



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

adottato con Delibera C.C. n° 8 del 30/01/2018

approvato con Delibera C.C. n°... del

RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE

Allegato "A"

Sindaco	Assessora Urbanistica
Luca Menesini	Silvia Maria Amadei

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

Progettisti	Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Nucci	Arch. Stefano Modena

Gruppo di Progettazione interno

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



PREMESSE 2

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI 3

ULTERIORI MODIFICHE ALLA VARIANTE ADOTTATA..... 6

PREMESSE

Con delibera di C.C. n. n. 33 del 14/03/2016 dal titolo "Formazione degli indirizzi della nuova fase di pianificazione urbanistica" sono stati formulati i nuovi indirizzi di pianificazione urbanistica. Dopo la fase partecipativa svolta mediante assemblee pubbliche e raccoglimento dei contributi, le proposte ritenute accoglibili o parzialmente accoglibili, raggruppate in obiettivi da perseguire per attuare gli indirizzi di pianificazione, sono state inserite nell'Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 10/11/2014 n. 65.

L'avvio del procedimento è stato approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 17/05/2017 e contestualmente avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Esaminati i contributi, l'Autorità Competente con D.D. n. 1054 del 21/08/2017 ha ritenuto che, sulla scorta del documento preliminare di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, della valutazioni effettuate nell'ambito della redazione del presente atto non si debba procedere allo svolgimento della procedura di valutazione ambientale strategica in quanto la proposta di variante parziale al vigente R.U. non determina impatti negativi sull'ambiente e pertanto possa essere escluso dalla procedura di V.A.S. nel rispetto delle prescrizioni impartite nei contributi/osservazioni in precedenza riportate.

In data 01/08/2017 si è svolta la Conferenza di Copianificazione che, ha posto alcune condizioni ai contenuti della variante ai fini della conformità a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. n. 65/2014. Tali condizioni sono state recepite nella variante stessa prima della sua adozione.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 30/01/2018 è stata adottata la Variante parziale al Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'adozione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico, la suddetta deliberazione unitamente ai relativi allegati, è stata depositata presso l'Albo Pretorio e presso la sede comunale, e pubblicata sul sito web del Comune di Capannori, per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. n.7 del 14/02/2018 e quindi sino al 16/04/2018.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 58 osservazioni, mentre 5 osservazioni sono pervenute fuori dai termini, e di queste si è ritenuto opportuno valutare solo l'osservazione pervenuta dai vari uffici della Regione Toscana. Quindi le osservazioni valutate sono in totale 59.

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

- catalogazione anagrafica delle osservazioni pervenute, georeferenziazione, sintesi della richiesta;
- istruttoria e valutazione dell'osservazione, sulla base dei criteri di coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi di pianificazione, e tenendo conto delle risultanze degli studi idraulici effettuati per integrazione al deposito degli studi geologici presso il genio civile;
- predisposizione della cartografia e delle N.T.A. modificate in base all'accoglimento delle osservazioni, e degli ulteriori elementi di modifica meglio descritti al paragrafo;
- assistenza alla Commissione Consiliare Urbanistica in occasione delle sedute occorse per la valutazione puntuale delle singole osservazioni;
- aggiornamento del documento Valutazione di coerenza al P.I.T. della Variante parziale al R.U. in base ai contenuti di variante modificati;
- aggiornamento degli elaborati costituenti la Variante Parziale al R.U. in base alla proposta di controdeduzione alle osservazioni ed alle modifiche intervenute successivamente all'adozione

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Sono state prese in esame:

- le osservazioni inerenti i punti di varianti già adottati;
- le richieste di ulteriori stralci cartografici (sottoscritte da tutti i proprietari delle aree interessate), in quanto decrementano la pressione insediativa sul territorio e non comportano ulteriori valutazioni di natura ambientale o geologica;
- le richieste di ulteriori correzioni cartografiche, in quanto non comportano valutazioni di natura ambientale o geologica (si sottolinea che molte osservazioni classificate dai richiedenti come "correzioni cartografiche", in realtà costituivano una richiesta di modifica della destinazione urbanistica);
- le richieste di ulteriori modifiche normative, in quanto riguardano l'interesse dell'intero territorio e non del singolo cittadino;

Le altre osservazioni sono state considerate come "non pertinenti" e non sono state valutate.

Tutto il pacchetto di osservazioni è stato quindi suddiviso per argomento omogeneo, in modo da accelerare il loro esame e, soprattutto, evitare decisioni difformi per situazioni analoghe. L'Ufficio ha gestito tutta questa procedura attraverso l'uso di uno o più files informatici.

I risultati della prima catalogazione sono le seguenti

Argomento prevalente osservazioni (in base a quanto valutato dall'ufficio)	
Inerenti punti di variante adottati	11
Ulteriori stralci	8
Ulteriori correzioni cartografiche	4
Ulteriori modifiche alle NTA	11
Non pertinenti	24
osservazione della Regione Toscana	1

E' stata effettuata l'istruttoria e la proposta di controdeduzione delle osservazioni ritenute pertinenti alla variante, in base ai seguenti criteri generali:

- Le richieste di ulteriori stralci sono state accolte esclusivamente se sottoscritte da tutti i proprietari delle aree, e dopo aver verificato che non pregiudicassero le potenzialità edificatorie delle eventuali aree edificabili residue. Sono stati valutati come non accoglibili le richieste che comportavano la creazione di lotti interclusi o che avrebbero comportato lo stralcio di ulteriori aree edificabili non oggetto di richiesta.
- Le richieste di ulteriori correzioni cartografiche sono state accolte, laddove costituivano una mera presa d'atto dello stato reale dei luoghi.
- Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e sono state accolte laddove utili alla migliore lettura e applicazione della norma, o dove venivano evidenziate alcune lacune normative, in collaborazione con l'Ufficio Edilizia Privata. Sono state prese in esame anche le osservazioni alle parti di N.T.A. non oggetto di adozione in quanto riguardano l'interesse dell'intero territorio e non del singolo cittadino.
- Le osservazioni inerenti i punti di variante adottati non sono state accolte laddove in contrasto con gli indirizzi di pianificazione (ad esempio le richieste di stralcio delle previsioni di parcheggio previste in adozione, in contrasto con l'indirizzo di incremento degli standard pubblici). Altre osservazioni, coerenti con gli indirizzi della variante, non sono state accolte in quanto inerenti aree non oggetto di adozione della presente variante.
- alcune osservazioni non sono state accolte perché in contrasto con le risultanze degli studi idraulici.

Si precisa che:

- nel caso di osservazioni che riguardavano aspetti sia normativi che cartografici, le relative richieste sono state valutate separatamente, e la proposta di controdeduzione generale tiene conto di entrambe le valutazioni;
- nel caso di osservazioni con più punti richiesti, è stato controdedotto ogni singolo punto, e la proposta di controdeduzione generale tiene conto di tutte le valutazioni;
- l'osservazione della Regione Toscana si compone di più argomenti e più istanze, ciascuno dei quali è stato preso in esame e controdedotto singolarmente.

I risultati a seguito di istruttoria d'ufficio sono i seguenti :

Argomento prevalente osservazioni	pervenute	accolte/ parz. accolte	non accolte/ non pertinenti
Osservazione Regione Toscana	1	1	0
Inerenti punti di variante adottati	11	7	4
Ulteriori stralci	8	5	3
Ulteriori correzioni cartografiche	4	2	2
Ulteriori modifiche alle N.T.A.	11	8	3
Non pertinenti	24	0	24
	59	23	36

Quindi su 59 osservazioni valutate, 23 sono accolte o accolte in parte (pari al 39,5%); 12 sono non accolte (pari al 20%) 24 sono non pertinenti (pari al 40,5%).

In conseguenza dell'accoglimento delle suddette osservazioni sono stati aggiunti i seguenti punti di variante:

Punto	
8.10	Stralcio di porzione di area sportiva in frazione Pieve di C.to
8.11	Stralcio area a servizio di completamento e previsione area a servizio di saturazione a Segromigno M.te
8.12	Stralcio di porzione di area sportiva in fraz. S.Martino in Colle
8.13	Stralcio area residenziale di completamento e previsione area agricola periurbana in frazione Marlia
10.6	Rettifica del confine di area produttiva esistente in fraz. Marlia
10.7	Classificazione come art. 17 di area soggetta a vincolo architettonico ai sensi della parte II del D.lgs.42/2004, in frazione S. Colombano

e sono stati modificati i seguenti punti di variante:

Punto	Modifiche rispetto alla soluzione adottata
4.9	Modifica della previsione, eliminando la previsione di area ricreativa e prevedendo una viabilità privata di collegamento tra lotti produttivi
4.10	Stralcio della S.N. n°2b e ripristino della situazione antecedente l'introduzione della S.N. (con leggere modifiche dovute al variato stato dei luoghi)
5.5	Leggera modifica della perimetrazione dell'ambito della Scheda Norma n.38
6.1	Modifiche normative e cartografiche alla S.N. n. 36 per riqualificazione e recupero del complesso della Villa Finetti

In base all'accoglimento delle osservazioni sono state apportate le seguenti modifiche alle NTA adottate:

Articolo NTA	Azione
Art.20 "Aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione"	- viene consentita la realizzazione delle pertinenze non volumetriche contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione, e la realizzazione delle pertinenze nel caso di Piano attuativo - eliminazione del requisito (introdotto in adozione) di esistenza degli edifici di nuova costruzione autorizzati successivamente al 01.06.2004 originati da ex zone di completamento residenziali per consentire il completamento degli interventi mediante Progetto Unitario.
Art.22 "Aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione":	- è stata modificata l'articolazione dei paragrafi per una maggiore chiarezza della norma, - viene consentito il frazionamento delle unità immobiliari (solo per le destinazioni già ammesse) - viene consentito il mantenimento e l'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto
Art.42 "Impianti per la distribuzione dei carburanti e a servizio della mobilità"	viene introdotta la possibilità di eseguire di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, limitatamente alle zone soggette a vincolo paesaggistico, sostituzione edilizia per i fabbricati esistenti in Aree per la distribuzione dei carburanti

Art.67 "Schede Norma" :	- Eliminazione della SN 2b - Modifiche normative alla S.N. n. 23 e 35 come adottate - introduzione della necessità della schedatura del patrimonio edilizio esistente e di individuare il corretto ambito di pertinenza degli edifici all'interno del quale applicare l'intervento di ristrutturazione urbanistica per le S.N.35,37, 38, 39
Art.69 " Disposizioni a carattere generale "	inserimento della disciplina dei siti interessati dai procedimenti di bonifica.
art.22, art.44, art.46, art.47	Correzione del riferimento alle emissioni in atmosfera derivanti da attività di cui agli elenchi Parte I e II dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. N. 152/2006 ogniqualevolta ricorre nell'articolato delle N.T.A.

Le modifiche normative alla Variante Parziale conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, sono evidenziate con colore giallo negli estratti delle NTA di cui all'elaborato "controdeduzione alle osservazioni". Le modifiche cartografiche alla Variante Parziale conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, sono rappresentate negli estratti cartografici di cui all'elaborato "controdeduzione alle osservazioni". Inoltre per una migliore consultazione degli elaborati di piano al suddetto documento è allegato un elaborato di "Inquadramento delle osservazioni cartografiche", in cui le osservazioni sono localizzate sul territorio comunale con l'indicazione della suddivisione in tavole del R.U.

ULTERIORI MODIFICHE ALLA VARIANTE ADOTTATA

Si precisa che, oltre che per le osservazioni, la variante parziale al R.U. è stata modificata anche a seguito di alcune modifiche a livello legislativo e normativo intervenute successivamente all'adozione. Inoltre si è preso atto della conclusione del procedimento di deposito della Variante parziale presso gli uffici regionali del Genio Civile, che ha comportato approfondimenti di studi su alcuni punti di variante.

Recepimento del D.P.G.R. del 24/07/2018 n.39R "Regolamento di attuazione dell'art.216 della L.R.65/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi"

Durante il periodo intercorrente tra l'adozione della Variante e la conclusione dell'esame delle osservazioni pervenute, è stato approvato il D.P.G.R. n. 39/R del 28/7/2018 "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", che ha modificato le definizioni dei parametri edilizi.

Considerato che la validità delle definizioni contenute nelle N.T.A. vigenti sarebbe comunque superata dalle definizioni imposte dal Regolamento suddetto, si ritiene necessario aggiornare le N.T.A. con le suddette definizioni al fine di fornire un riferimento normativo chiaro ed univoco. Si precisa che tale modifica non ha elementi discrezionali, in quanto trattasi sostanzialmente di un nuovo glossario terminologico.

Le modifiche normative alla Variante Parziale conseguenti al recepimento del D.P.G.R. 24/07/2018, N. 39/R, sono evidenziate con colore azzurro nell'elaborato "Normativa Tecnica di Attuazione".

Recepimento della L.R. n. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49. Modifiche alla L.R.80/2015 e alla L.R.65/2014"

Durante il periodo intercorrente tra l'adozione della Variante e la conclusione dell'esame delle osservazioni pervenute, è entrata in vigore la L.R. n. 41 del 24/07/2018, che ha abrogato la L.R. n. 21/2012.

Considerato che la validità dei riferimenti alla legge abrogata contenute nelle N.T.A. vigenti sarebbe comunque superata dalla nuova legge, si ritiene necessario aggiornare le N.T.A. con i suddetti riferimenti al fine di fornire un riferimento normativo chiaro ed univoco. Si precisa che tale modifica non ha elementi discrezionali, in quanto trattasi di applicazione di un nuovo disposto legislativo sovraordinato.

Le modifiche normative alla Variante Parziale conseguenti al recepimento della L.R. n. 41/2018, sono evidenziate con colore verde nell'elaborato "Normativa Tecnica di Attuazione".

Recepimento delle prescrizioni dell'Ufficio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa e delle valutazioni sugli studi idraulici redatti a seguito di richiesta di integrazioni

La richiesta di integrazione del Deposito delle indagini geologiche effettuato presso il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, pervenuta con prot. n. 17699/2018 del 13/03/2018 ha comportato l'effettuazione di alcuni approfondimenti degli studi idraulici, svolti su incarico dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica - Politiche Ambientali, dall'ing. Renzo Bessi e pervenuti con prot. 66716 del 04/10/2018.

Dalla valutazione delle risultanze di questi studi, meglio descritte nella Nota tecnica integrativa allegata all'integrazione del deposito presso il Genio civile, sono state apportate le seguenti modifiche:

Punto	Oggetto
1.8	Stralcio del punto di variante e ripristino della classificazione urbanistica precedente all'adozione
2.3	Stralcio del punto di variante e ripristino della classificazione urbanistica precedente all'adozione
4.1	Stralcio della parte cartografica del punto di variante e ripristino della classificazione urbanistica precedente all'adozione
10.2	Modificata la classificazione da area di servizio di saturazione ad area agricola periurbana

A seguito dell'esito positivo del controllo delle indagini aventi per oggetto la presente variante parziale al R.U. (comunicatoci con prot. n. 81314 del 05/12/2018) sono state recepite le prescrizioni ivi contenute e pertanto sono state apportate le seguenti modifiche agli articoli di N.T.A.

Punto	Oggetto
2.1	Integrazione dell'Art. 52.5 "Casi di fattibilità con prescrizioni particolari" con apposito paragrafo
2.2	Integrazione dell'Art. 52.5 "Casi di fattibilità con prescrizioni particolari" con apposito paragrafo
2.8	Integrazione dell'Art. 52.5 "Casi di fattibilità con prescrizioni particolari" con apposito paragrafo
4.1	Modifica alle prescrizioni particolari della S.N. n. 16

Le modifiche cartografiche alla Variante Parziale conseguenti alla valutazione delle risultanze degli studi idraulici, sono riportate nelle tavole "destinazioni urbanistiche".

Recepimento del Piano Regionale della Qualità dell'aria (P.R.Q.A.)

Durante il periodo intercorrente tra l'adozione della Variante e la conclusione dell'esame delle osservazioni pervenute, con D.C.R.T. n. 72 del 18/7/2018 è stato approvato il Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (P.R.Q.A.) . Pertanto all'art.58 delle N.T.A. sono state indicate le prescrizioni in adeguamento al P.R.Q.A. Le modifiche normative alla Variante Parziale conseguenti al recepimento del P.R.Q.A. , sono evidenziate con colore grigio nell'elaborato "Normativa Tecnica di Attuazione".