



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N° 179 DATA 26/07/2013

OGGETTO: REGOLAMENTO URBANISTICO - INDIVIDUAZIONE CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE EX ART. 17 C. 2 LR 1/05 - ATTO D' INDIRIZZO.

L'anno duemilatredici il giorno ventisei del mese di Luglio alle ore 09:00 in Pietrasanta, nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunita la Giunta per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il sig. LOMBARDI DOMENICO

Sono presenti componenti N. 7 , assenti componenti N. 0 , sebbene invitati:

LOMBARDI DOMENICO	S
MORI LUCA	S
FORASSIEPI ROSSANO	S
LAZZERINI PIETRO	S
BACCI PIETRO	S
VITI ITALO	S
FERRIERI DANIELA	S

Assiste il sottoscritto Dr. BERTOCCHI STEFANO
Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

▪ LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con D.C.C. n° 8 del 21.02.2013 è stato adottato il Regolamento urbanistico;
- il provvedimento di adozione è stato pubblicato sul BURT n.12 del 20.03.2013 e che da tale data è decorso il termine di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 17 della LRT 1/2005;
- costituiscono obiettivi generali del RU, come desunti dal Documento Programmatico approvato con DGC n° 235 del 4/10/2011:
 - **l'utilizzo razionale delle risorse essenziali** potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate, per perseguire una maggiore compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali;
 - **il contenimento del consumo del territorio aperto** e la qualificazione dei varchi non edificati presenti all'interno dei sistemi insediativi;
 - **la costruzione di un sistema di spazi pubblici** di connessione e riqualificazione degli abitati, mirata anche all'innalzamento dell'equilibrio ecobiologico del territorio;
 - **la protezione del sistema insediativo** dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;
 - **la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse** storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che configurano l'identità territoriale del Comune di Pietrasanta;
 - **la compensazione ambientale dei nuovi interventi insediativi**, mediante l'individuazione di aree destinate a verde attrezzato e non, da garantire alla comunità mediante cessione diretta, vincolo d'uso pubblico o uso a verde privato con valenza ecologica;
 - **la salvaguardia delle porzioni ancora esistenti e riconoscibili del paesaggio agrario**, il contenimento e la mitigazione dei processi di compromissione delle aree agricole, mediante l'individuazione delle varie zone a funzione agricola;
 - **l'individuazione degli interventi di trasformazione degli insediamenti** nel rispetto dei caratteri peculiari riconosciuti e delle esigenze di sviluppo locale della comunità insediata;
 - **la riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive**, dotandole di maggiori quote di servizi e attrezzature e la rilocalizzazione delle attività ubicate in situazioni svantaggiate e/o incompatibili;
 - **la realizzazione di un sistema della mobilità** gerarchicamente ordinato che preveda la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli locali, la riorganizzazione della rete viaria urbana, il miglioramento della viabilità nelle aree agricole e la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile di collegamento tra i centri urbani e il territorio aperto;
 - **l'incremento della dotazione di servizi**, d'attrezzature collettive e d'esercizi commerciali nei centri civici riconosciuti, al fine di connotarli spazialmente e funzionalmente come centri di socializzazione e per rafforzarne le specifiche identità.
- I principi della proposta progettuale del RU riconoscono gli elementi di riferimento indicati dal Piano strutturale che sono stati ripercorsi nella prima attività di ricognizione del quadro conoscitivo e di impostazione generale del lavoro secondo seguenti obiettivi desunti dalla Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della LR 1/2005:
 - **Il piano come strumento flessibile.** Il Regolamento urbanistico si struttura su un sistema di regole più rigido quando ci si riferisce agli interessi collettivi e generali,

sintetizzati nelle invarianti (l'impianto di lunga durata), e un sistema di regole più duttile che si riferisce agli aspetti privatistici (gli interventi edilizi privati).

- **La manutenzione del territorio.** Il progetto di manutenzione quale contenuto essenziale del piano ha seguito un processo di valutazione partendo dal riconoscimento dell'esistente non riferito solo al patrimonio edilizio, ma al territorio nel suo complesso: le acque, i boschi, le aree rurali e il tema del controllo della trasformazione d'uso dei suoli.
- **La qualificazione del territorio: il lago di Porta, il Versilia, il Baccatoio, il mare, la pianura, la collina.** Insieme alla manutenzione gli interventi devono qualificare il patrimonio ambientale e paesaggistico, con l'obiettivo di trasformarlo in una risorsa economica, integrata con il settore agricolo e con il settore balneare. L'obiettivo è perseguito attraverso la specifica disciplina indicata dagli schemi direttori di valorizzazione ambientale.
- **La definizione dei perimetri urbani.** L'individuazione dei perimetri circoscrive in modo chiaro l'ambito nel quale si collocano le aree e le previsioni a carattere urbano, distinte dalla campagna (definito come territorio rurale). Il perimetro è contenuto all'interno del limite urbano previsto dall'art. 37 della normativa tecnica del Piano strutturale.
- **Il territorio rurale non è inteso come un'area bianca,** con il significato recondito di essere in attesa di un colore, cioè di una urbanizzazione, ma un sistema complesso di valore paesaggistico e ambientale, un terreno produttivo e per lo svago, un insieme di giardini, di case, di spazi liberi non come insieme di vincoli, ma di regole diverse da quelle della città.
- **Pietrasanta mater-polis: supermanto del dualismo centro-periferia.** Il centro storico viene inquadrato nel concetto di città storica. La città di antico regime che produce una città moderna con caratteristiche diverse dalle sue, in un contesto che il piano vuole definire metropolitano. Pietrasanta mater/mater polis, cioè dotata della capacità di generare città. Con il progetto si identificano le diverse città, tracciandone i confini che possono diventare segni fisici, alberature o cinture verdi, che determinano una ri-fondazione urbana (Crociale, Ponterosso, San Bartolomeo Brancagliana, Pontestrada, Africa, Viale Apua, l'Asse di via del Castagno, Salesiani e città giardino, Pontaranci).
- **Una politica per la città, i borghi e le aree storiche.** Obiettivo del piano è la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Le norme tecniche sono concepite per conservare ma anche per garantire la possibilità del recupero abitativo ed essere sostenute da politiche che mantengano o riportino i residenti nel tessuto storico. Gli obiettivi sono quindi il restauro, il ripristino, la riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché il ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata.
- **La qualificazione del tessuto urbano recente e l'adeguamento degli spazi pubblici.** Si è costruito un sistema di normative semplificato con l'obiettivo di rispondere alle aspettative dei cittadini, ai vari bisogni e alle capacità d'intervento, dando la possibilità di migliorare il patrimonio edilizio mediante ampliamenti o adeguamenti che

rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie.

- **La qualificazione della città balneare.** E' stata costruita una strategia per integrare l'insediamento costiero in un disegno di pianificazione unitario, con l'idea di renderlo partecipe alla vita sociale dei luoghi non solo estiva o dedicata ai turisti e agli utenti occasionali. L'obiettivo di tutelare le caratteristiche peculiari dell'insediamento costiero, partendo dalla facciata balneare, viene perseguito tramite:
 - mantenimento le vedute dal mare, la vegetazione (pini marittimi, lecci, tamerici) e i lotti passanti dal lungomare all'interno;
 - definizione di norme edilizie con contenuto conservativo per gli edifici di valore storico/ambientale, individuati con criteri tipologici e per i giardini di interesse ambientale che unendosi in modo organico formano isole ecologiche che ricostruiscono porzioni di paesaggio tradizionale;
 - per il patrimonio edilizio esistente di più recente edificazione sono stimolati interventi di rinnovo, demolizioni e ricostruzioni per eventuali riconfigurazioni di porzioni del tessuto per interventi di qualificazione edilizia, preferibilmente tramite bio-edilizia e sistemi costruttivi innovativi;
- **Riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti.** Il Regolamento urbanistico ha affrontato il tema con una doppia strategia: una rivolta alle aree e agli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale ed una alle aree specialistiche monofunzionali. Per queste ultime la normativa si è incentrata sulla possibilità di offrire il più ampio ventagli di funzionalità ed incentivazione.
- **Il dimensionamento e gli obiettivi di qualità nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione urbana.** Con la disciplina delle trasformazioni sono state definite le aree da completare negli ambiti già urbanizzati e le nuove parti di città da delineare attraverso la rigenerazione urbana o attraverso addizioni all'esistente. Si inquadrano all'interno del dimensionamento definito nel Piano strutturale. L'Atlante dei progetti è l'elaborato specifico nel quale si ritrovano le trasformazioni proposte. Il dimensionamento programmato, indicato nella normativa tecnica della proposta di piano è coerente con il dimensionamento complessivo previsto dal Piano strutturale. Per le previsioni residenziali il dimensionamento programmato è contenuto nel 50% degli alloggi di nuova costruzione in conformità all'articolo 105 del medesimo piano strutturale.

Ritenuto opportuno definire, tramite apposito atto d'indirizzo, in coerenza con gli obiettivi ed i principi ispiratori suddetti, i criteri sulla base dei quali gli Uffici possano procedere all'istruttoria delle osservazioni pervenute e formulare le relative proposte di controdeduzione alle osservazioni;

Preso atto che

- sono pervenute **n. 1369** osservazioni nei termini improrogabili, così come stabiliti dalla normativa regionale vigente;
- le suddette osservazioni sono state acquisite e schedate secondo gli specifici contenuti, così come reso noto nell'avviso pubblico di adozione del RU sul

BURT n.12 del 20.03.2013 e nelle pubblicazioni sul sito internet del comune da parte del Garante della comunicazione, e precisamente:

1. [osservazioni relative alle previsioni e alla disciplina di regolamento urbanistico](#), ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005
 2. osservazioni relative al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 8 della LR n. 30/2005;
 3. osservazioni relative alla VAS ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 10/2012;
- per l'istruttoria tecnica le osservazioni di cui al precedente punto 1 sono state classificate nelle seguenti tipologie, ritenendo non necessario classificare le osservazioni relative ai punti 2. 3. in quanto riferite a contenuti omogenei:
- 1a) osservazioni relative alla richiesta di classificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - 1b) osservazioni inerenti richieste di modifica alle perimetrazioni di zona;
 - 1c) osservazioni inerenti le aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana o di intervento unitario su spazi pubblici definite da scheda norma;
 - 1d) osservazioni relative alla disciplina contenuta nella Normativa tecnica d'attuazione;
 - 1e) osservazioni con contenuti a carattere generale e/o presentate da Enti, Associazioni, Ordini professionali, ecc.;
 - 1f) osservazioni contenenti richieste edificabilità in genere;

Visti:

- la LRT 1/2005 e s.m.i.
- Il PS del Comune di Pietrasanta approvato con D.C.C. n° 34 del 10.07.2008 e successiva variante di manutenzione approvata con D.C.C. n° 39 del 29.06.2011;
- gli obiettivi e gli elaborati costituenti il Regolamento urbanistico;

Visto altresì l'art. 107 del D. Lgs n. 267/2000 che rimanda ai Dirigenti, Responsabili degli Uffici e dei Servizi, l'adozione di tutti gli atti di gestione dell'Ente, attribuendo agli Organi di Governo l'adozione dei soli atti di indirizzo e di controllo politico-amministrativo;

Ritenuto al fine di procedere all'approvazione del RU adottato, quale obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale, dare in tal senso apposito atto di indirizzo al Servizio Pianificazione Urbanistica della Direzione Servizi del Territorio relativamente alla definizione dei criteri per la valutazione delle osservazioni presentate;

Preso atto che la presente deliberazione non necessita dei pareri prescritti dall'art. 49 del D.L.vo n. 267/2000, trattandosi di mero atto di indirizzo;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme di legge

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, da intendersi qui di seguito integralmente richiamati,

- **di approvare**, in coerenza con i principi, gli obiettivi, e i contenuti del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, i seguenti criteri di valutazione delle osservazioni e pertanto di ritenere:

1. Osservazioni pertinenti, quelle inerenti i contenuti previsionali del RU adottato, che si distinguono in:

a. osservazioni accoglibili, quelle che risultano in piena coerenza oltre che con il progetto di piano, con gli strumenti della pianificazione e le normative derivanti da piani sovraordinati o disposizioni legislative nazionali e regionali. Che siano inoltre coerenti con il dimensionamento e con i principi di equità, di qualità e di sostenibilità assunti dal Regolamento urbanistico e dal Piano Strutturale con particolare attenzione agli obiettivi di sistema territoriale e funzionale definiti dalle linee di indirizzo contenute nel Documento programmatico e negli obiettivi del RU.

Nello specifico potranno considerarsi accoglibili le osservazioni che:

a1) contribuiscono alla definizione corretta del quadro conoscitivo e progettuale, in particolare: evidenziano previsioni di RU non corrispondenti con uno stato di diritto coincidente o meno con lo stato di fatto dei luoghi (classificazione degli edifici, localizzazione, limiti catastali, prestazioni richieste, criticità, etc); e determinano conseguentemente la modifica/precisazione degli elaborati cartografici/normativi;

a2) siano finalizzate ad accrescere la sostenibilità e la riqualificazione urbana e/o migliorare l'inserimento nel contesto o nel paesaggio della previsione a seguito di una più precisa valutazione dello stato dei luoghi.

a3) siano relative a modifiche e/o previsioni derivanti da errori materiali o incongruenze tra le cartografie a scala diversa;

a4) comportino limitate modifiche della perimetrazione delle aree o ambiti interessati dalle varie previsioni a seguito di un'accertata valutazione dello stato dei luoghi e nel pieno rispetto degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale ed assunti dal Regolamento urbanistico;

a5) comportino modifica delle previsioni su aree nella disponibilità del comune connesse alla realizzazione di nuove infrastrutture e/o miglioramento di quelle esistenti o ad incrementare la dotazione di standard;

a6) riguardino modifiche di ambiti di recupero, riqualificazione o trasformazione, nei casi in cui l'accoglimento dell'osservazione risulti facilitare l'operatività del piano e l'attuazione della previsione e comunque nel rispetto dei dimensionamenti, della funzionalità dell'ambito, della dotazione complessiva di standard e dei principi di equità di distribuzione dei diritti edificatori;

a7) tendano al miglioramento/adequamento del corpo normativo (norme tecniche e schede d'ambito) del RU anche a seguito di disposizioni legislative sopravvenute e/o normativa sovraordinata;

a8) riguardino richieste attinenti alle previsioni ed alla disciplina già contenuta nelle norme o nelle previsioni cartografiche adottate;

b. osservazioni non accoglibili, quelle che risultino:

b1) in contrasto con gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni degli strumenti di pianificazione e/o con le normative derivanti da piani sovraordinati o disposizioni legislative nazionali e regionali;

b2) incidenti sulle scelte progettuali e normative del RU o che contrastino con le definizioni e gli indirizzi assunti per l'individuazione delle aree e dei paesaggi, in modo tale da richiedere una revisione sostanziale della disciplina adottata;

b3) qualora contengano richieste generalizzate espresse da soggetti non competenti all'espressione di pareri o espressione di giudizi non concretamente valutabili nel contesto delle previsioni e dei criteri progettuali adottati.

b4) in contrasto con il principio di equità;

b5) comportanti una riduzione della dotazione generale di standard;

b6) in contrasto con il dimensionamento ammesso dal Piano Strutturale;

2. Osservazioni non pertinenti, in quanto:

a) non riconducibili agli obiettivi enunciati nell'atto adottato;

b) non direttamente attinenti i contenuti della disciplina delle previsioni proprie dell'atto di governo così come normato dall'art. 55 della LRT 1/2005;

Infine:

- di ritenere, comunque accoglibili le osservazioni volte alla mera correzione di refusi, errori materiali ed incongruenze con l'apparato normativo.
- di stabilire che qualora le osservazioni si articolino in più punti, queste potranno essere "parzialmente accolte" secondo i criteri sopra esposti.
- di demandare al Servizio Pianificazione Urbanistica l'istruttoria delle osservazioni presentate, oltre ad ogni connesso adempimento.

DELIBERA inoltre

Sempre con voti unanimi favorevoli, resi nei modi e nelle forme di legge, di rendere il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.lgs. 267/2000.

Atto approvato dai presenti

IL Presidente
Dr. LOMBARDI DOMENICO

IL Segretario Generale
Dr. BERTOCCHI STEFANO

.....

.....

Comunicazione ai capigruppo consiliari effettuata in data

Trasmissione al Prefetto effettuata in data

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il funzionario Responsabile attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia autentica all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.L.vo n.267/00),

dal al al N.

Pietrasanta, li IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

.....

ESECUTIVITA'

Diventa esecutiva per il decorso termine di **giorni dieci** dalla suddetta data di **pubblicazione** (art.134, comma 3°, D.L.vo n.267/00).

Pietrasanta, li

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

.....
