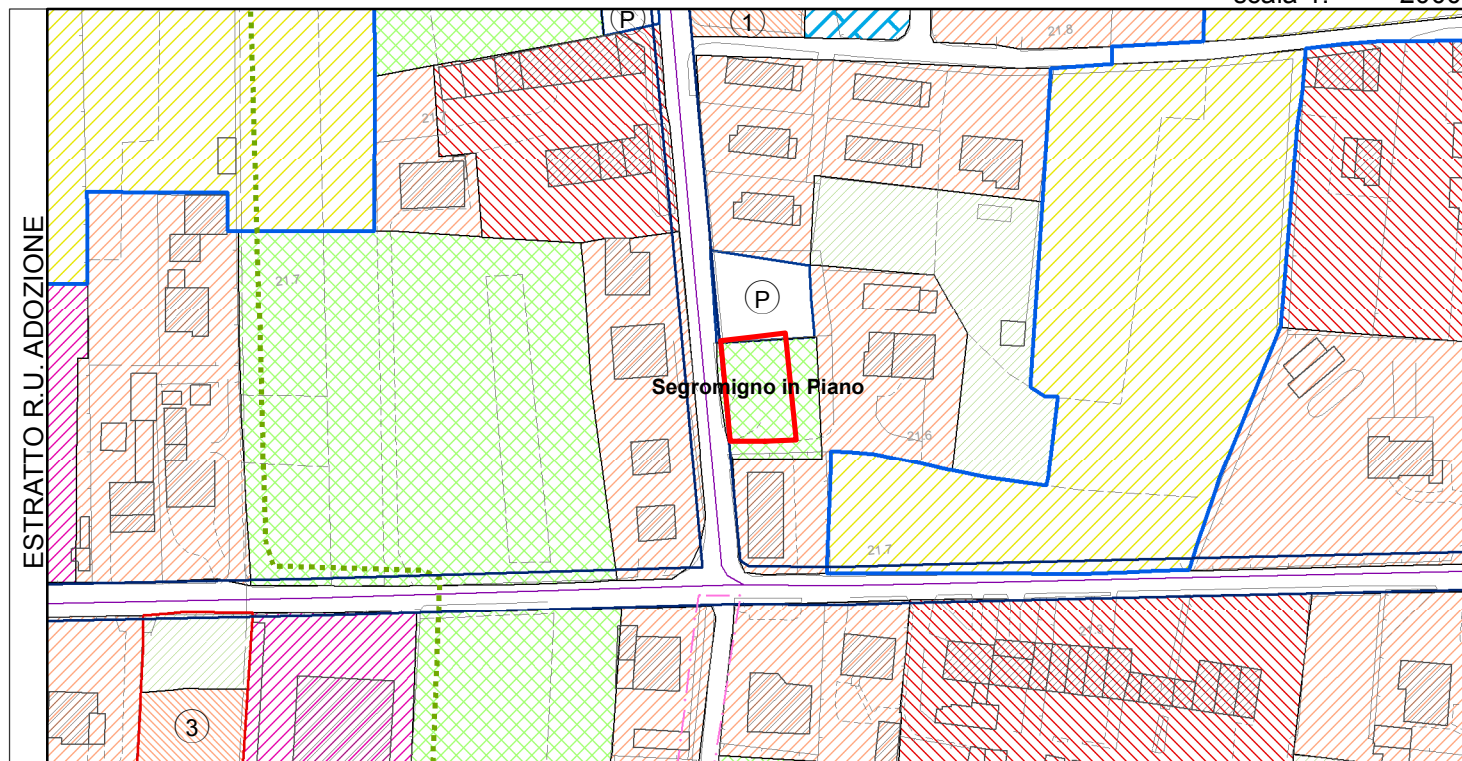
Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 13,14,15,18,19 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

chiede stralcio della particella di sua proprietà dall'ambito di perequazione AP2

CONTRODEDUZIONE

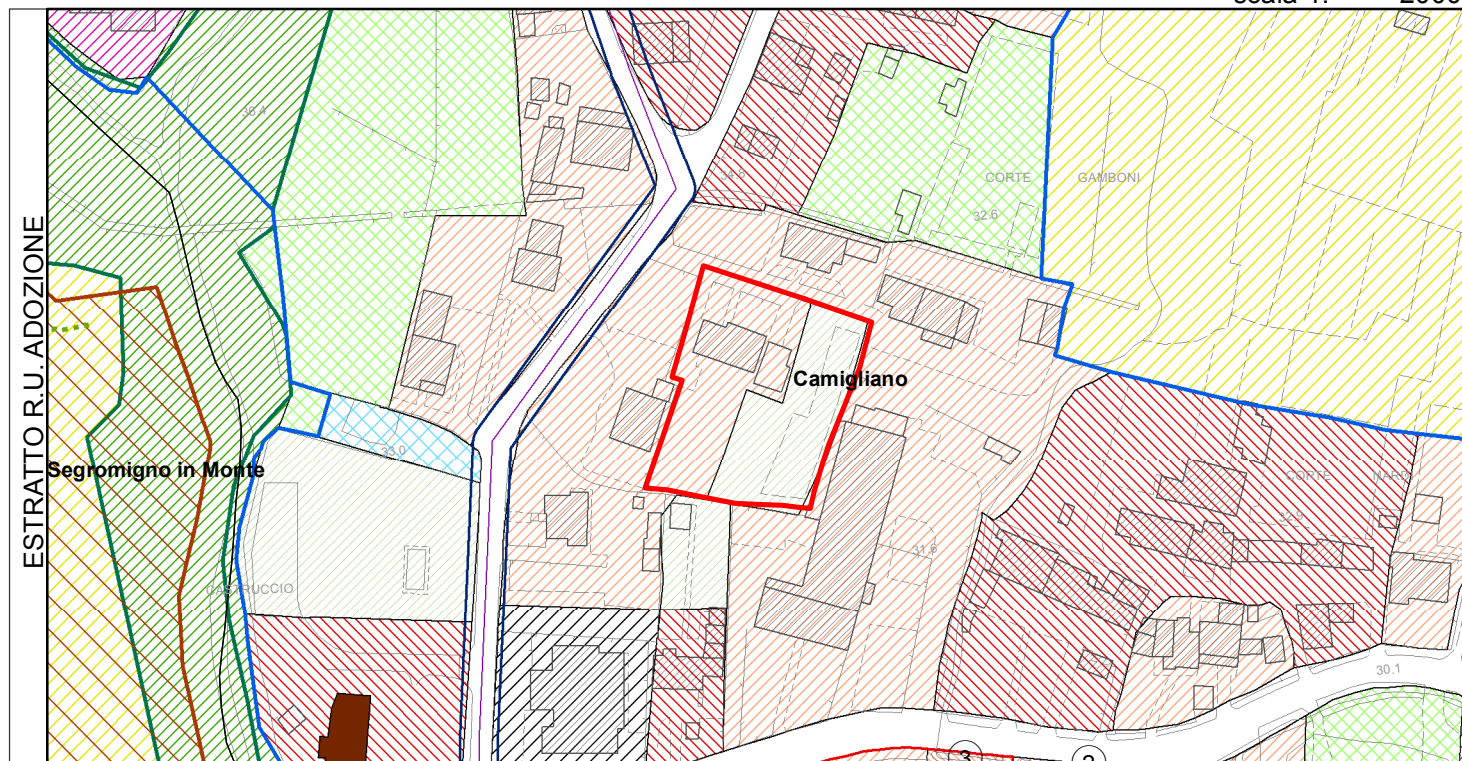
L'area in esame fa parte dell'ambito di perequazione AP2, con Piano Attuativo adottato con delibera C.C.61/2018 ed efficace in forza della pubblicazione sul BURT n. 3 del 16/01/2019, in corso di validità. Le eventuali varianti al PUA approvato devono essere sottoscritte dai richiedenti il PUA (ed in questo caso dal Consorzio di proprietari appositamente costituitosi) e non unilateralmente da soggetti separati. Pertanto la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

chiede l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico su una porzione della particella di loro proprietà

CONTRODEDUZIONE

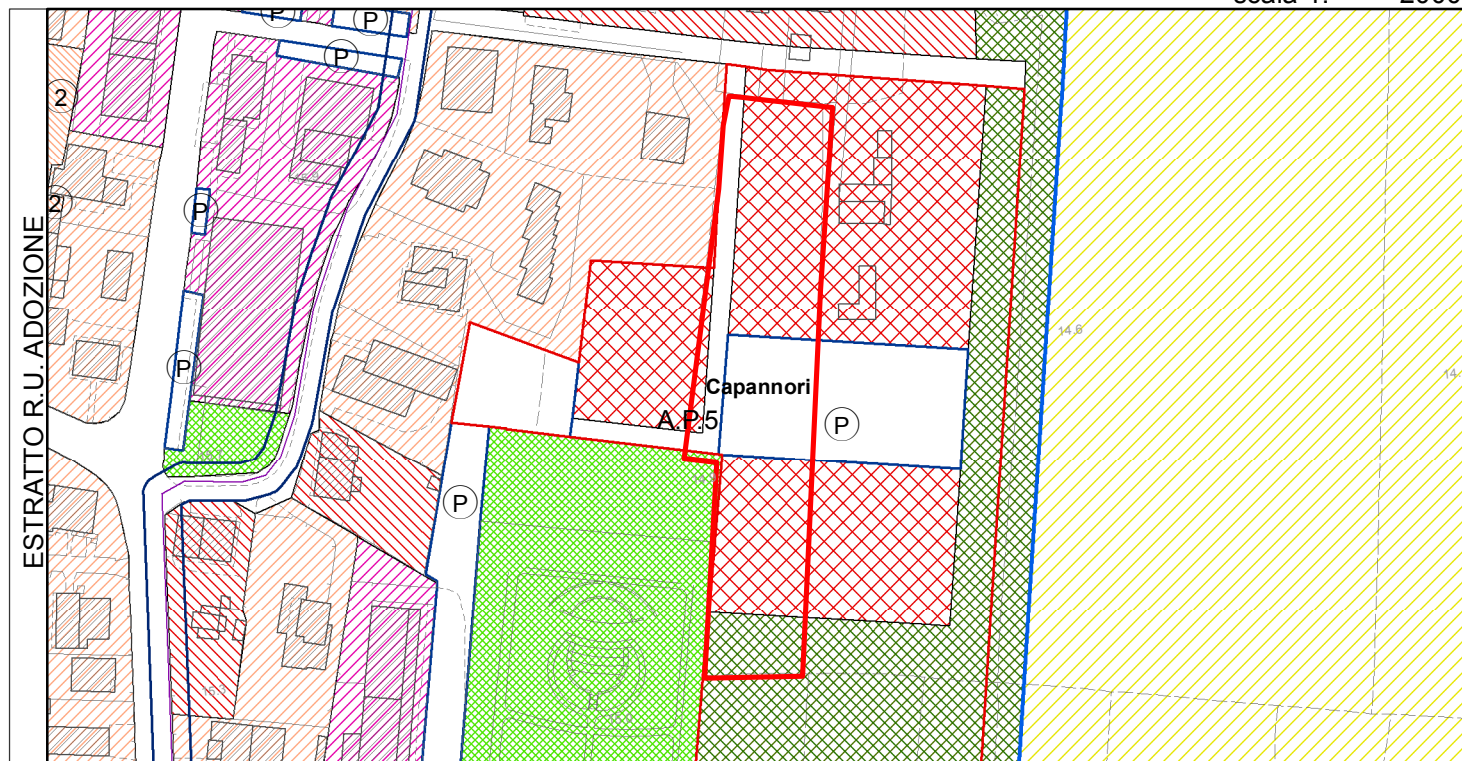
La presente variante non ha ad oggetto l'eliminazione della previsione di standard urbanistici, pertanto la richiesta non si ritiene pertinente.

**SINTESI**

chiede il passaggio da art.33 "verde privato" a 20 "Aree a prevalente destinazione residenziale" per poter realizzare pertinenze volumetriche

CONTRODEDUZIONE

La presente variante non ha ad oggetto la previsione di nuove zone edificabili di saturazione, pertanto la richiesta non si ritiene pertinente.

**SINTESI**

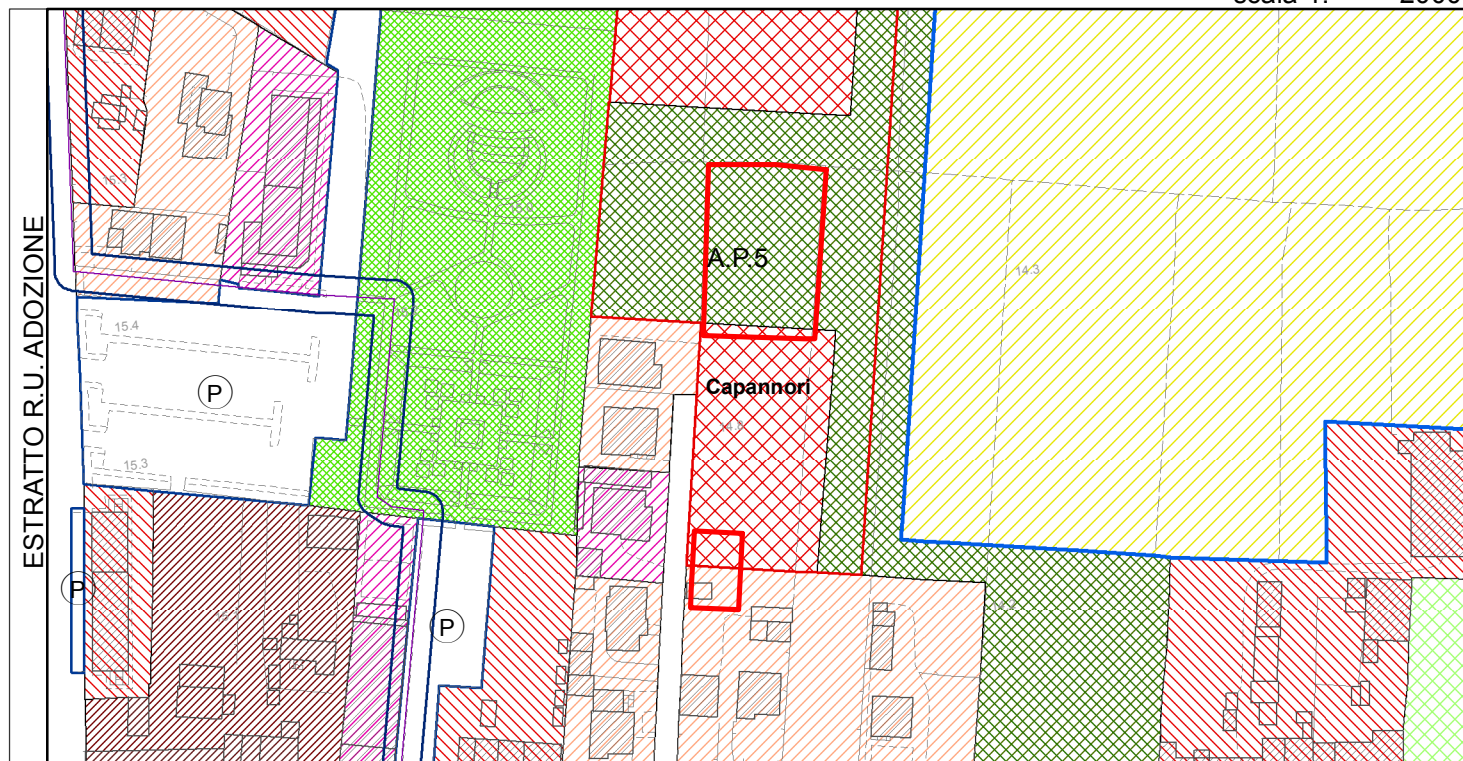
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 9,14,15,18,19 rappresentano un'ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 9,14,15,18,19 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

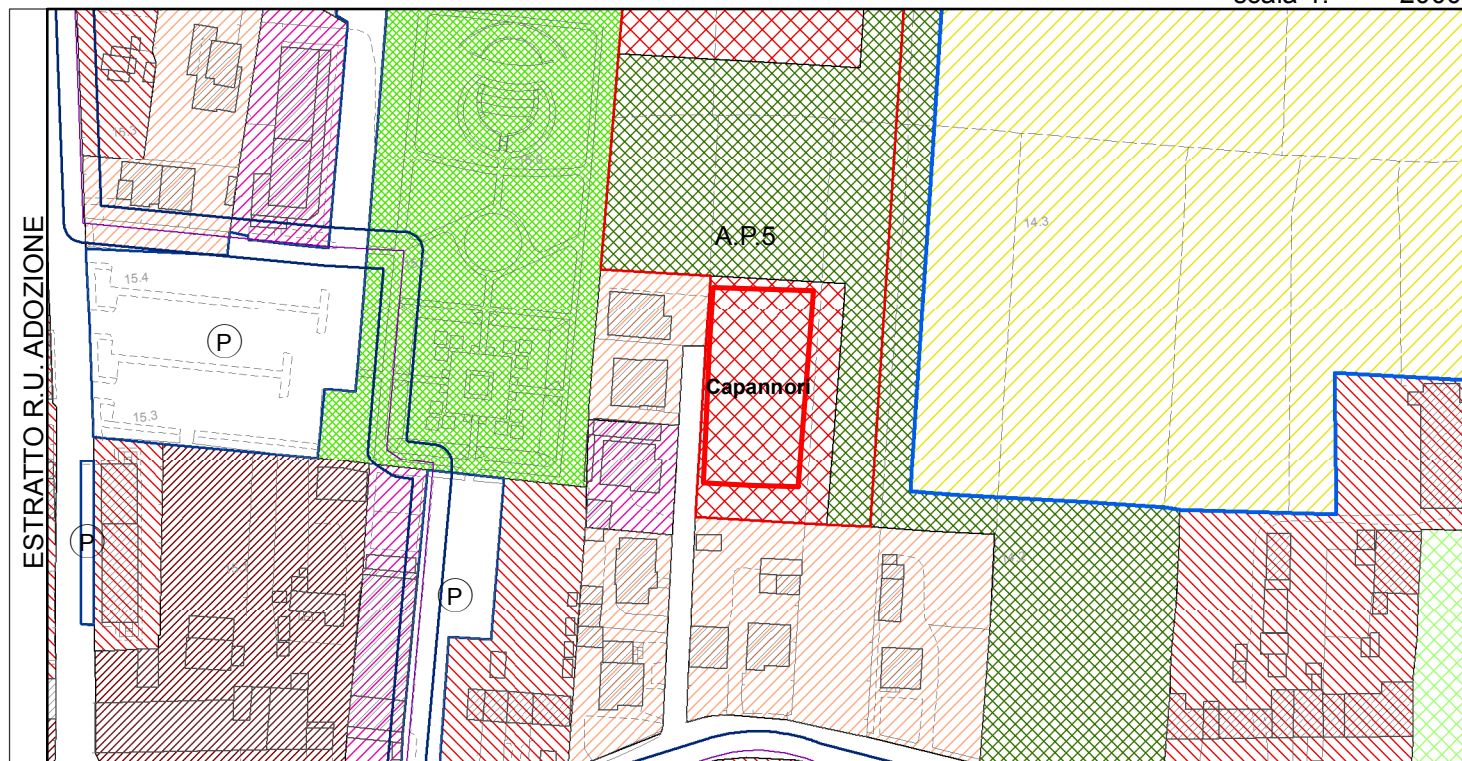
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 9,13,15,16,18,19 rappresentano un'ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 9,13,15,16,18,19 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

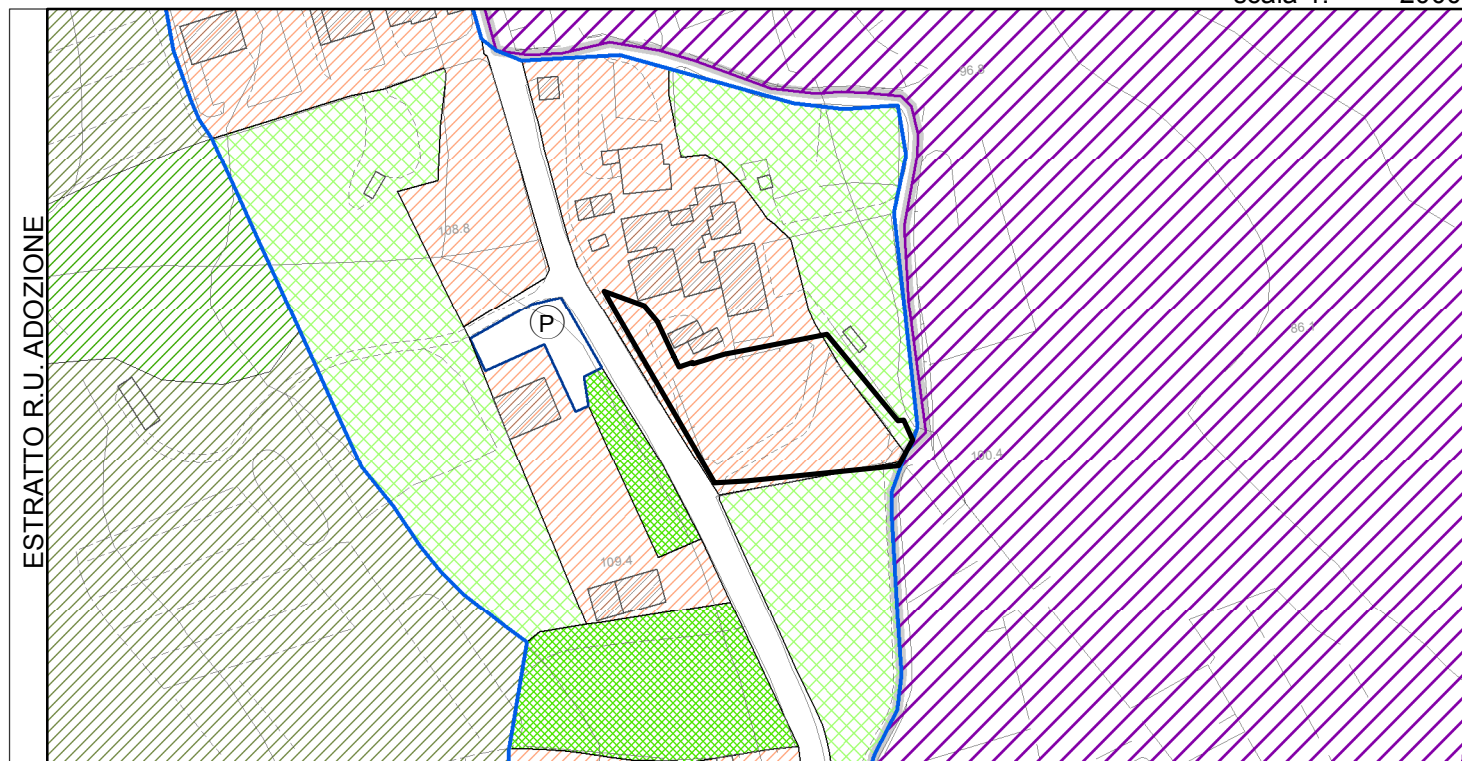
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 9,14,13,18,19 rappresentano un'ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 9,13,14,18,19 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

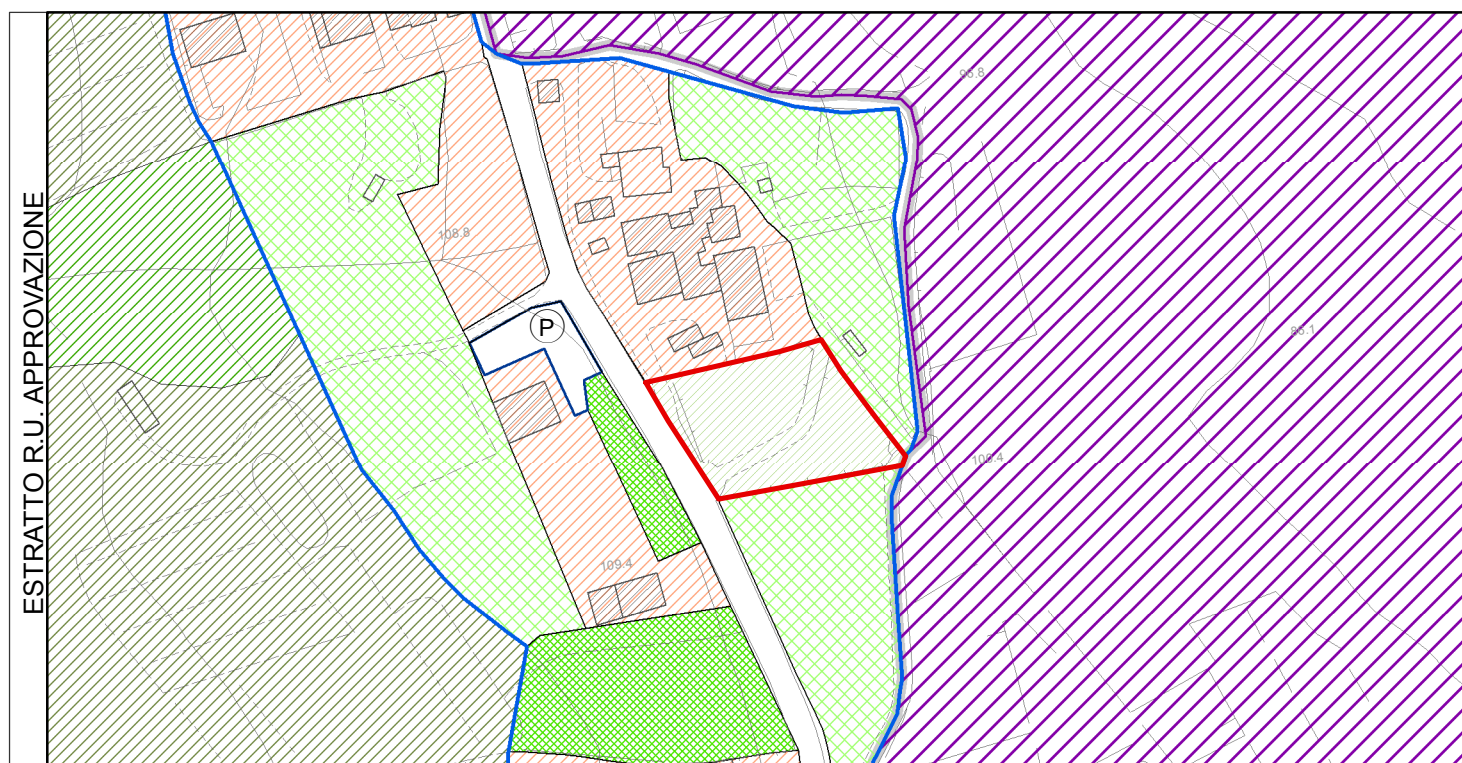
**SINTESI**

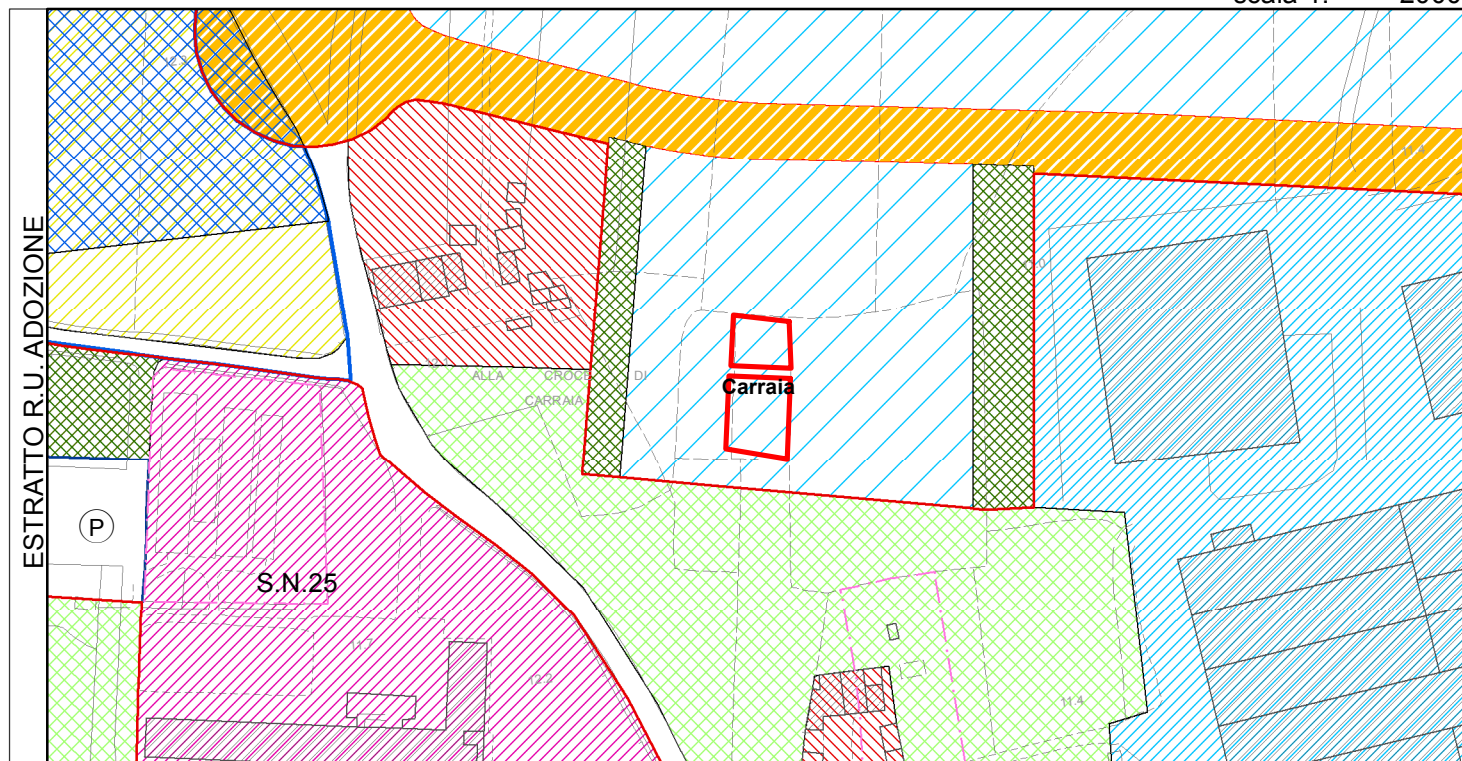
chiede lo stralcio della classificazione art.20 "Aree a prevalente destinazione residenziale" dell'area di resede, che costituisce pertinenza del fabbricato (giardino recintato con viale di accesso).

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione" di cui all'art.20 delle NTA.

Visto lo stato dei luoghi risulta coerente la classificazione "verde urbano privato" di cui all'art.33 delle NTA.

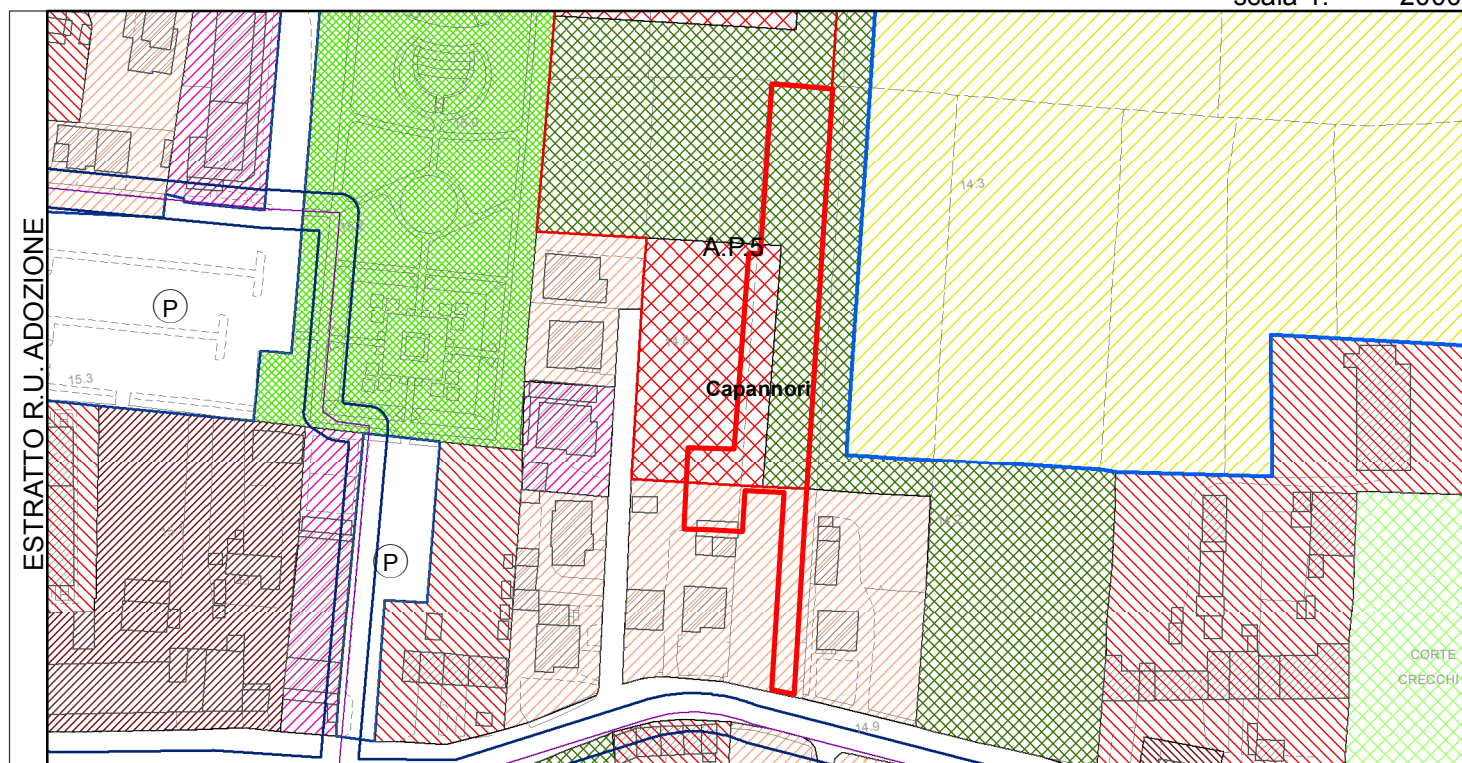


**SINTESI**

chiede lo stralcio della classificazione produttiva per le particelle di proprietà, interne al perimetro del PIP

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione insiste su aree comprese nel PIP di Carraia per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci, approvato con Delibera di C.C. n.5 del 28.02.2013 e delibera di C.C. n.6 del 28.02.2013, in corso di validità. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

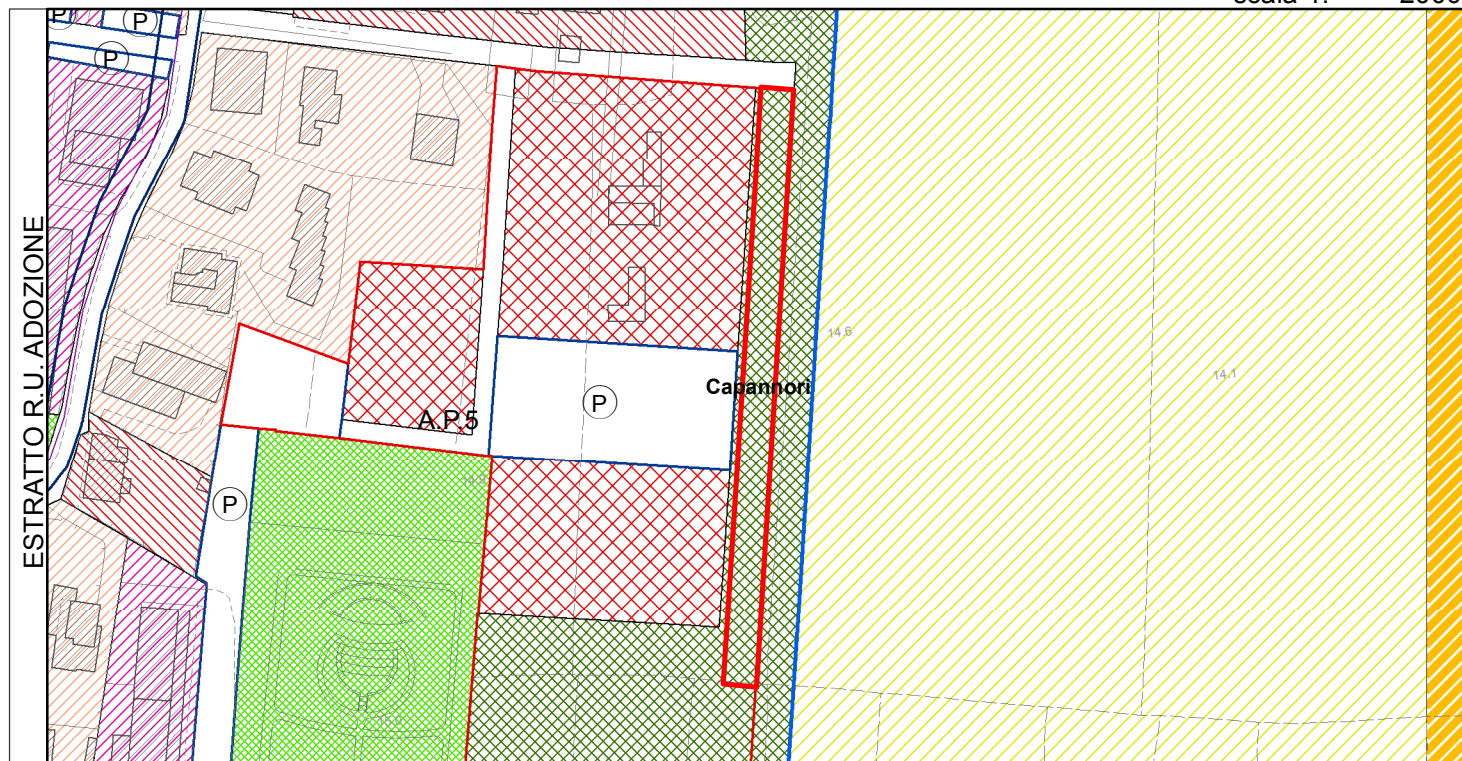
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 9,13,14,15,19 rappresentano un'ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 9,13,14,15,19 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

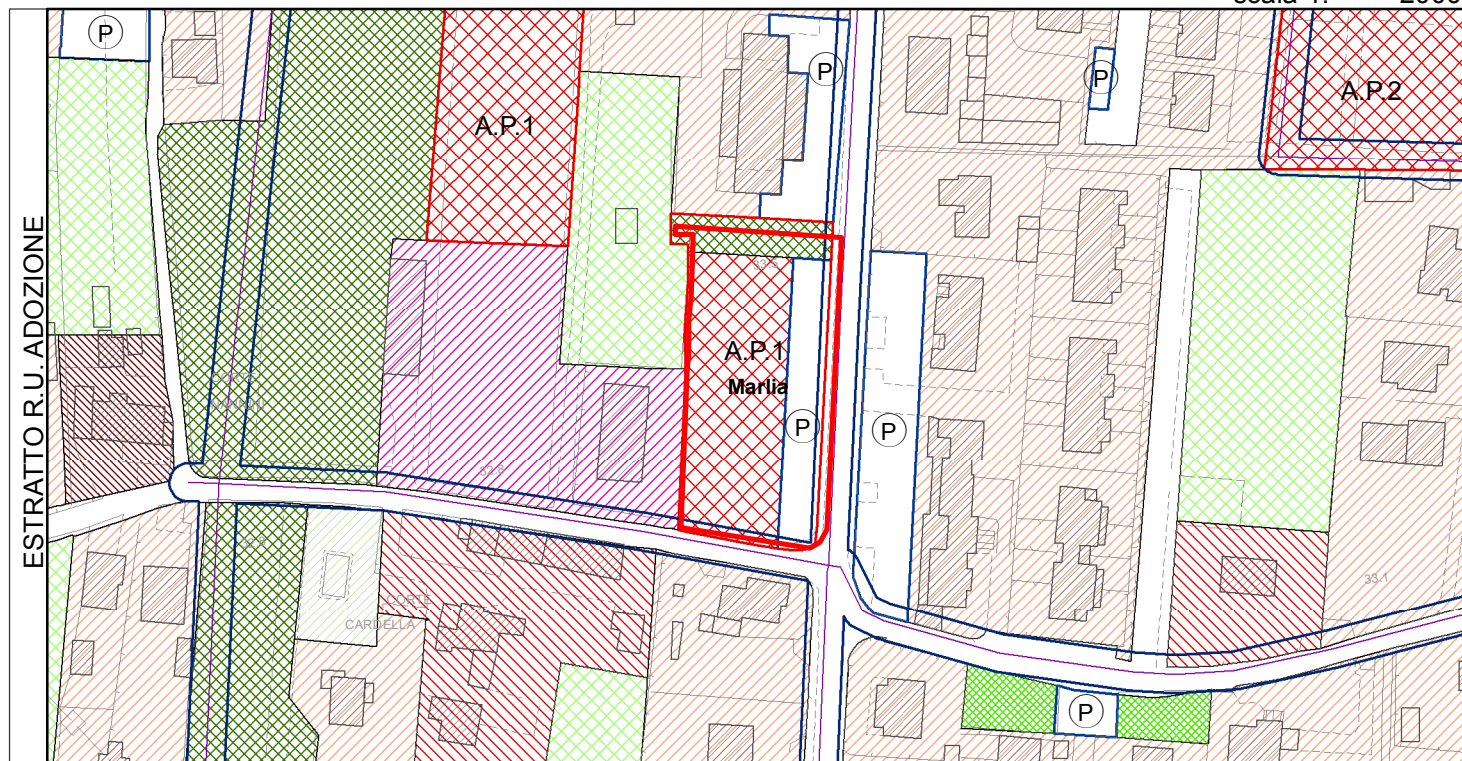
chiede lo stralcio di porzione dell'AP5 di sua proprietà.

Insieme alle osservazioni 9,13,14,15,18 rappresentano un'ampia porzione dell'AP5

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta alle osservazioni 9,13,14,15,18 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP5, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

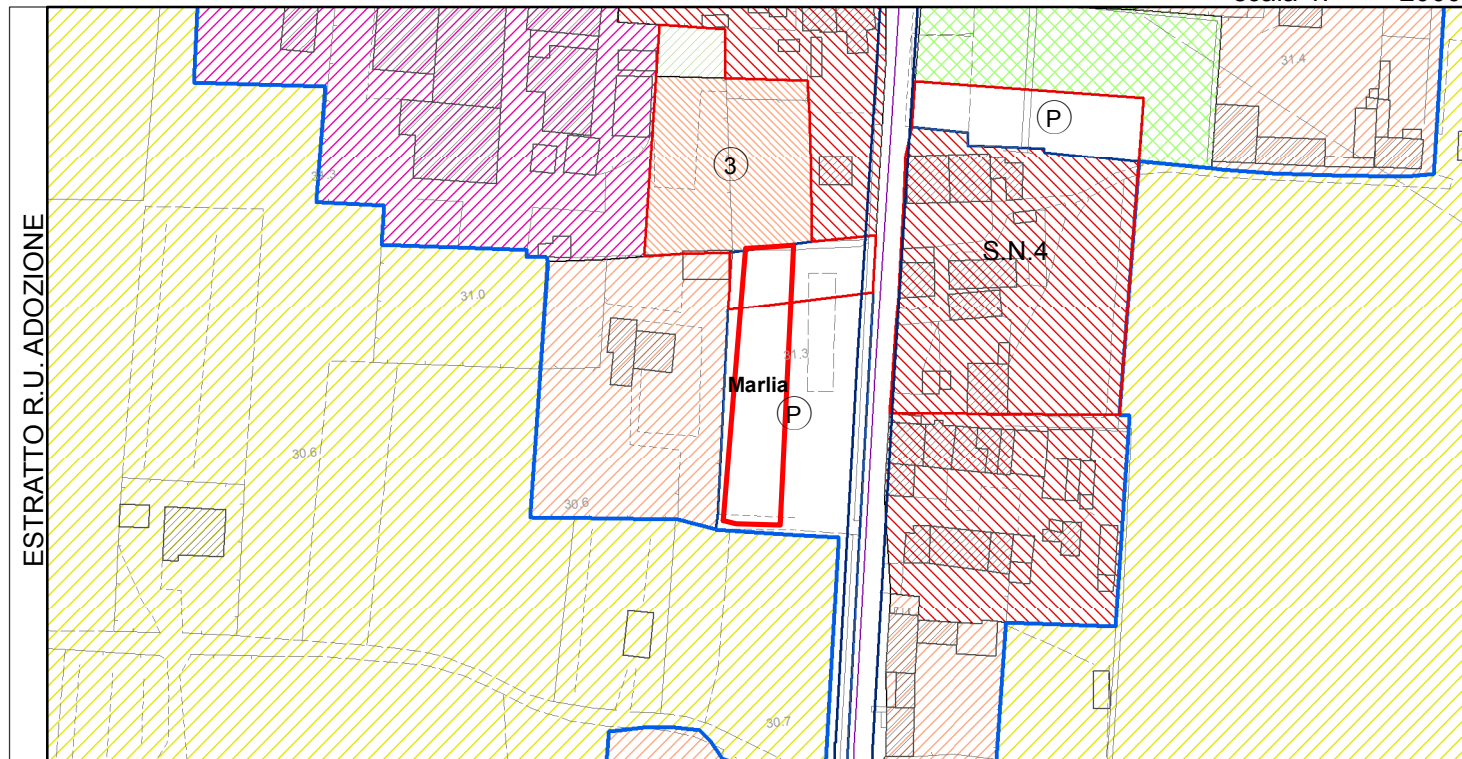
chiede la separazione della porzione AP1 di sua proprietà dal resto dell'ambito per realizzare autonomamente un fabbricato a destinazione commerciale/servizi.

I contributi 5, 6, 7 chiedevano stralcio di parte del resto dell'ambito dell'AP1.

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le modifiche a tali perimetrazioni possono essere esaminate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

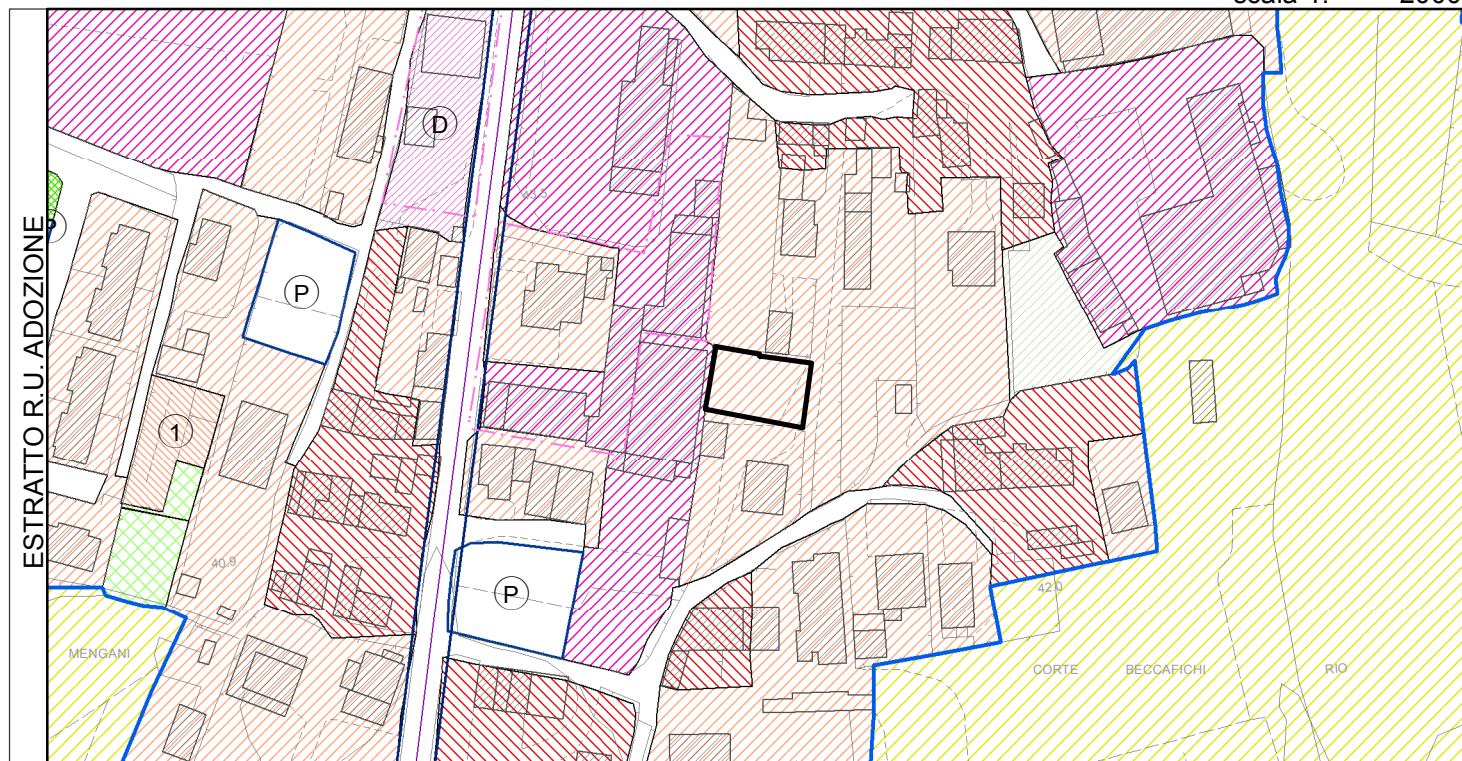
Pertanto rendere autonoma solo una parte dell'ambito contrasterebbe con tale principio, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

chiede l'esclusione dall'ambito normativo della porzione di particella di proprietà che vi ricade, destinata in cartografia a parcheggio pubblico

CONTRODEDUZIONE

La porzione dell'ambito normativo oggetto di osservazione è necessaria per garantire la possibilità di accesso all'area edificabile. Pertanto, per non ledere i diritti edificatori dei proprietari della porzione dell'ambito normativo su cui non è stata presentata richiesta di stralcio (evitando la possibilità che si generi un interclusione), si ritiene di non accogliere l'osservazione.

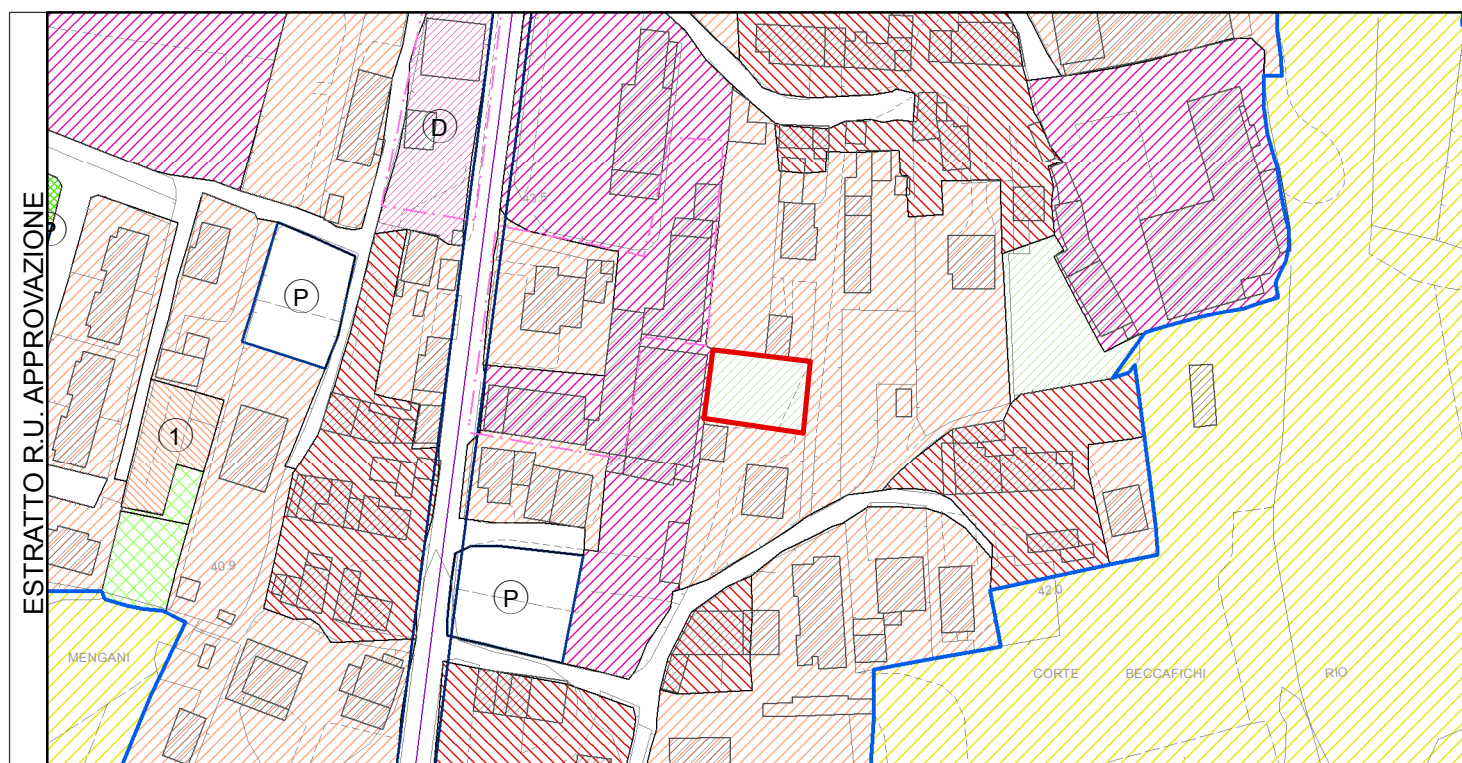
**SINTESI**

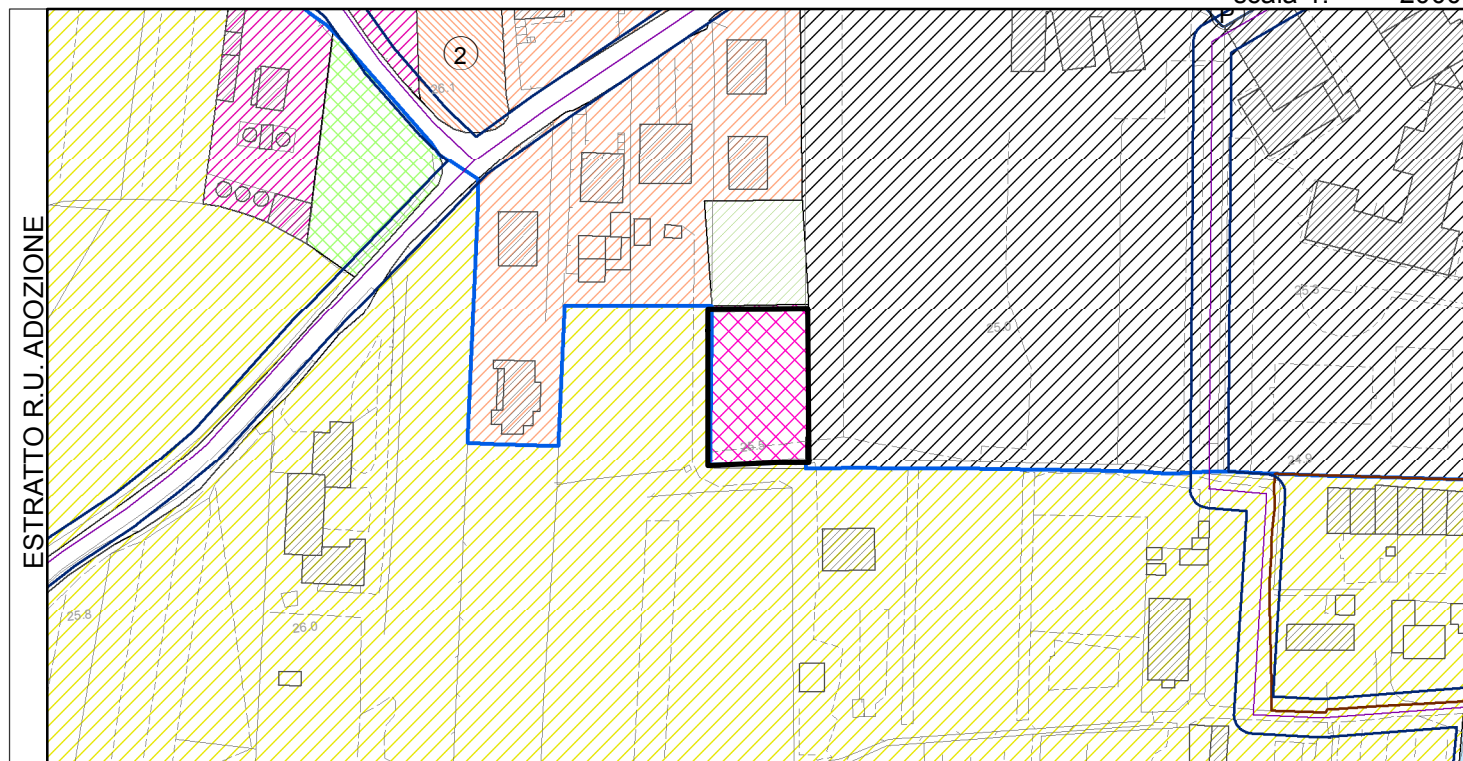
chiede l'eliminazione della classificazione 20s per un'area, individuata catastalmente in modo autonomo rispetto alla abitazione, interclusa fra resedi e pertinenze, ma libera.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione" di cui all'art.20 delle NTA.

Visto lo stato dei luoghi risulta coerente la classificazione "verde urbano privato" di cui all'art.33 delle NTA.



**SINTESI**

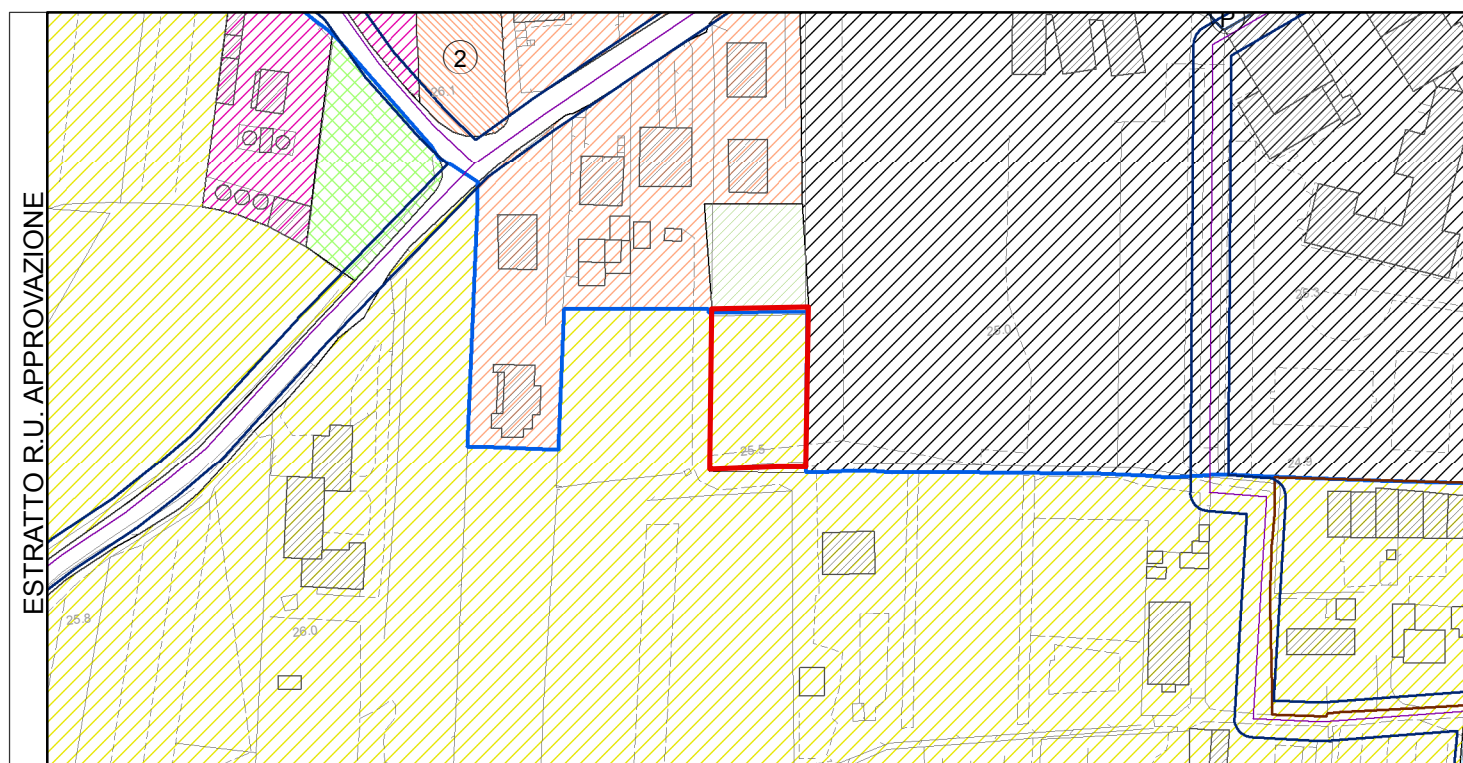
chiede lo stralcio dell'area a destinazione servizi completamento, di cui risulta unica proprietaria

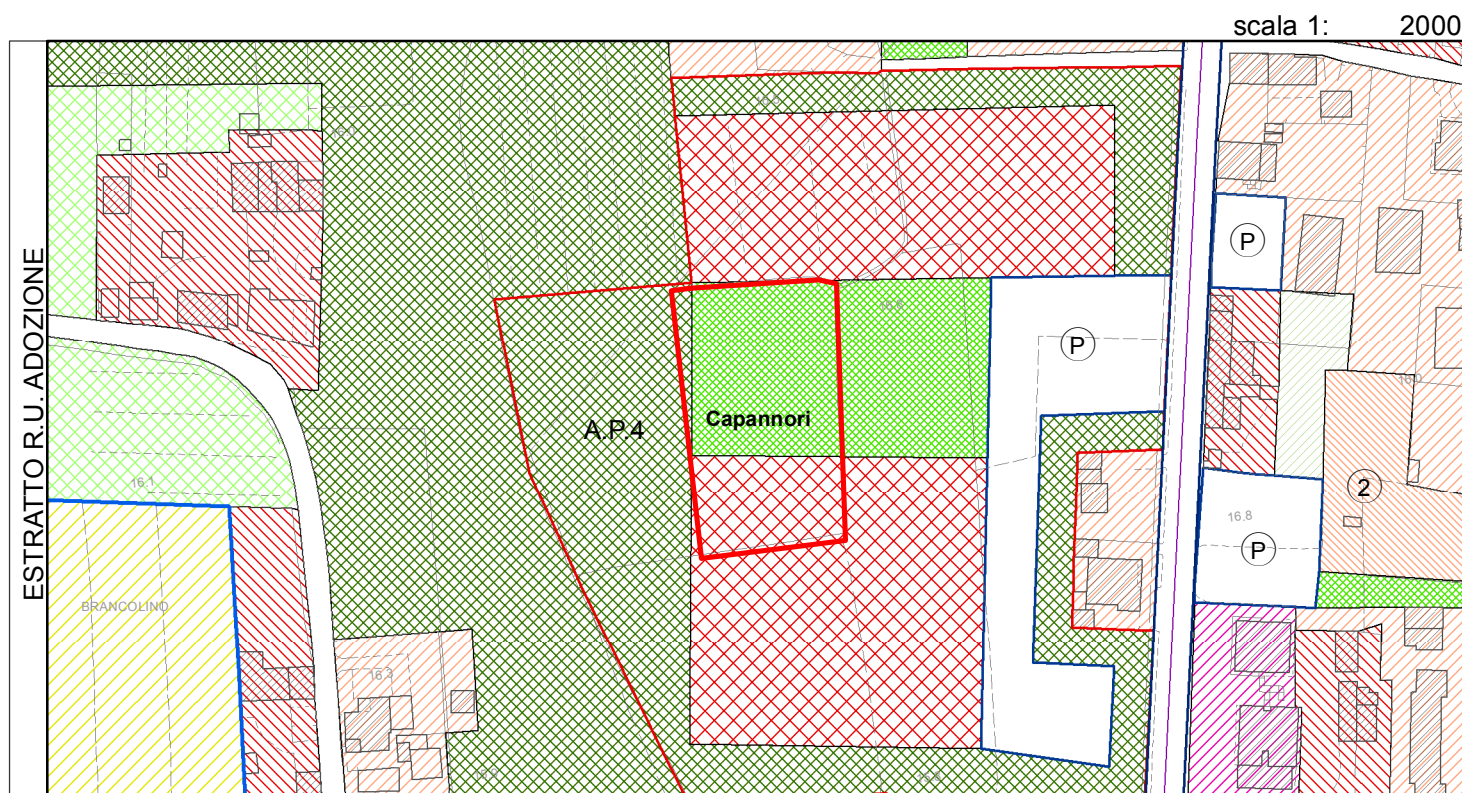
CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione di servizio - completamento" di cui all'art.22 delle NTA.

L'area in esame è contigua a aree utilizzate a fini agricoli, quindi risulta coerente con la classificazione in art.46.

Di conseguenza viene modificato anche il perimetro del centro abitato.



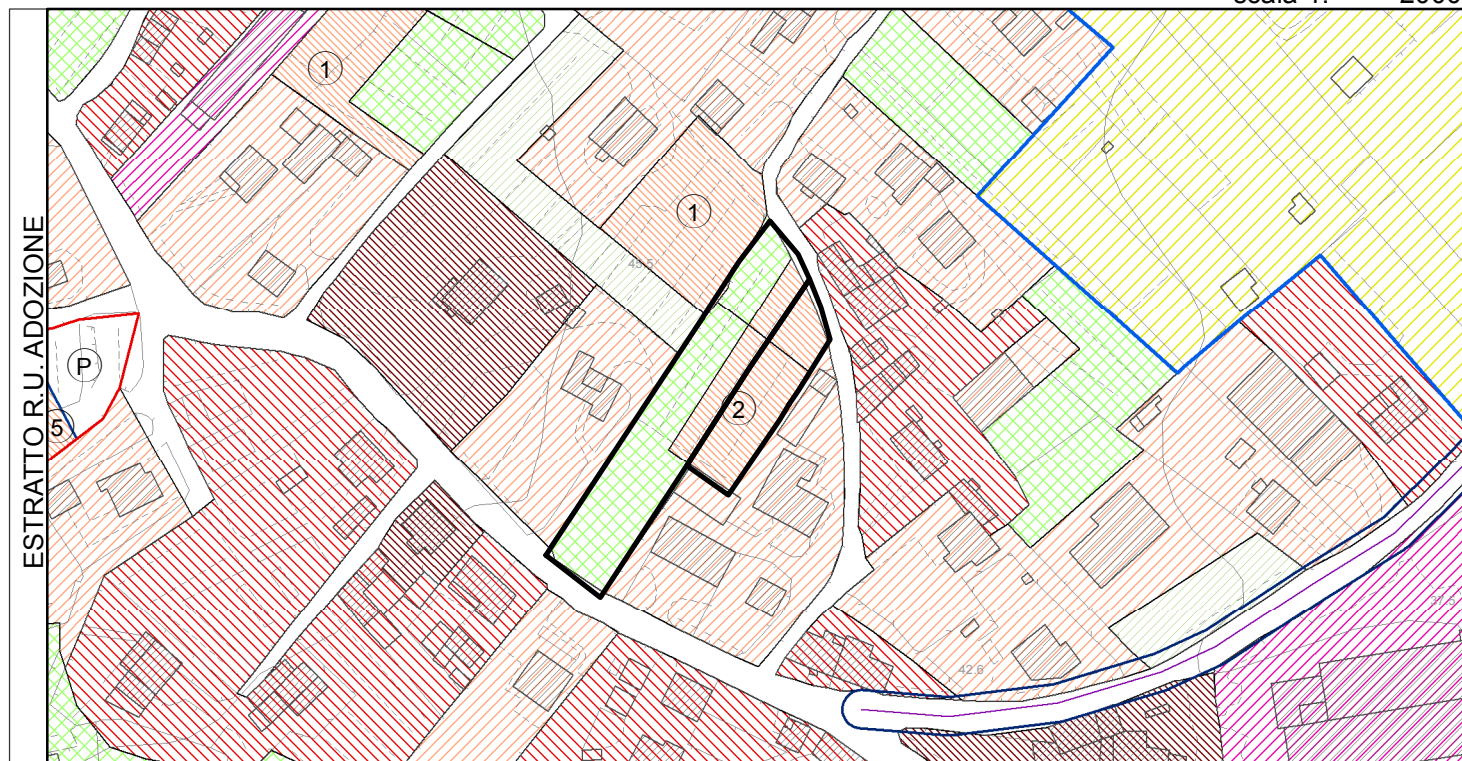
**SINTESI**

chiede lo stralcio della porzione di AP4 di proprietà

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

Attraverso la lettura congiunta all'osservazione n.28 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP4, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

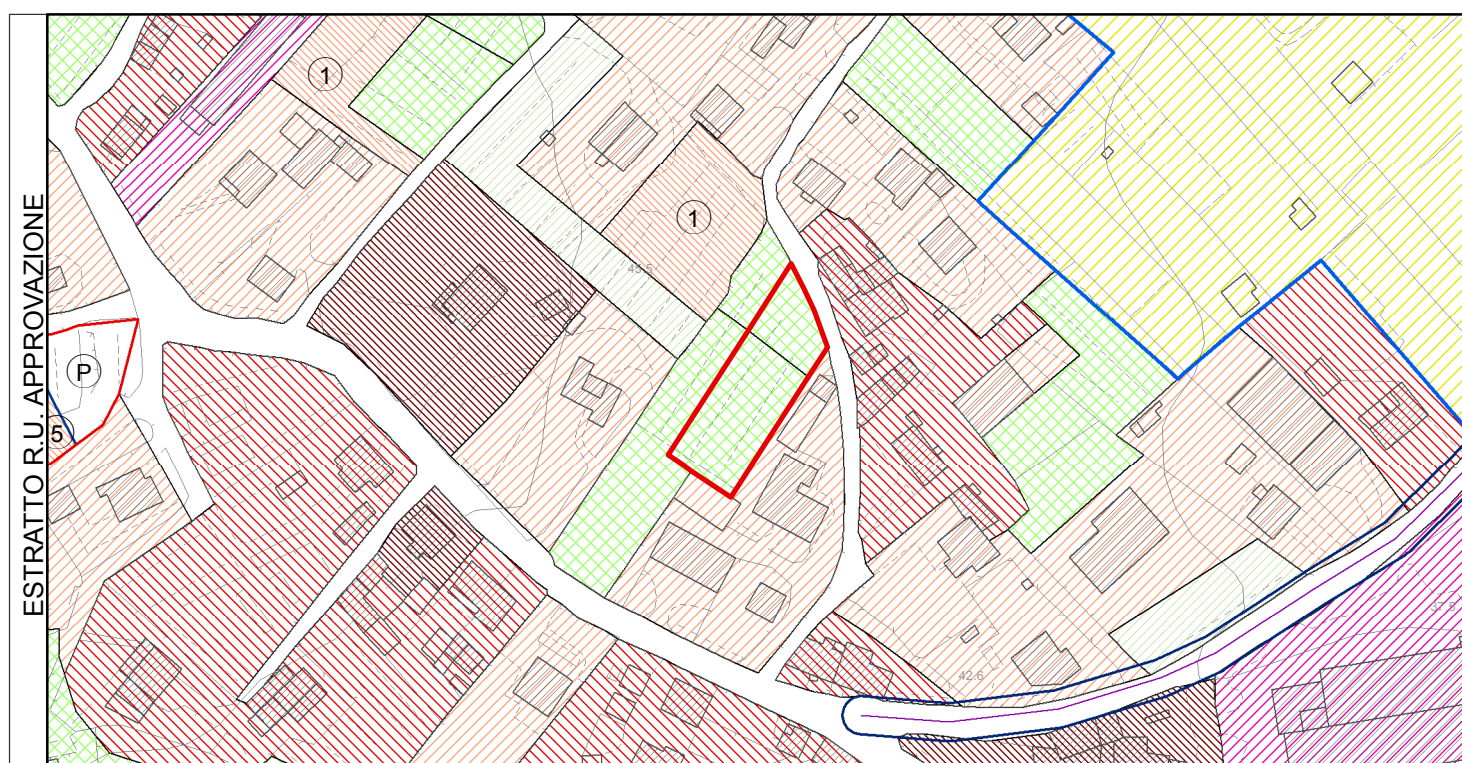
**SINTESI**

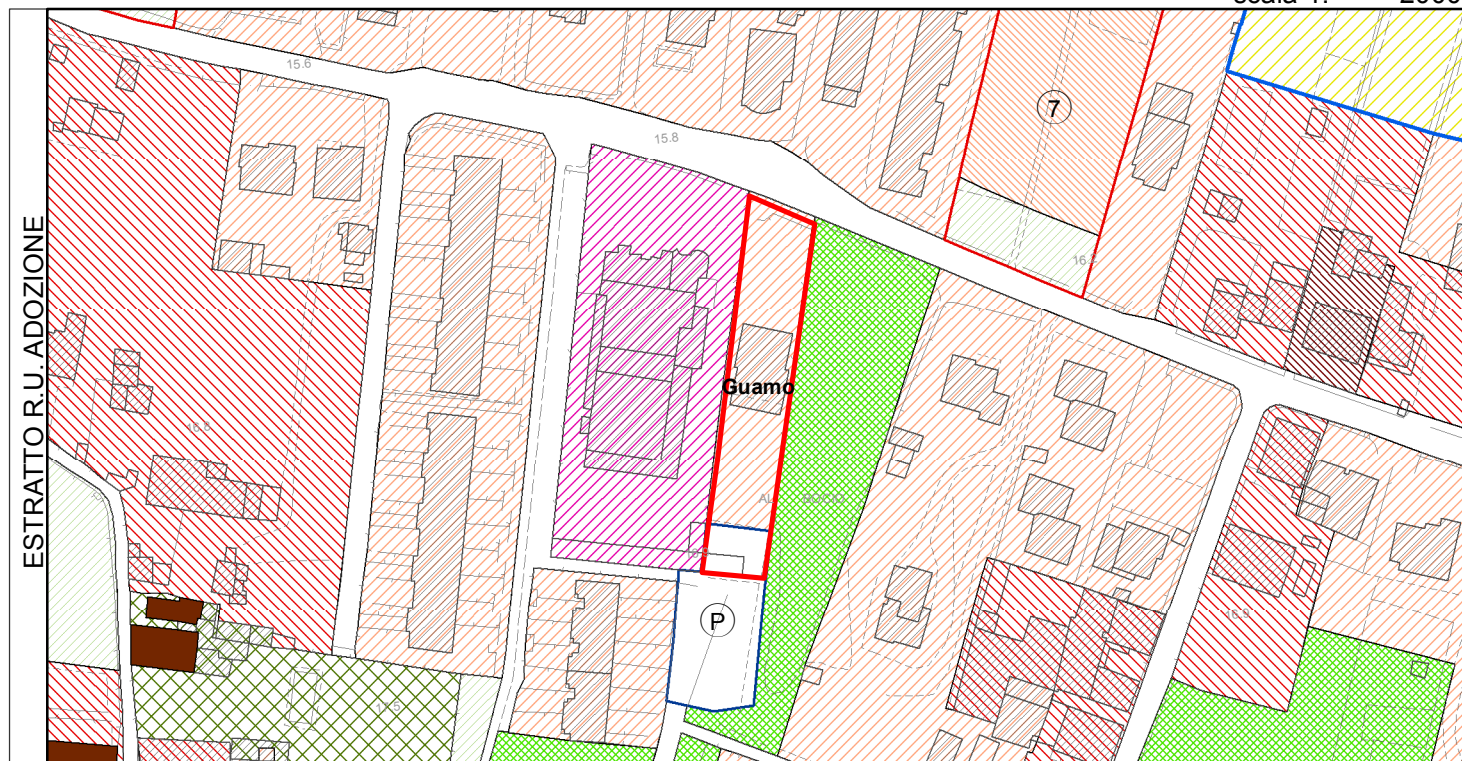
chiede lo stralcio della potenzialità edificatoria dalla particella di sua proprietà, ricadente nella porzione residua del lotto edificabile ridotto a seguito di contributo (punto di variante n.15)

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" di cui all'art.20 delle NTA.

Visto lo stato dei luoghi, risulta coerente la classificazione come "Aree agricole periurbane" di cui all'art.47 delle NTA.

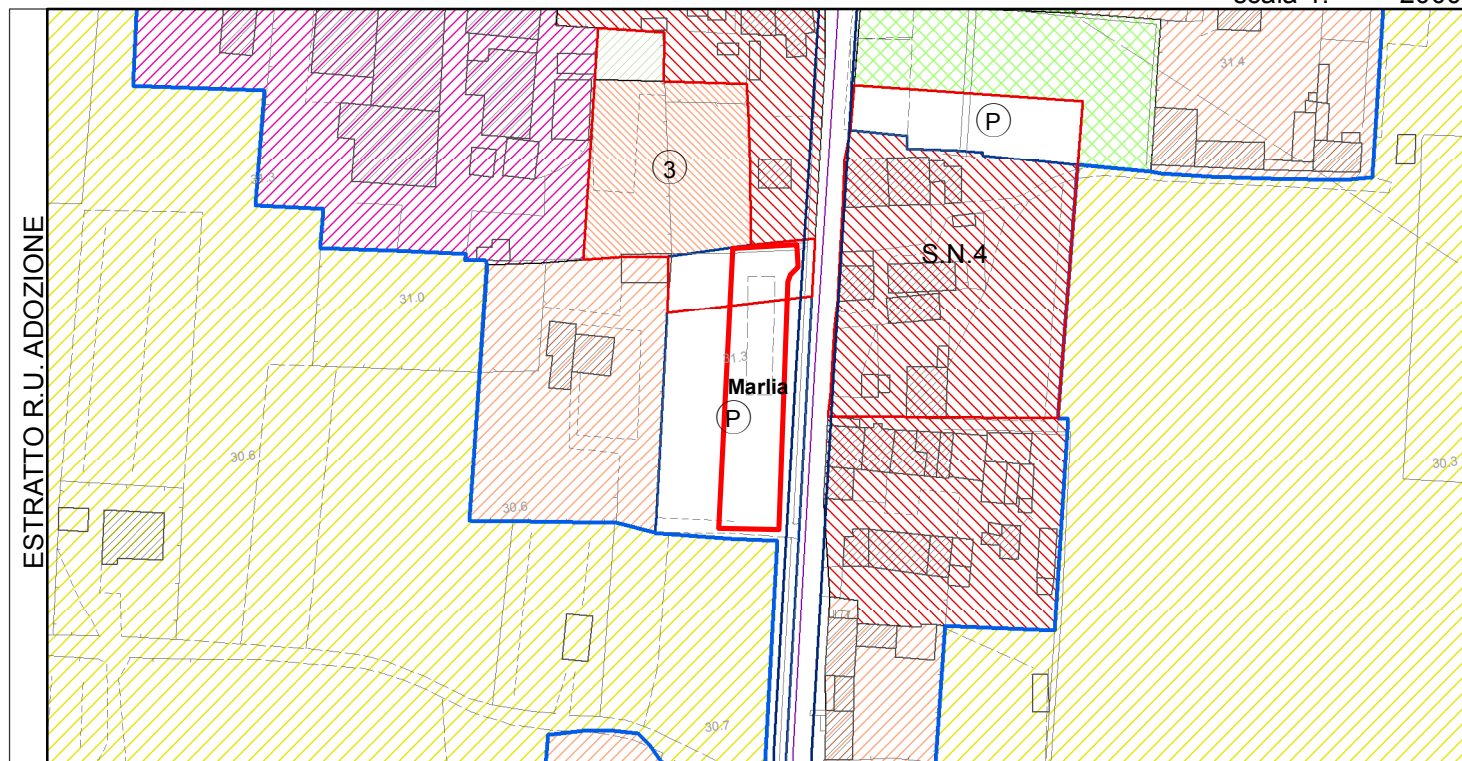


**SINTESI**

Chiede lo stralcio della previsione 20s, da un lotto edificato su cui sono presenti alcune pertinenze. Dall'esame dell'osservazione, chiede l'eliminazione della previsione di parcheggio ricadente nella porzione di particella di proprietà

CONTRODEDUZIONE

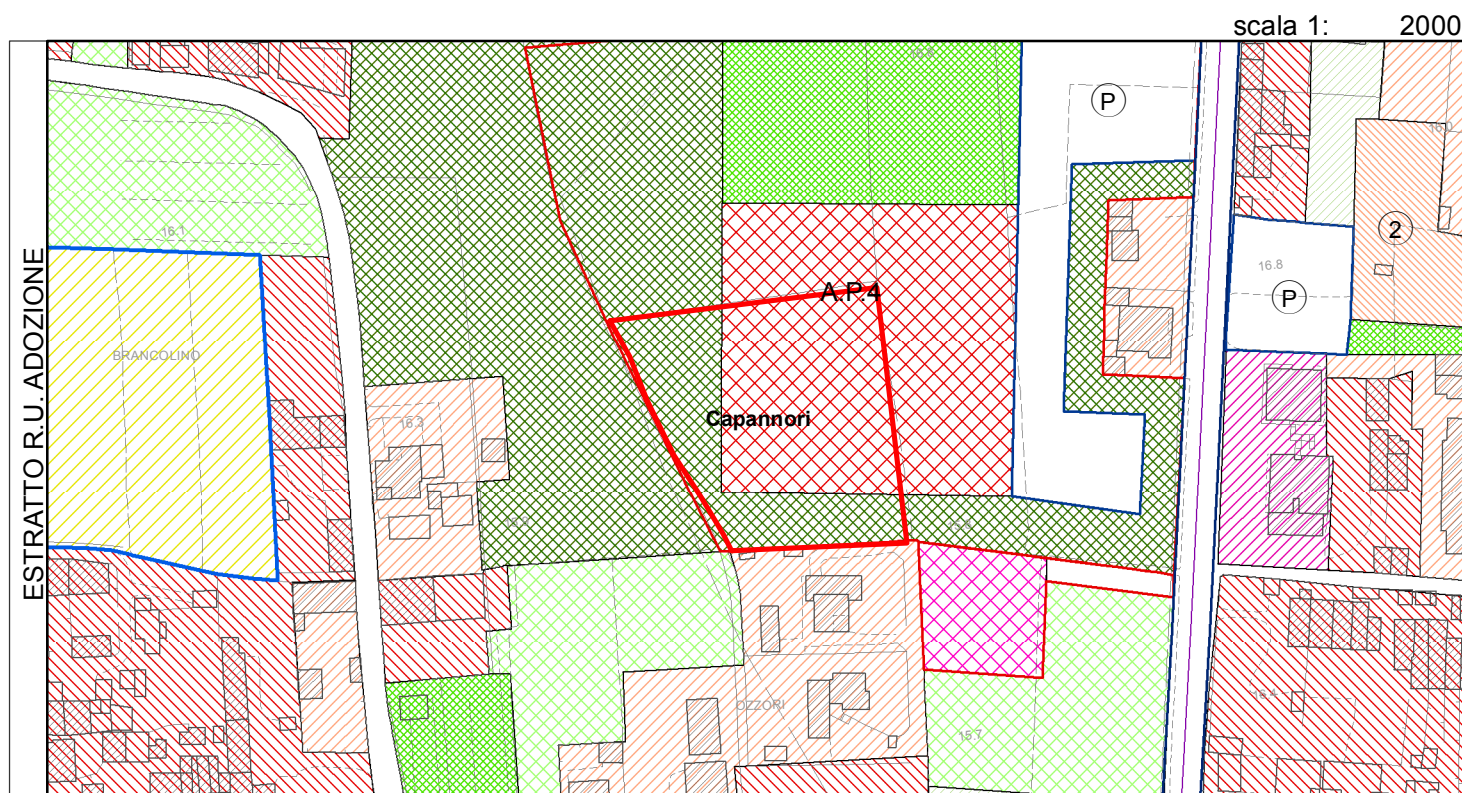
La presente variante non ha ad oggetto l'eliminazione della previsione di standard urbanistici, pertanto la richiesta non si ritiene pertinente.

**SINTESI**

chiede l'esclusione dall'ambito normativo della porzione di particella di proprietà che vi ricade, destinata in cartografia a parcheggio pubblico

CONTRODEDUZIONE

La porzione dell'ambito normativo oggetto di osservazione è necessaria per garantire la possibilità di accesso all'area edificabile. Pertanto, per non ledere i diritti edificatori dei proprietari della porzione dell'ambito normativo su cui non è stata presentata richiesta di stralcio (evitando la possibilità che si generi un interclusione), si ritiene di non accogliere l'osservazione.

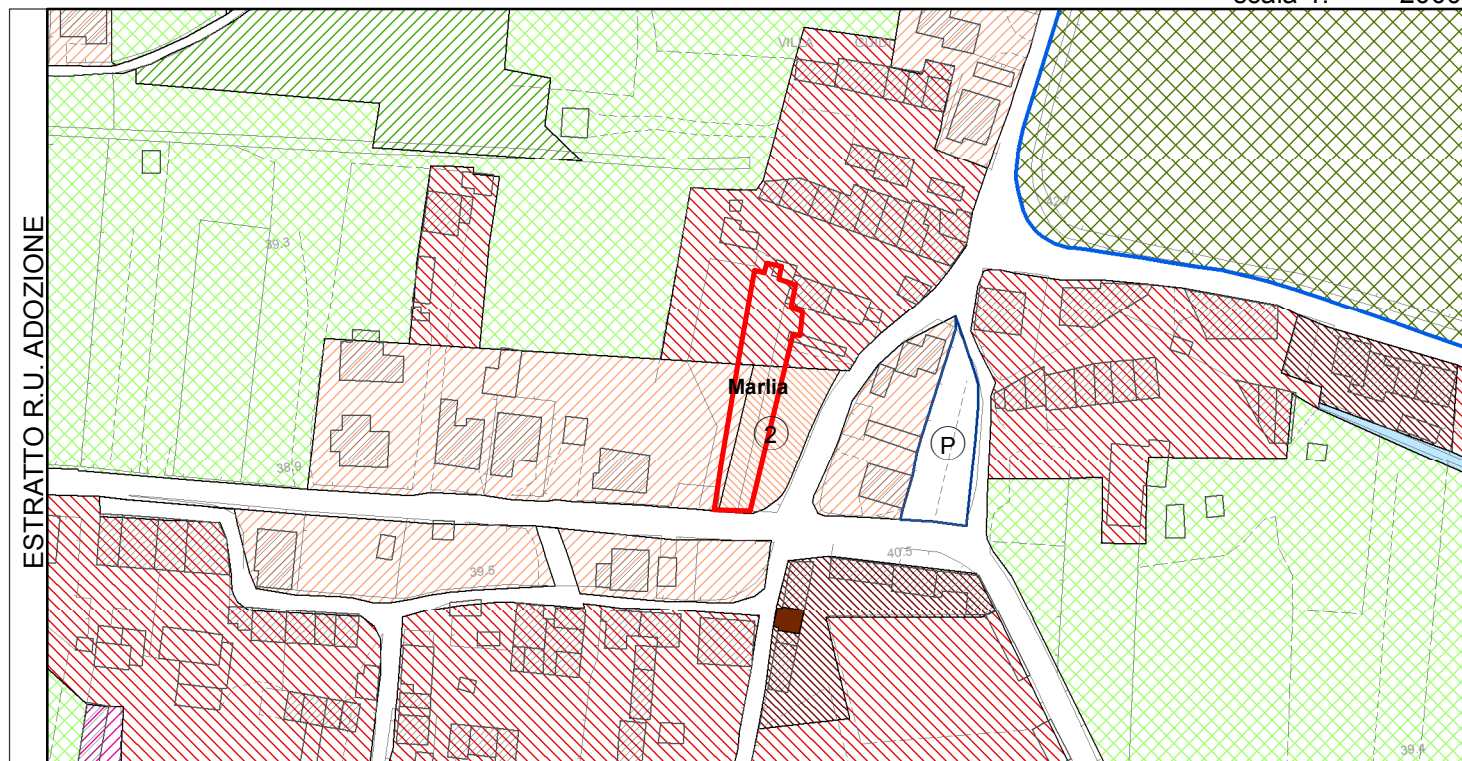
**SINTESI**

chiede lo stralcio di porzione AP4 di proprietà

CONTRODEDUZIONE

Gli ambiti di perequazione sono sottoposti alla specifica disciplina Art. 24 delle NTA, che, ispirandosi al principio della perequazione urbanistica, promuove forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche tra tutti i proprietari delle aree interessate, e pertanto le potenzialità edificatorie possono essere stralciate solo se la richiesta è sottoscritta da tutti i proprietari.

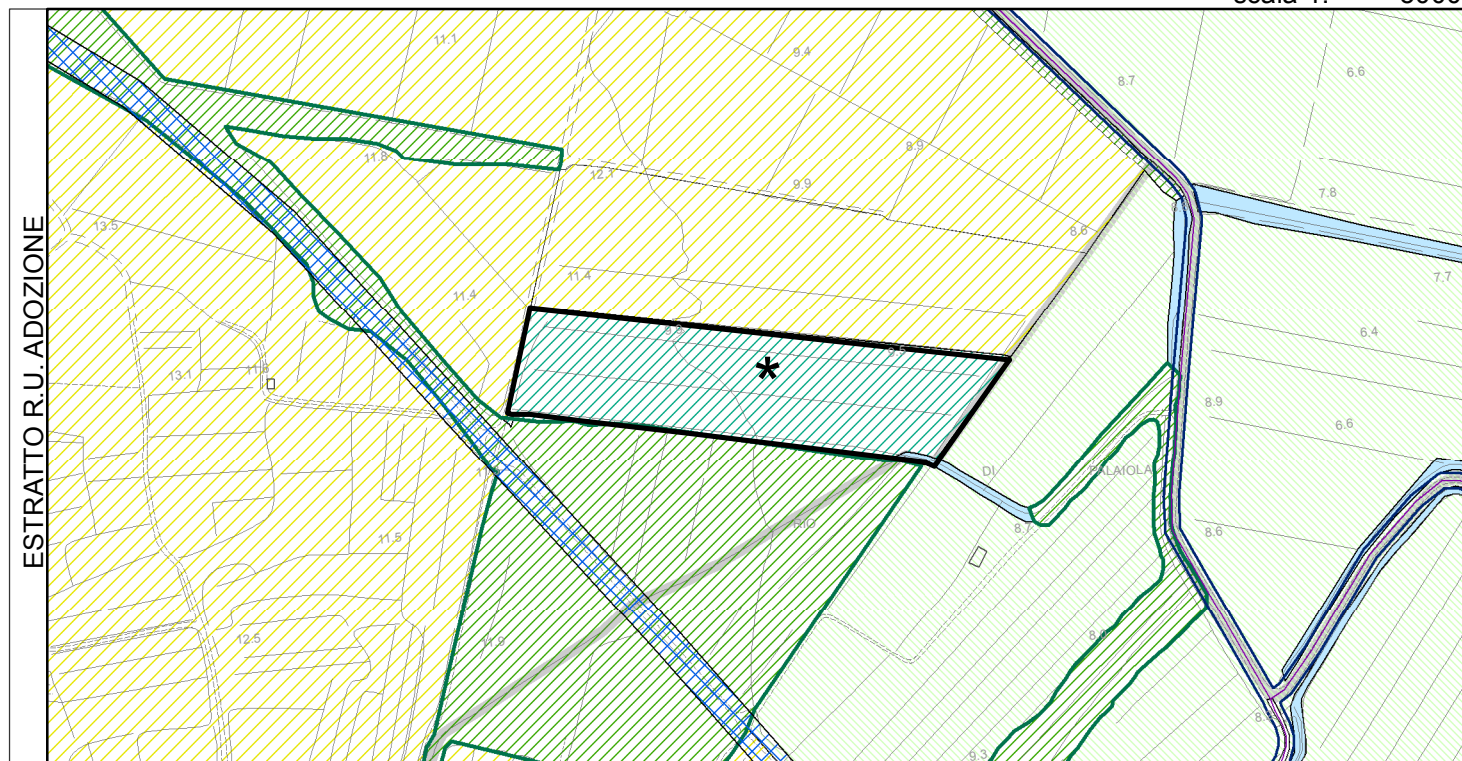
Attraverso la lettura congiunta all'osservazione n.24 non si ottiene la richiesta di stralcio totale dell'ambito di perequazione AP4, quindi la presente osservazione non è accoglibile.

**SINTESI**

L'area edificabile 20c ricade in parte nel giardino di pertinenza di proprietà dei richiedenti.
Chiedono l'eliminazione della potenzialità edificatoria e la classificazione come non edificabile

CONTRODEDUZIONE

La situazione attuale deriva dall'accoglimento parziale dell'osservazione n.379 alla variante generale, finalizzato alla salvaguardia della potenzialità edificatoria dell'altra particella che lo costituisce, di proprietà di terzi che non hanno fatto richiesta di stralcio. Tale area residua ha dimensioni tali da non consentire l'attuazione della previsione edificatoria, quindi l'eliminazione della previsione di edificabilità dalle aree oggetto di osservazione porterebbe di fatto all'impossibilità di edificare sulla particella residua. Pertanto per non ledere i diritti edificatori del proprietario dell'area ricadente nel lotto su cui non è stata presentata richiesta di stralcio, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione.

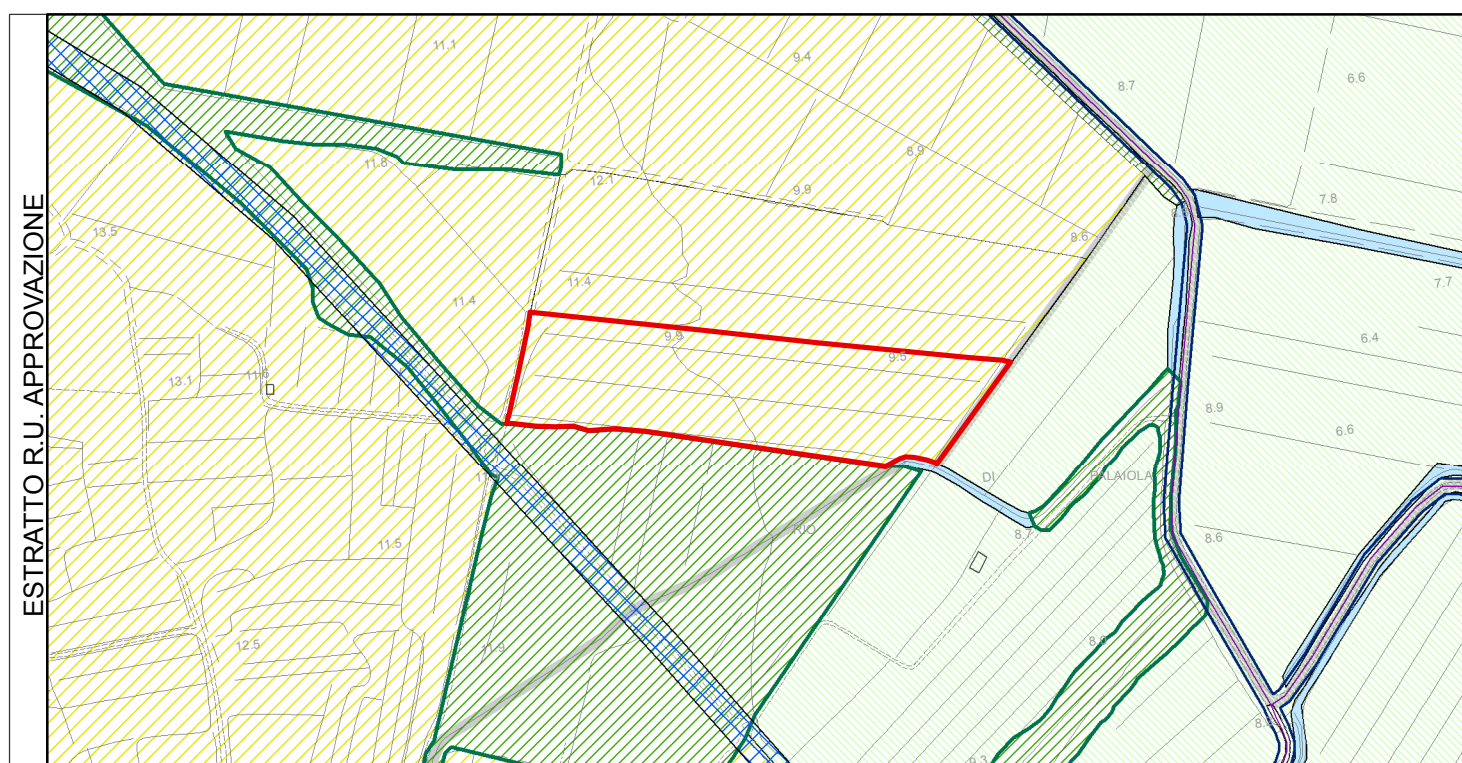
**SINTESI**

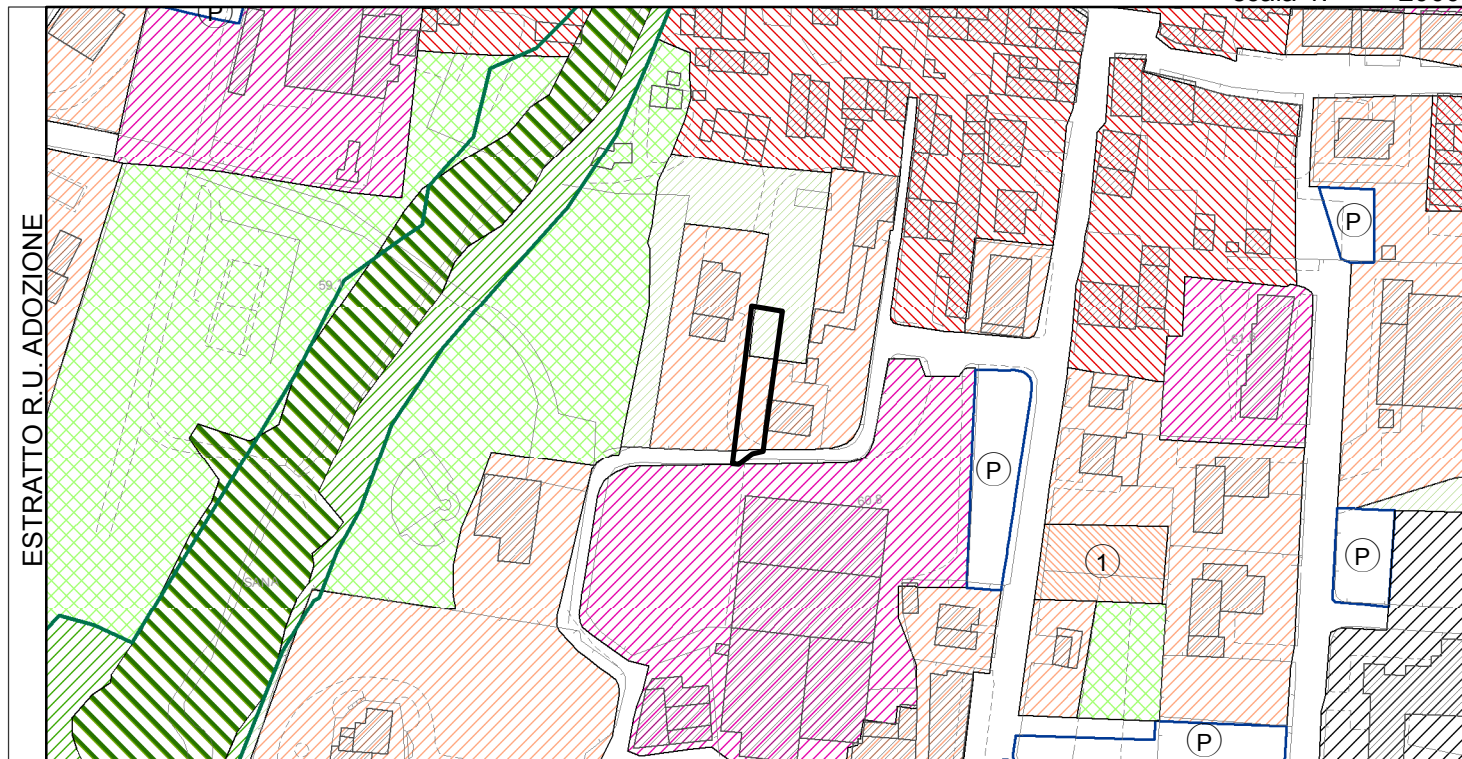
chiede l'eliminazione della classificazione come area sportiva, poichè non vi si svolgono più attività sportive

CONTRODEDUZIONE

L'area è saltuariamente utilizzata a fini sportivi privati ed è adiacente all'area già oggetto di stralcio in sede di adozione punto di variante n. 16, a seguito di contributo n. 15; pertanto si può accogliere l'eliminazione della previsione di area sportiva privata.

Visto lo stato dei luoghi, si ritiene congruente la classificazione come art.46 "area a prevalente uso agricolo"



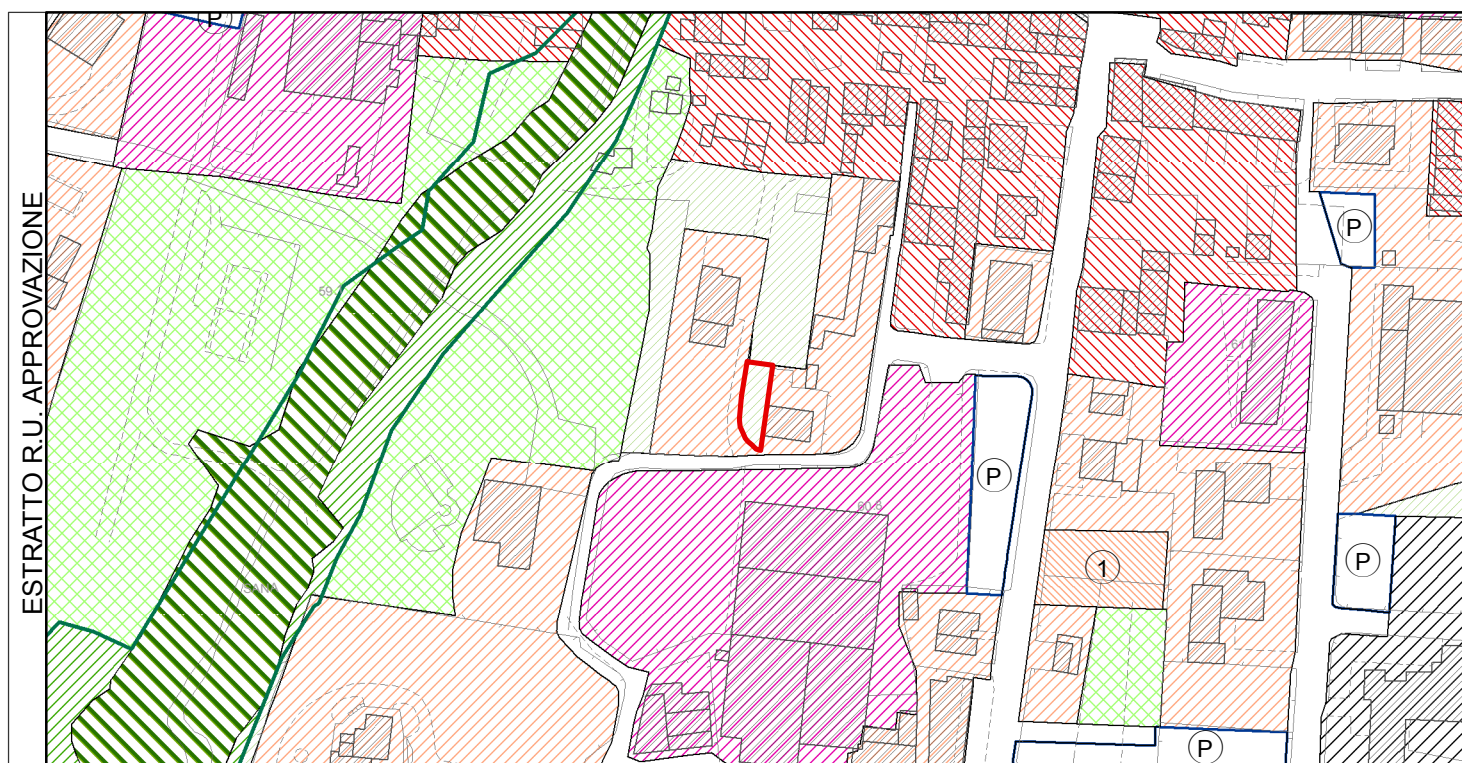
**SINTESI**

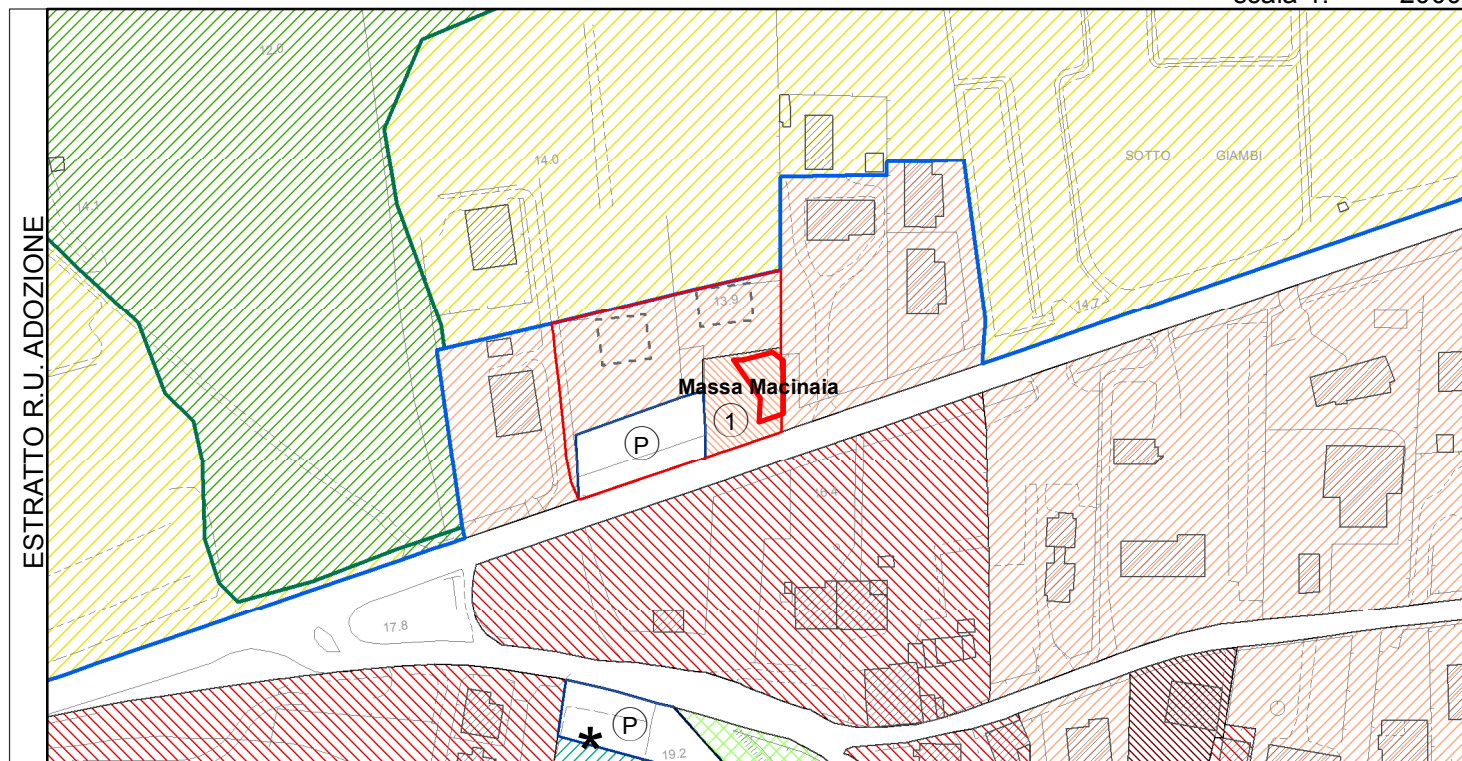
chiede l'eliminazione della potenzialità edificatoria di un'area a destinazione residenziale di saturazione

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di poter accogliere la presente osservazione eliminando la destinazione "Aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione" di cui all'art.20 delle NTA.

Visto lo stato dei luoghi risulta coerente la classificazione "verde urbano privato" di cui all'art.33 delle NTA.

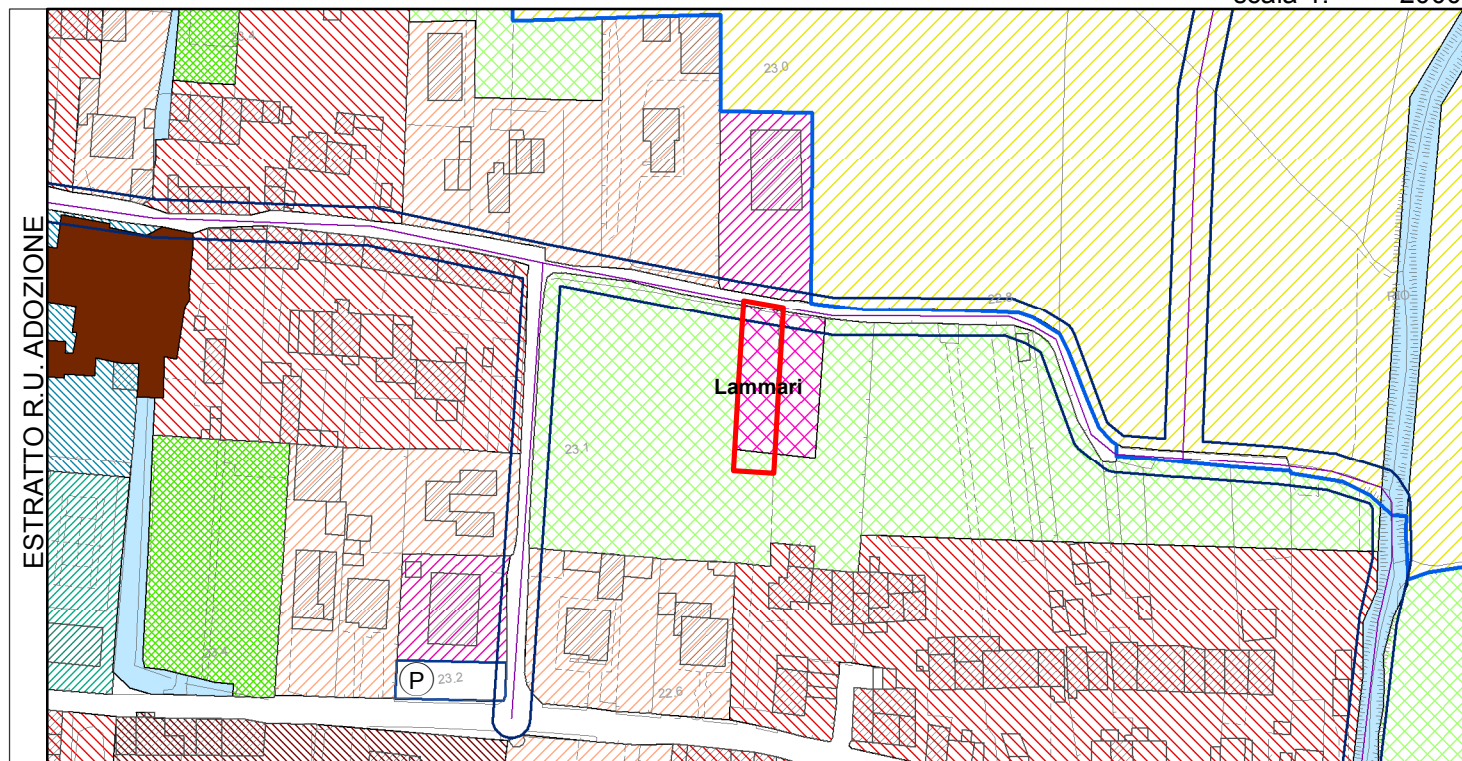


**SINTESI**

chiede lo stralcio di porzione di un lotto classificato "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" di cui all'art.20c delle NTA perché di fatto inedificabile in quanto ricadente interamente in fascia di rispetto stradale. i richiedenti non rappresentano l'intera proprietà del lotto.

CONTRODEDUZIONE

L'eliminazione della previsione edificatoria dalla particella di proprietà, renderebbe il lotto residuo di dimensioni tali da non consentire l'attuazione della previsione edificatoria, quindi l'eliminazione della previsione di edificabilità dalle aree oggetto di osservazione porterebbe di fatto all'impossibilità di edificare sulla particella residua. Pertanto per non ledere i diritti edificatori del proprietario dell'area ricadente nel lotto su cui non è stata presentata richiesta di stralcio, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione.

**SINTESI**

chiedono l'eliminazione della classificazione "Aree a prevalente destinazione di servizio" di cui all'art.22c dalla loro proprietà

CONTRODEDUZIONE

La situazione attuale deriva dall'accoglimento parziale del contributo n.28 alla variante parziale, finalizzato alla salvaguardia della potenzialità edificatoria delle altre particelle che lo costituiscono, di proprietà di terzi che non hanno fatto richiesta di stralcio. Tale area residua ha dimensioni tali da non consentire l'attuazione della previsione edificatoria, quindi l'eliminazione della previsione di edificabilità dalle aree oggetto di osservazione porterebbe di fatto all'impossibilità di edificare sulla particella residua. Pertanto per non ledere i diritti edificatori del proprietario dell'area ricadente nel lotto su cui non è stata presentata richiesta di stralcio, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione.

Inquadramento osservazioni cartografiche

scala 1:50.000

Legenda

osservazioni

valutazione

accoglibile; accoglibile in parte

non accoglibile; non pertinente

