



Comune di Capannori

Servizio Governo del Territorio



Ufficio Pianificazione Urbanistica S.I.T.

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con delibere C.C. n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009, n° 15 del 16/03/2009
e successive varianti

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

DOCUMENTO DI SINTESI DEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE "URBANISTICA PARTECIPATA"

Settembre 2012

Sindaco	Assessore Urbanistica
Giorgio Del Ghingaro	Claudio Ghilardi
Estensore del progetto	Resp. del Procedimento
Arch. Michele Nucci	Arch. Stefano Modena
Garante della comunicazione	Dott. Giuseppe Marianetti

Tecnici interni
Tecnici esterni incaricati

INDICE

1. PREMESSA;	2
2. L'ESPERIENZA DELLA AMMINISTRAZIONE;	2
3. I NUMERI DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE;	5
3.1 CONTRIBUTI PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA;	6
3.2 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO;	8
3.3 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI SATURAZIONE;	9
3.4 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI SERVIZI/COMMERCIALE;	9
3.5 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI PRODUTTIVO;	10
4 LE OSSERVAZIONI ALL A VARIANTE GENERALE DEL 2009;	11
4.1 OSSERVAZIONI PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA;	12
4.2 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO;	13
4.3 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI SATURAZIONE;	13
4.4 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI SERVIZI/COMMERCIALE;	14
4.5 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI PRODUTTIVO;	14

1. PREMESSA

La partecipazione dei cittadini ai processi decisionali strategici, e quindi anche ai piani urbanistici, è fondamentale per migliorare le trasformazioni urbane delle città, la qualità della vita degli abitanti, produrre coesione sociale oltre che per favorire la trasparenza. Le scelte realizzate in maniera condivisa garantiscono l'efficacia degli interventi realizzati e una auspicata migliore qualità dei risultati, oltre a salvaguardare l'unicità, l'identità e le caratteristiche ambientali dei luoghi in cui gli stessi cittadini vivono. Negli ultimi decenni si è assistito alla diffusione di pratiche partecipative in diverse parti del mondo. In Italia sono sorti numerosi *urban center*, alcuni come struttura di natura pubblica, altri sostenuti dal privato; nella maggior parte dei casi si occupano non tanto di promuovere processi partecipativi, ma di fornire una informazione corretta sulle scelte urbanistiche, nelle varie fasi di attuazione.

Le esperienze di coinvolgimento dei cittadini nelle scelte pubbliche costituiscono un tentativo di dare voce alle esigenze che provengono per così dire “dal basso”. In Italia il coinvolgimento dei cittadini è stato esplicitamente previsto dai *Contratti di quartiere*. I Processi partecipativi sono stati anche sperimentati in molti altri ambiti:

- bilanci comunali: dal bilancio finanziario al bilancio di genere;
- politiche ambientali: Agenda 21 locale, conflitti fra inquinatori e inquinati, esperienze di valutazione di impatto ambientale, sindrome Nimby (*Not In My Back Yard*) di fronte a impianti che comportano conseguenze negative per i residenti;
- Grandi opere, con l'introduzione del *débat public* alla francese.

In piccolo la Amministrazione comunale di Capannori ha deciso, e fortemente voluto, un processo partecipativo esteso dal punto di vista del radicamento e presenza sul territorio, al fine di intercettare il maggior numero di cittadini, oltre che alle associazioni presenti nelle singole frazioni del territorio comunale.

2. L'ESPERIENZA DELLA AMMINISTRAZIONE

Il Comune di Capannori ha come obiettivo della pianificazione urbanistica e territoriale la redazione di una variante generale al Regolamento Urbanistico, che rinnovi e pianifichi ciò che l'Amministrazione Comunale ha, in questi anni, ereditato e essenzialmente modificato, corretto e rettificato, con un atteggiamento “di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi”.

L'Amministrazione Comunale ha avviato, con questo obiettivo, un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere la cittadinanza nella fase di riflessione sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro. Ciò allo scopo di alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico, in grado di fornire un utile contributo al processo decisionale in atto. Le associazioni presenti sul territorio e le categorie economiche, sociali ed imprenditoriali sono state, a vario titolo, coinvolte nell'ambito dei processi valutativi delle soluzioni progettuali, già fin dalla fase della loro prima definizione.

Nell'ottica di suscitare una più ampia e effettiva partecipazione dei cittadini, l'Amministrazione Comunale ha anche avviato il programma di assemblee denominato “Urbanistica partecipata”: dal 14/11/2011 fino al 5/12/2011 i cittadini si sono confrontati con il Comune nel corso di nove assemblee che si sono svolte sull'intero territorio comunale. Durante gli incontri la popolazione è stata chiamata a proporre suggerimenti, ma anche a chiedere chiarimenti, riguardo agli strumenti di pianificazione territoriale che l'amministrazione sta mettendo a punto. I cittadini sono stati chiamati ad essere i protagonisti delle scelte

urbanistiche che nei prossimi anni andranno a mutare il volto di Capannori, nell'ambito di un percorso di condivisione degli indirizzi della variante al regolamento urbanistico e al piano strutturale.

Questo primo ciclo di assemblee pubbliche ha contribuito a definire quelli che sono gli indirizzi di pianificazione che l'Amministrazione si è data in vista della presente fase di nuova progettazione urbanistica; questi indirizzi hanno poi avuto un approfondimento con la definizione dei relativi obiettivi che hanno seguito un percorso istituzionale con l'approvazione del documento di "Avvio del Procedimento" con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 22/03/2012 e n° 33 del 5/07/2012. Gli indirizzi e gli obiettivi di pianificazione sono stati poi oggetto di un secondo e più capillare ciclo di assemblee pubbliche che si è svolto su tutto il territorio comunale, con il coinvolgimento di tutte le frazioni che compongono il comune, secondo il seguente calendario:

- 12 aprile: Verciano compresi Toringo e Parezzana;
 - 19 aprile: Segromigno in Piano compreso San Colombano;
 - 26 aprile: Capannori compresi Lunata, Tassignano, Paganico;
 - 3 maggio: Gragnano compresi San Martino in Colle e Lappato;
 - 10 maggio: San Leonardo in T.zio compresi Massa Macinaia, Colognora di C.to, San Ginese, San Giusto di C.to, Sant'Andrea di C.to, Pieve di C.to;
 - 17 maggio: Pieve San Paolo compresi Santa Margherita e Carraia;
 - 24 maggio: Lammari;
 - 30 maggio: loc. Zone
 - 31 maggio: Guamo compresi Badia di Cantignano, Coselli e Vorno;
 - 7 giugno: Marlia compresi Matraia e Valgiano;
 - 8 giugno: frazione di Tassignano
 - 14 giugno: Colle di Compito compresi Ruota e Castelvecchio;
 - 21 giugno: Segromigno in Monte, compresa Camigliano;
 - 28 giugno: San Gennaro compresi Tofori, Petrognano, San Pietro a Marcigliano, Sant'Andrea in Caprile
 - 11 luglio: Pieve di Compito compreso S. Andrea di Compito
- Oltre a questi incontri sono state fatte anche quattro assemblee con il mondo della scuola, rappresentato dai Consigli di Istituto dei distretti scolastici;
- 16 aprile: Consiglio di istituto a Camigliano
 - 23 aprile: Consiglio di istituto a Capannori
 - 7 maggio: Consiglio di istituto a S. Leonardo



Cittadini protagonisti delle scelte urbanistiche che nei prossimi anni andranno a cambiare il volto di Capannori. Con questo preciso obiettivo e sulla scia delle positive esperienze del bilancio socio partecipativo abbiamo promosso in tutte le aree del territorio una serie di incontri pubblici con cui diamo inizio a un percorso di partecipazione sugli indirizzi della variante di regolamento urbanistico e di piano strutturale che proseguirà nei prossimi mesi e per gran parte del 2012.

Un atto fondamentale di programmazione, che nei prossimi anni andrà a incidere sul tessuto urbanistico del territorio comunale nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e delle caratteristiche geomorfologiche e litologiche del territorio che da sempre caratterizzano la politica urbanistica della nostra amministrazione.

Scelte importanti e impegnative che vogliamo condividere con i nostri cittadini e anche, naturalmente, con tutti coloro, associazioni di categoria, ordini professionali e altri soggetti, a cui sono titoli interessati al nuovo regolamento urbanistico, che saranno chiamati a confrontarsi su questi temi.

Aspiriamo una grande partecipazione da parte di tutti, affinché il nuovo regolamento urbanistico del Comune di Capannori, che certamente dovrà portare cambiamenti, e al contempo valorizzare e salvaguardare l'identità territoriale e culturale di ciascuna frazione, sia vera espressione dell'intero territorio e di tutti coloro che ci vivono e ci lavorano.

partecipa anche tu!

Giorgio Dal Chingaro
Sindaco di Capannori



Durante le assemblee con i cittadini e i soggetti portatori d'interesse diffuso, sono emerse proposte che l'amministrazione, verosimilmente e compatibilmente con l'aggiornamento del quadro conoscitivo, inserirà nel nuovo regolamento urbanistico, quali a titolo esemplificativo: proposte di riqualificazione dei centri abitati, rispetto alla mobilità (previsione di realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili e verde pubblico); la valorizzazione della frazioni collinari, in particolare quelle dotate di borghi storici e caratteristici; rivitalizzazione della rete della viabilità vicinale di uso pubblico; maggiore attenzione alla mobilità "debole" etc. Grazie al confronto emerso durante il ciclo di assemblee, è emersa un'idea di territorio che salvaguardi il benessere dell'intera comunità, attraverso un ventaglio di interventi da realizzare per elevare la qualità della vita e rendere Capannori uno spazio più a misura d'uomo.

Promuovere la partecipazione, quindi, si è rivelata la strada giusta per progettare un futuro sostenibile di Capannori; pertanto, visto che alcuni gruppi di persone hanno espresso la necessità di maggiore tempo per elaborare delle proposte, è stato predisposto un modello di contributo con il quale ogni cittadino, singolo o associato ha potuto formulare il suo suggerimento alla Amministrazione Comunale – Il termine per la presentazione di questi contributi è stato fissato al 20 luglio, e su questo termine e sui numeri di contributi inoltrati a tale data è stata svolta l'analisi seguente.

Giova a questo punto richiamare la tabella degli indirizzi e obiettivi di pianificazione che è stata presentata alle assemblee ed ha costituito il necessario riferimento per la formulazione dei contributi di associazioni e cittadini.

Indirizzi	Codice	Obiettivi
I-01: Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.	O-01	Inserire nel R.U., gli interventi per attrezzature ed opere pubbliche individuati in delibere e programmi comunali approvati
	O-02	Inserire nel R.U. le ipotesi di modifica e di integrazione di infrastrutture ed attrezzature avanzate da enti sovraordinati, dagli uffici comunali o segnalate da amministratori o cittadini
	O-03	Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
	O-04	Incentivare lo sviluppo di "centri commerciali naturali"
	O-05	Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale
	O-06	Facilitare il traffico ciclopedonale
	O-07	Garantire la manutenzione e l'innovazione delle reti di urbanizzazione primaria
I-02 : Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati	O-08	Aggiornare le perimetrazioni dei centri abitati delle frazioni
I-03: Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione	O-09	Filtrare le osservazioni pervenute secondo il criterio di sostenibilità ambientale dell'osservazione
	O-10	Filtrare le osservazioni pervenute che contengono impegni all'utilizzo di edilizia sostenibile
I-04: Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale	O-11	Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali
	O-12	Garantire la permanenza e lo sviluppo della residenza mediante riuso delle volumetrie esistenti
	O-13	Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia a di corte lucchese
I-05: Valutazione e attuazione dei contributi	O-14	Filtrare i contributi pervenuti secondo il criterio di sostenibilità ambientale del contributo

dei privati	O-15	Verificare la accoglibilità dei contributi introducendo i concetti di perequazione, premialità, compensazione
	O-16	Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente del regolamento urbanistico da parte degli uffici comunali o che ci sono state segnalate dal cittadino
I-06: Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici	O-17	Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico
I-07: Attuazione del capo IV bis l.r. 1/2005 "Disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a rigenerare le aree urbane degradate"	O-18	Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree
	O-19	Incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti
	O-20	Garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive
I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio	O-21	Favorire il mantenimento della presenza industriale
	O-22	Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza
	O-23	Individuare una possibile soluzione della problematica delle attività industriali a cavallo dei confini comunali
I-09: Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti	O-24	Migliorare la qualità architettonica ed urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico
	O-25	Migliorare la qualità architettonica degli interventi di edilizia privata
	O-26	Tutelare i valori paesaggistici sia all'interno delle aree già vincolate, sia nelle prospettive panoramiche
	O-27	Tutelare i valori paesaggisticamente riconosciuti come patrimonio collinare
	O-28	Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari
	O-29	Disciplinare l'installazione di impianti termici e fotovoltaici
I-10: Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici	O-30	Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio

3. I NUMERI DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

I contributi al processo partecipativo denominato "Urbanistica partecipata" del 2012 sono risultati in totale 556 presentati entro i termini, di cui 42 sono risultati duplicati (presentati 2 volte con protocolli diversi); del totale dei contributi, inoltre, 53 erano vecchie osservazioni del 2008/09 da valutare, pertanto il numero dei contributi effettivi risulta essere 461. Di questi 461, 442 sono stati cartografati con georeferenziazione, mentre per i restanti 19 questo non è stato possibile perché non riportavano gli estremi catastali corretti, o perché erano attinenti alla normativa tecnica.

Tutta questa mole di contributi, è stata catalogata, cartografata laddove possibile, filtrata per zona urbanistica di appartenenza e per tipologia di richiesta, per tipologia di richiedente (cittadino singolo, gruppi di cittadini o associazioni etc.). Sulla base di queste combinazioni di numeri possiamo svolgere le seguenti note valutative.

MAGGIOR NUMERO DI CONTRIBUTI		
FRAZIONE CONTRIBUTO	TOTALE	ABITANTI
LAMMARI	63	4614
MARLIA	44	5396
CAPANNORI CENTRO	41	3866
GRAGNANO	36	1494
MASSA MACINAIA	31	1428
LUNATA	22	2959

Tabella 1

MAGGIORE RAPPORTO CONTRIBUTI/ABITANTI		
FRAZIONE CONTRIBUTO	Rapporto contributi su abitanti	ABITANTI
SANT'ANDREA DI COMPITO	2,427%	412
GRAGNANO	2,410%	1494
MASSA MACINAIA	2,171%	1428
PIEVE DI COMPITO	2,114%	757
BADIA DI CANTIGNANO	2,098%	286
SAN GIUSTO DI COMPITO	2,027%	148

Tabella 2

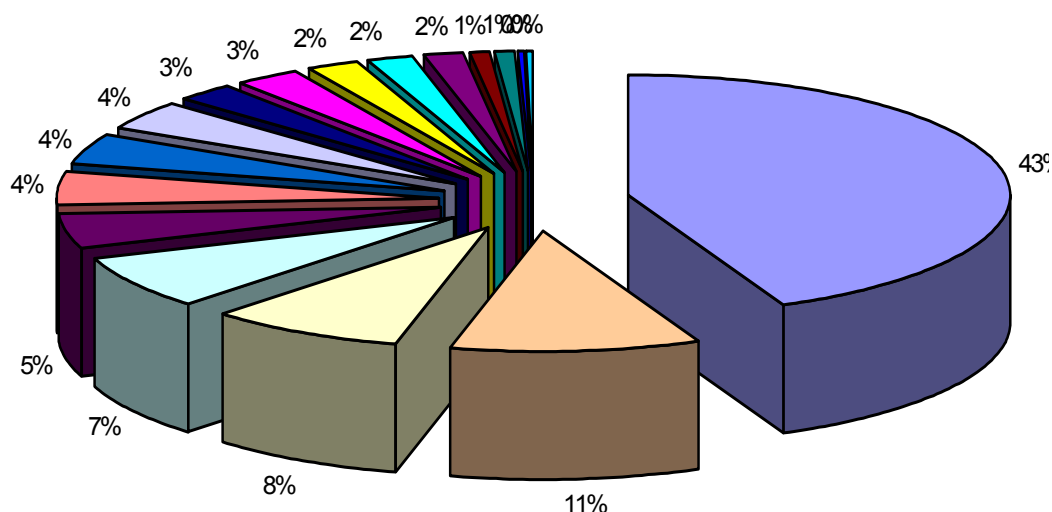
In valore assoluto le frazioni che hanno presentato il maggior numero di contributi sono quelle più popolate, cioè Lammari, Marlia e Capannori; ma rapportando il numero di contributi con la popolazione residente emerge che le frazioni più “sensibili” al processo di pianificazione risultano essere S. Andrea di C.to, Gragnano e Massa Macinaia.

3.1 CONTRIBUTI PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA

TIPO RICHIESTA	TOTALE	PERC.
edificabilità residenziale	222	43%
edificabilità servizi\commerciale	55	11%
edificabilità residenziale saturazione	42	8%
altro-	37	7%
variazione normativa	25	5%
inclusione nei nuclei consolidati	22	4%
modifica al QC	19	4%
edificabilità produttiva	22	4%
eliminazione vincolo esproprio	14	3%
variazione ambito normativo	14	3%

gruppi cittadini - richiesta multiple	11	2%
ripristino classificazione precedente	10	2%
inserimento centri abitati	9	2%
parcheggio pubblico	4	1%
ufficio	4	1%
risolta	2	0,4%
stralcio area edificabile	1	0,2%
tot	513	100,0%

Tabella 3



Con riferimento alla tabella 3, emerge che più della metà delle richieste oggetto di contributi inviati riguarda la possibilità di nuova edificazione residenziale, sia essa di completamento (43%) o di saturazione di un lotto già edificato (8%); a seguire, ma a molta distanza, la richiesta di comparti edificatori a destinazione servizi\commerciale sia completamento che saturazione (11%), quindi la richiesta di variazione normativa (5%), di inclusione di fabbricati all'interno dei nuclei consolidati nel territorio rurale 4(%) e la edificabilità produttiva (4%). Complessivamente con la maggioranza dei contributi è stato richiesto un cambio di destinazione urbanistica di una zona ad oggi classificata agricola, 332 contributi pari al 57% del totale, dei quali 292 chiede di passare a zona edificabile, pari al 49,8% del totale.

Da ciò sorge ancora una volta forte la considerazione che il territorio è percepito solo in forza di una sua possibilità edificatoria, senza considerare che il “governo del territorio” è l’insieme delle attività relative all’uso del territorio nel rispetto e nella tutela delle risorse essenziali dello stesso che costituiscono patrimonio della collettività.

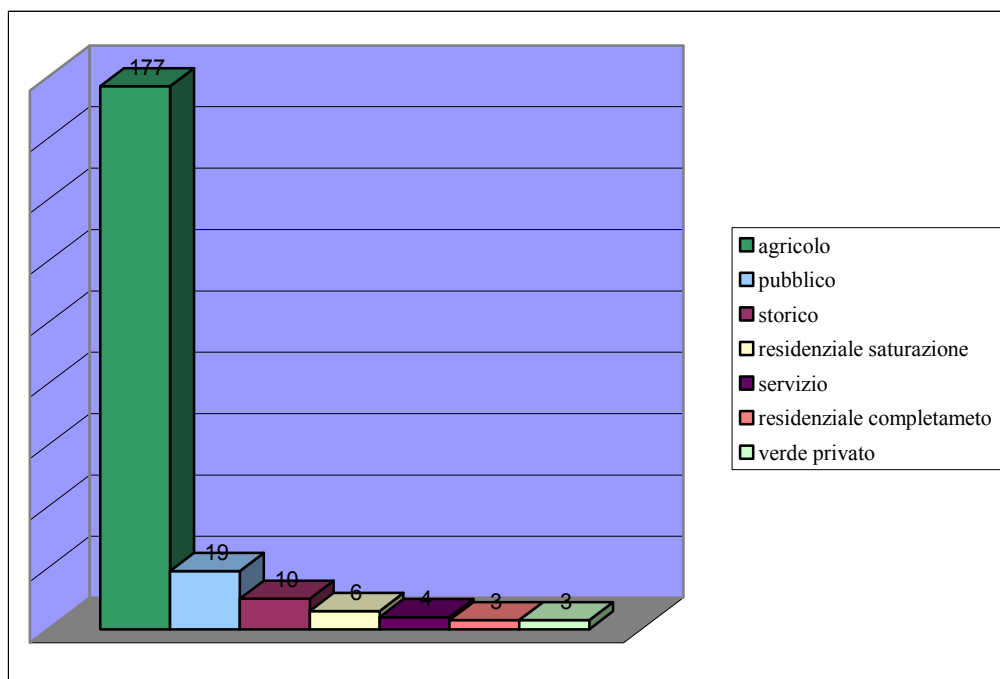
Altro dato da tenere in considerazione è quello della richiesta di classificazione dei fabbricati all’interno dei nuclei consolidati del territorio rurale; il numero di contributi in tal senso non è elevato (22) a significare che il patrimonio edilizio nel territorio agricolo è stato buona parte già incluso all’interno dell’Art. 48 e/o per la porzione non inclusa è già stata cambiata la destinazione d’uso del fabbricato.

Scendendo di scala con le prossime tabelle andremo ad analizzare da quale zona urbanistica provengono le domande di destinazioni di nuova edificazione, per le tipologie residenziali di completamento, residenziali di saturazione, servizi – commerciale (completamento e saturazione), produttivo (completamento e saturazione), che rivestono la maggioranza dei contributi pervenuteci (66% del totale delle richieste).

3.2 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

RICHIESTE DI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE CONTRIBUTI	PERC.
agricolo	177	79,7%
Interesse pubblico	19	8,6%
Centro storico	10	4,5%
residenziale di saturazione	6	2,7%
servizio	4	1,8%
residenziale - completameto	3	1,4%
verde privato	3	1,4%
tot	222	100%

Tabella 4

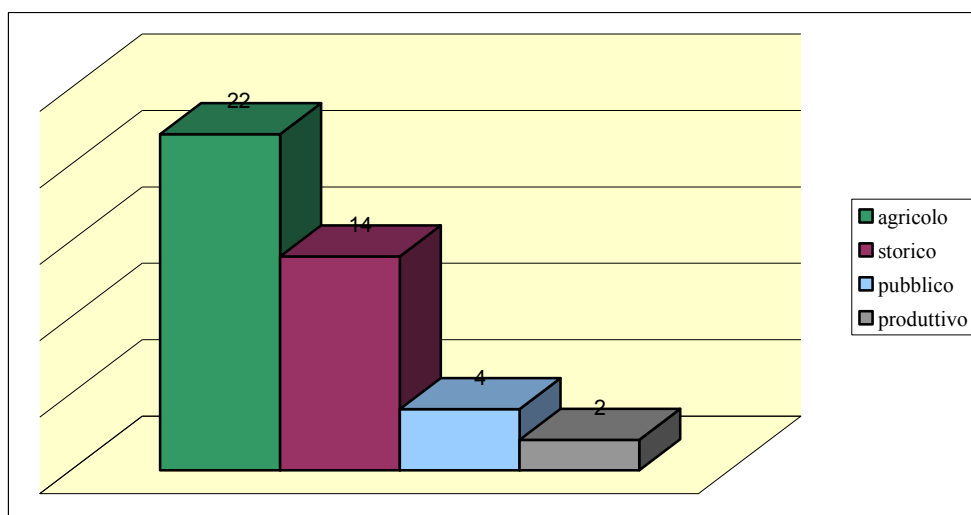


Da questo dato si nota che la quasi totalità (79,7%) delle richieste di passaggio a zona urbanistica con destinazione “residenziale di completamento” è attualmente classificato come “Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico”, nelle sue varie classificazioni “Aree boschive e riparali”, “aree di valore paesaggistico”, “aree di valore ecologico e ambientale”, “aree a prevalente uso agricolo” e “aree agricole perturbane” (articoli da 43 a 47 del R.U.). Questa tipologia di richiesta non è in linea con il quadro legislativo sovraordinato quale P.I.T. e P.T.C. né con gli indirizzi di pianificazione che muovono la presente variante generale al Regolamento Urbanistico. Da valutare anche la richiesta di nuove zone edificabili in luogo di zone dedicate al reperimento di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 (parcheggio, verde pubblico, servizi pubblici etc. per un totale dell’8.6%) : questa richiesta, in linea di principio, pur senza analizzare il singolo caso specifico, non è congruente con l’obiettivo di miglioramento della qualità degli insediamenti di cui al D.P.G.R. 2/R/2007 Regione Toscana, né con l’indirizzo Io1 – “Valorizzazione e salvaguardia dell’identità delle frazioni” e con il collegato obiettivo O-03 “Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”.

3.3 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI SATURAZIONE

RICHIESTE DI RESIDENZIALE DI SATURAZIONE		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE CONTRIBUTI	PERC.
agricolo	22	52,4%
Centro storico	14	33,3%
Interesse pubblico	4	9,5%
produttivo	2	4,8%
Tot.	42	100%

Tabella 5

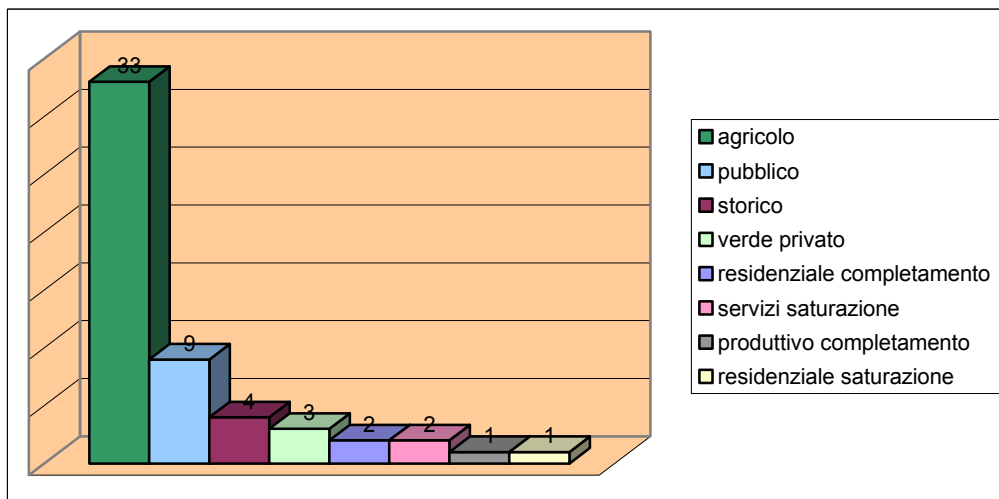


Da questo dato si nota che circa la metà (52%) delle richieste di passaggio a zona urbanistica con destinazione “residenziale di saturazione” è attualmente classificato come “Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico”, nelle sue varie classificazioni. Altro dato importante è quello che il 33% dei lotti edificabili di saturazione viene richiesto in zona attualmente ricadente in area assimilata alla zona A di cui al D.M. 144/68, ove il tessuto edilizio ed urbanistico è da preservare in quanto rappresenta le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

3.4 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI SERVIZI/COMMERCIALE

RICHIESTE DI SERVIZIO/COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO O SATURAZIONE		
ARTICOLO RICHIESTO	TOTALE CONTRIBUTI	PERC.
agricolo	33	60,0%
Interesse pubblico	9	16,4%
Centro storico	4	7,3%
verde privato	3	5,5%
residenziale completamento	2	3,6%
servizi saturazione	2	3,6%
produttivo completamento	1	1,8%
residenziale saturazione	1	1,8%
tot	55	100%

Tabella 6

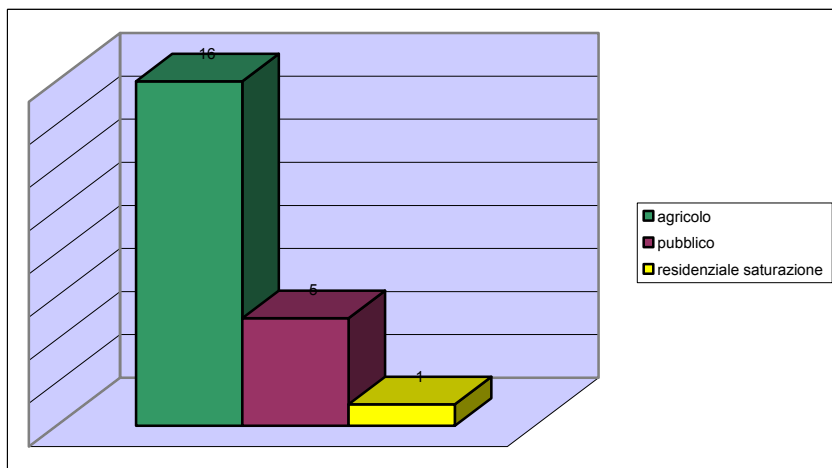


Anche in questo caso dal dato si nota che la grande maggioranza (60%) delle richieste di nuova edificabilità a servizi /commerciale, sia di completamento che di saturazione, è attualmente classificata come *“Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico”*, nelle sue varie classificazioni (articoli da 43 a 47 del R.U.). Questa tipologia di richiesta in generale, non risulta conforme con il quadro legislativo sovraordinato quale P.I.T. e P.T.C. né con gli indirizzi di pianificazione che muovono la presente variante generale al Regolamento Urbanistico. Altro dato da valutare anche la richiesta di nuove zone a servizi/commerciale in luogo di zone dedicate al reperimento di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 (16.4%) : questa richiesta, in linea di principio, pur senza analizzare il singolo caso specifico, non è congruente con l’obiettivo di miglioramento della qualità degli insediamenti di cui al D.P.G.R. 2/R/2007 Regione Toscana, né con l’indirizzo Io1 – *“Valorizzazione e salvaguardia dell’identità delle frazioni”* e con il collegato obiettivo O-03 *“Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”* .

3.5 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI PRODUTTIVO

RICHIESTE DI PRODUTTIVO COMPLETAMENTO E SATURAZIONE		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE CONTRIBUTI	PERC.
agricolo	16	72,7%
Interesse pubblico	5	22,7%
residenziale saturazione	1	4,5%
	22	100,0%

Tabella 7



Come nei casi precedenti si registra che le nuove aree a destinazione produttivo, sia di saturazione che di completamento, andrebbero a discapito della classificazione attuale di zona agricola, nelle sue varie accezioni di articolo da 43 a 47, (72%) con le medesime conseguenze di cui ai paragrafi precedenti. Analogamente alle casistiche di cui sopra, sovente le aree oggetto di richiesta di passaggio ad area a destinazione produttiva sono attualmente classificate come zona adibita al reperimento di standard urbanistico (23%) che, in linea di principio, non è congruente con l'obiettivo di miglioramento della qualità degli insediamenti nè con l'indirizzo I01 – *“Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni”* e con il collegato obiettivo O-03 *“Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”*.

4 LE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL 2009

Oltre ai contributi di cui al capitolo precedente, la fase preliminare alla stesura del progetto di pianificazione, in ossequio all'indirizzo di pianificazione *“I-03- Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione”* ha compreso anche il nuovo esame delle osservazioni alla variante generale adottata nel 2008 con delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 16/06/2008 alle quali era stato risposto con una formula sospensiva di *“mancata relazione con gli obiettivi”* di quella variante, rimandando ad un futuro esame in occasione della stesura di una nuova variante generale al R.U. Alla luce di quanto sopra sono state nuovamente prese in esame le 366 osservazioni che nella controdeduzione del 2008/2009 risultavano da valutare in una successiva fase di pianificazione; da questo numero sono state stralciate le osservazioni riproposte come contributo (e quindi già analizzate nel precedente capitolo). Da considerare che questa tipologia di osservazioni aveva come oggetto la variante generale del 2008, pertanto esse difficilmente risulteranno in qualche modo pertinenti con gli indirizzi e gli obiettivi che l'Amministrazione si è data in occasione della stesura della presente variante generale allo strumento urbanistico.

Tutta questa mole di osservazioni, è stata catalogata, cartografata laddove possibile, filtrata per zona urbanistica di appartenenza e per tipologia di richiesta. Sulla base di queste combinazioni di numeri possiamo svolgere le seguenti note valutative:

MAGGIOR NUMERO DI OSSERVAZIONI		
FRAZIONE	TOTALE	ABITANTI
Lammari	40	4614
Marlia	31	5396
Capannori	26	3866

Tabella 8

MAGGIORE RAPPORTO CONTRIBUTI/ABITANTI		
FRAZIONE	abitanti/osservazioni	abitanti
S.Gennaro	4,1%	148
Toringo	3,1%	228
Parezzana	2,8%	248
Colognora di Compito	1,9%	263
Petrognano	1,9%	107
S.Ginese di Compito	1,7%	666

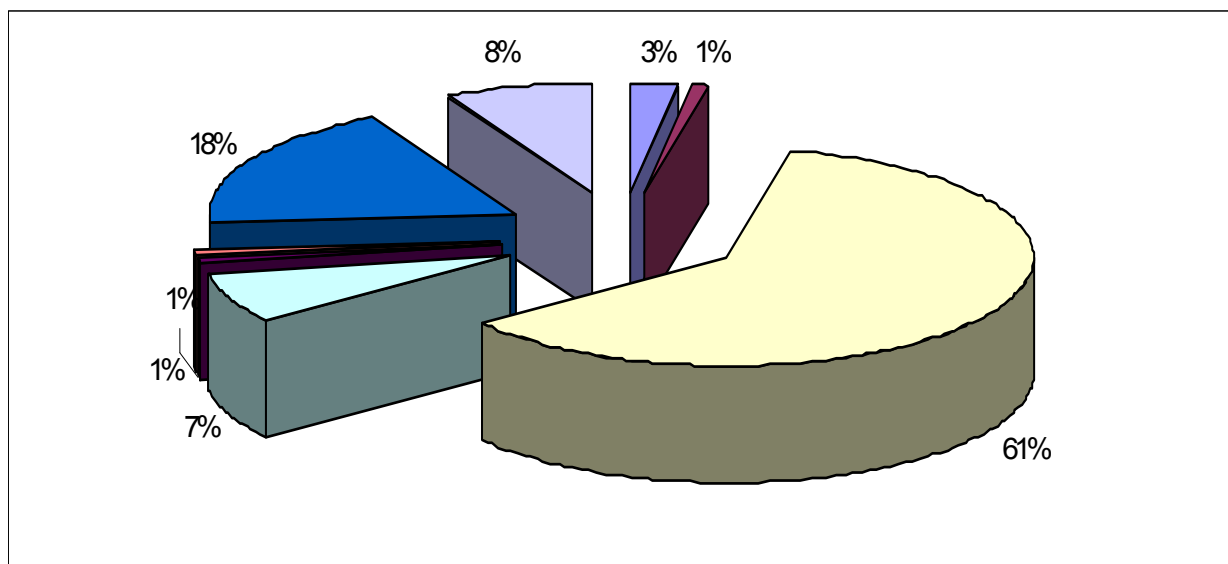
Tabella 9

In valore assoluto le frazioni che hanno presentato il maggior numero di contributi sono quelle più popolose, cioè Lammari, Marlia e Capannori; ma rapportando il numero di osservazioni da valutare nuovamente con la popolazione residente emerge che le frazioni più presenti sono quelle con un basso numero di abitanti.

4.1 OSSERVAZIONI PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA

TIPO RICHIESTA	TOTALE	PERC.
EDIFICABILITA' RESIDENZIALE	190	61,5%
INCLUSIONE NEI NUCLEI CONSOLIDATI	57	18,4%
EDIFICABILITA' RESIDENZIALE SATURAZIONE	23	7,4%
EDIFICABILITA' PRODUTTIVA	8	2,6%
EDIFICABILITA' SERVIZI\COMMERCIALE SATURAZIONE	3	1,0%
EDIFICABILITA' PRODUTTIVA SATURAZIONE	2	0,6%
EDIFICABILITA' SERVIZI\COMMERCIALE	2	0,6%
ALTRO	24	7,8%

Tabella 10



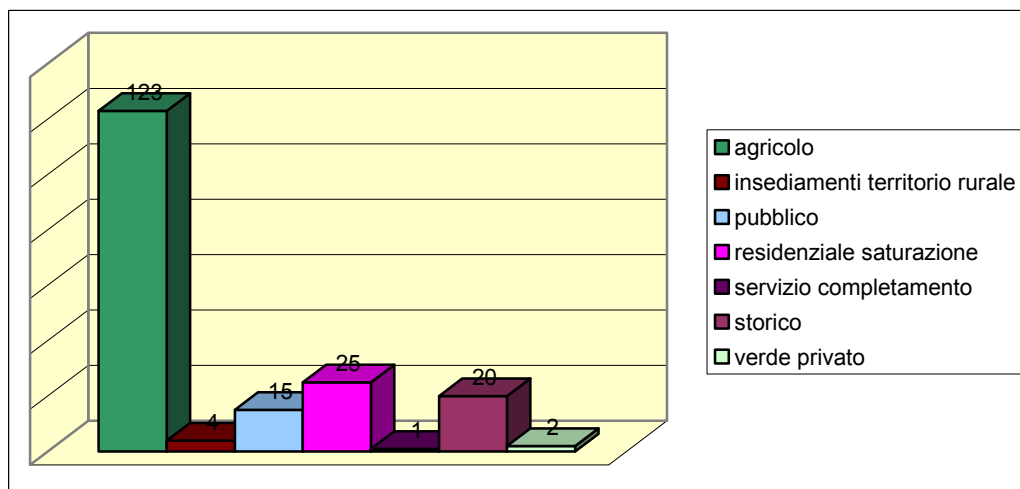
Anche in questo caso è la richiesta di edificabilità residenziale che rappresenta la maggioranza assoluta delle osservazioni del 2009 e del 2011, (sommando tra residenziale di completamento e saturazione, il 68% del totale delle richieste da esaminare). Da segnalare inoltre che al periodo delle osservazioni del 2009 era molto sentita anche la richiesta di inclusione dei fabbricati all'interno dei nuclei consolidati del territorio rurale (18% dei contributi da riesaminare), che invece non si è manifestata con i contributi del corrente anno.

Entrando nel dettaglio delle richieste, con le prossime tabelle andremo ad analizzare da quale zona urbanistica provengono le domande di passaggio ad aree con destinazione di nuova edificazione, per le tipologie residenziali di completamento, residenziali di saturazione, servizi – commerciale (completamento e saturazione), produttivo (completamento e saturazione), che rivestono la maggioranza delle osservazioni del 2009 (66% del totale delle richieste).

4.2 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

OSSERVAZIONI PER RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE	PERC
agricolo	123	64,7%
insediamenti territorio rurale	4	2,1%
pubblico	15	7,9%
residenziale saturazione	25	13,2%
servizio completamento	1	0,5%
storico	20	10,5%
verde privato	2	1,1%
Tot.	190	100,0%

Tabella 11

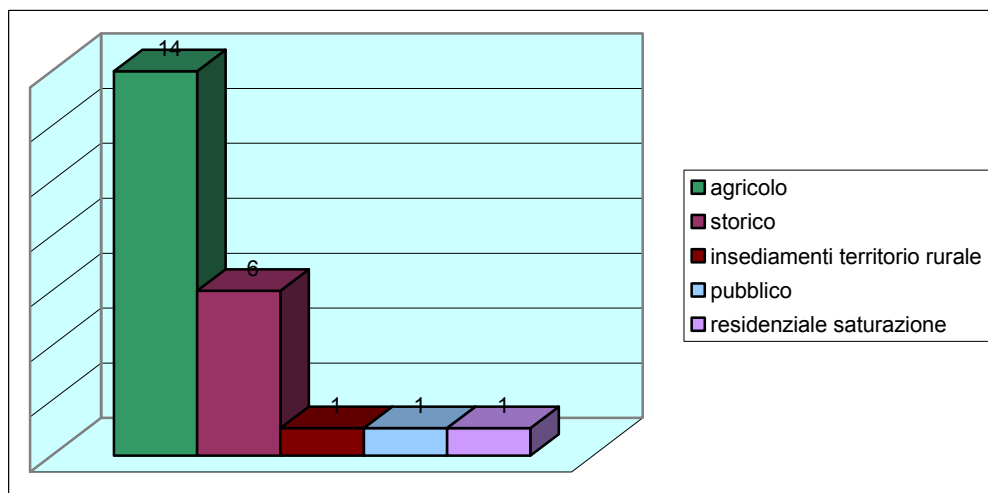


Da questo dato si nota che la gran parte delle aree oggetto della richiesta di passaggio ad aree con destinazione residenziale di completamento (64,7%) è attualmente classificato “Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico”, nelle sue varie classificazioni (articoli da 43 a 47 del R.U.). Questa tipologia di richiesta non è in linea con l’ordinamento legislativo sovraordinato quale P.I.T. e P.T.C. né con gli indirizzi di pianificazione che muovono la presente variante generale al Regolamento Urbanistico. Da valutare anche la richiesta di nuove zone edificabili in luogo di zone destinate a residenziale di saturazione in quanto risultano già presenti immobili da ampliare e non lotti liberi da edificare ex novo. Altro dato che salta agli occhi è la richiesta di nuova edificabilità in zone che tipologicamente e storicamente appartengono alle zone A di cui al D.M. 1444/68, ove la nuova edificazione è vietata; questo inoltre non è in linea con l’obiettivo di miglioramento della qualità degli insediamenti di cui al D.P.G.R. 2/R/2007 Regione Toscana, ne con l’indirizzo Io1 – “Valorizzazione e salvaguardia dell’identità delle frazioni” e con il collegato obiettivo O-03 “Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”.

4.3 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI RESIDENZIALE DI SATURAZIONE

OSSERVAZIONI PER RESIDENZIALE DI SATURAZIONE		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE	PERC.
agricolo	14	60,9%
storico	6	26,1%
insediamenti territorio rurale	1	4,3%
pubblico	1	4,3%
residenziale saturazione	1	4,3%
	23	100,0%

Tabella 12



Pur con numeri sensibilmente minori della precedente casistica, anche la maggioranza assoluta delle aree oggetto della richiesta di passaggio ad aree con destinazione residenziale di saturazione (61%) è attualmente classificato “Territorio rurale e ambiti di interesse paesaggistico”, nelle sue varie classificazioni (articoli da 43 a 47 del R.U.). Altro dato importante è quello che molte aree oggetto di richieste di lotti edificabili di saturazione, è attualmente ricadente in area assimilata alla zona A di cui al D.M. 1444/68, ove il tessuto edilizio ed urbanistico è da preservare in quanto rappresenta le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

4.4 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI SERVIZI/COMMERCIALE

OSSERVAZIONI PER SERVIZIO\COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO O SATURAZIONE		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE	PERC
agricolo	4	80%
pubblico	1	20%
	5	

Tabella 13

La richiesta di aree a destinazione servizi e commerciale, sia di completamento che di saturazione, è numericamente ridottissima, e pertanto poco significativa, ma comunque anche in questo caso essa va a svantaggio delle zone urbanistiche agricole.

4.5 DETTAGLIO DELLA RICHIESTA DI PRODUTTIVO

OSSERVAZIONI PER PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO O SATURAZIONE		
ARTICOLO ATTUALE	TOTALE	PERC.
agricolo	6	0,6
produttivo saturazione	4	0,4
	10	

Tabella 14

La richiesta di aree a destinazione produttiva, sia di completamento che di saturazione, come nel caso precedente è numericamente poco rilevante, ma comunque riguarda il passaggio da zona urbanistica agricola e da zona di saturazione produttiva a completamento produttivo.