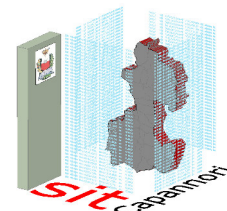




# Comune di Capannori

Servizio  
Servizi alla città



Ufficio Urbanistica e Ambiente

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

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante Generale adottata con Delibera C.C. n° 11 del 20/03/2014  
approvata con Delibera C.C. n° 69 del 27/11/2015

## ELABORATI DI PIANO

### Relazione Generale

Sindaco	Assessora Urbanistica
<b>Luca Menesini</b>	<b>Silvia Maria Amadei</b>

Garante della Comunicazione	<b>Dott. Giuseppe Marianetti</b>
-----------------------------	----------------------------------

Progettisti	Responsabile del Procedimento
<b>Arch. Michele Nucci</b>	<b>Arch. Stefano Modena</b>

Gruppo di Progettazione interno	Collaborazioni Esterne
Geol. Gianluca Bucci Arch. Michele Nucci Geom. Giovanni Del Frate Arch. Silvia Giorgi Dott.ssa Alessia Pieraccini Arch. Valeria Timpanidis	Studio di Geologia Barsanti Sani e Associati Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord Dott.ssa Antonella Grazzini Dott.ssa Alessandra Sani



<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
1.1 GLI INDIRIZZI DELLA VARIANTE.....	5
1.2 DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI .....	9
<b>2. IL QUADRO CONOSCITIVO.....</b>	<b>13</b>
2.1 GLI STUDI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI .....	14
2.2 I VINCOLI TECNICI TAV. C .....	16
2.3 I BENI STORICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI TAV. D.....	18
2.3.1 <i>I beni storici, Tav. D1</i> .....	19
2.3.2 <i>I vincoli paesaggistici per decreto, Tav. D2</i> .....	19
2.3.3 <i>I vincoli paesaggistici per legge, Tav. D3</i> .....	20
2.3.4 <i>I vincoli di natura ambientale, Tav. D4</i> .....	22
2.4 LE AREE PRODUTTIVE TAV E .....	23
2.5 I SISTEMI INSEDIATIVI TAV. F .....	27
2.6 INDAGINE SUI CARATTERI DEGLI INSEDIAMENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO RURALE .....	30
2.6.1 <i>Obiettivi dello studio</i> .....	30
2.6.2 <i>Coerenza ed anticipazioni del Piano Strutturale</i> .....	31
2.6.3 <i>Individuazione del campo di indagine e classificazione dei nuclei</i> .....	31
2.6.4 <i>Schedatura dei nuclei e dei fabbricati</i> .....	33
2.6.5 <i>Disciplina normativa</i> .....	34
2.6.6 <i>Valutazioni sullo studio del patrimonio insediativo in area agricola</i> .....	35
2.7 LA QUALITA' URBANA TAV G .....	35
2.7.1 <i>La rete delle urbanizzazioni</i> .....	36
2.7.2 <i>La mobilità urbana</i> .....	36
2.7.3 <i>L'accessibilità urbana</i> .....	37
2.7.4 <i>Il verde urbano</i> .....	37
<b>3. L'ANALISI DIMENSIONALE .....</b>	<b>41</b>
3.1 ANALISI DEL SETTORE RESIDENZIALE .....	41
3.1.1 <i>Le dinamiche demografiche</i> .....	41
3.1.2 <i>Indagine sul fabbisogno abitativo</i> .....	44
3.1.3 <i>Interpretazione dei dati e valutazioni</i> .....	47
3.2 ANALISI DEL SETTORE PRODUTTIVO .....	48
3.3 ANALISI DEL SETTORE SERVIZI .....	50
3.4 ANALISI DEL SETTORE AGRICOLO .....	52
3.5 IL NUOVO DIMENSIONAMENTO .....	53
3.5.1 <i>Il dimensionamento della residenza</i> .....	53
3.5.2 <i>Il dimensionamento del produttivo</i> .....	54
3.5.3 <i>Il dimensionamento dei servizi</i> .....	55
<b>4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E STUDIO DI INCIDENZA .....</b>	<b>57</b>
4.1 STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....	58
4.2 LO STUDIO DI INCIDENZA.....	59
<b>5. IL QUADRO PROPOSITIVO.....</b>	<b>61</b>
5.1 LA TABELLA INDIRIZZI - OBIETTIVI - AZIONI .....	61
5.2. REVISIONE DEL CENTRO ABITATO .....	68
5.3 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....	68
5.3.1 <i>Ferrovia</i> .....	68
5.3.2 <i>Viabilità di interesse comprensoriale</i> .....	69
5.3.3 <i>Viabilità di interesse comunale</i> .....	69
5.4 PARCHEGGI PUBBLICI .....	72
5.4.1 <i>Considerazioni generali</i> .....	72
5.4.2 <i>Analisi puntuali</i> .....	73
5.5 VERDE PUBBLICO E DI USO PUBBLICO .....	75
5.6 AREE PER L'ISTRUZIONE .....	77
5.7 AREE A SERVIZI.....	78
5.8 DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI.....	79
5.8.1 <i>Ambiti edificati di interesse storico e architettonico</i> .....	79
5.8.2 <i>Ambiti edificati di recente formazione</i> .....	81

---

5.8.3 <i>Disciplina del territorio rurale e degli ambiti di interesse paesaggistico</i> .....	84
<b>6. LA REVISIONE DELLE NORME D'ATTUAZIONE</b> .....	<b>86</b>
6.1 ASPETTI GENERALI .....	86
6.2 LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	86
6.3 LE DESTINAZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI .....	88
6.4 GLI AMBITI DI PEREQUAZIONE .....	89
6.5 LE AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	89
6.6 LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI.....	90
6.7 LE INFRASTRUTTURE PUNTUALI E A RETE .....	90
6.8 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	91
6.9 TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI.....	92
6.10 LE SCHEDE NORMATIVE .....	93
6.11 LE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE .....	95
<b>7. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI</b> .....	<b>97</b>
7.1 STANDARD URBANISTICO PUBBLICO PER LA RESIDENZA.....	98
7.2 STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO.....	101
<b>8. VARIAZIONI DI QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>102</b>
<b>9. IL NUOVO DIMENSIONAMENTO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>107</b>
9.1 IL DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA .....	107
9.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PRODUTTIVO.....	111
9.3 IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	111
<b>10. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>113</b>
10.1 STANDARD URBANISTICO PUBBLICO PER LA RESIDENZA.....	115
10.2 STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO.....	117

## 1. PREMESSA

Il Comune di Capannori ha come obiettivo della pianificazione urbanistica e territoriale, la redazione di un nuovo 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".

Gli strumenti della pianificazione territoriale di cui alla L.R. 01/05 "contengono la definizione degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni progettuali strategiche, ai diversi livelli di competenza e di specificazione, tenendo conto dello statuto del territorio. A tal fine, ogni strumento della pianificazione territoriale definisce altresì, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, i criteri per la verifica di compatibilità di ogni altro atto di governo del territorio, eventualmente previsto per l'attuazione dello strumento medesimo, con il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni derivanti dallo statuto del territorio." (c.3 dell'art. 5 L.R. 3/01/2005 n. 1).

L'art. 55 della L.R. 01/2005, che disciplina le modalità di redazione del Regolamento Urbanistico, dispone quanto segue : "1. Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti: a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti; b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio....[omissis]

L'amministrazione ha il compito di verificare se la strumentazione urbanistica approvata è idonea al raggiungimento degli obiettivi di programma di mandato elettorale. La verifica dell'articolo 13 impone inoltre di dare atto "sui risultati conseguiti in termini di controllo e garanzia della sostenibilità ambientale delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio medesimo" in sostanza verificare se gli effetti della pianificazione sono rispondenti ai criteri dello sviluppo sostenibile. I principi di cui sopra sono esplicitamente richiamati all'art. 3 del R.U. "il Comune prevede, periodicamente alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico al fine di apportare al P.R.G. eventuali correzioni o modifiche attraverso apposite varianti".

Il percorso di formazione di un nuovo Regolamento Urbanistico risulta soggetto, ai sensi della L.R. n. 10/2010, a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.

Il Comune di Capannori è dotato di un Piano Strutturale approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18.12.2000 e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannori n. 55 del 18 settembre 2001; di un Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni consiliari n. 38 del 20.04.2004, n. 40 del 21.04.2004 e n. 41 del 22.04.2004, entrato in vigore dal 1° giugno 2004; di una Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2009, n. 14 del 13/03/2009 e n. 15 del 16/03/2009 e efficace dalla pubblicazione su B.U.R.T. n. 17 del 29/04/2009.

Nel corso di questi anni sono state anche approvate alcune varianti parziali quali:

- Variante normativa, approvata in data 04.08.2006 con Del. di C.C. n. 50, con la quale sono stati considerati e ridimensionati gli interventi di valorizzazione ambientale a fini turistici e ricreativi, ridotte le possibilità di mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli, limitati dimensionalmente gli interventi di nuova edificazione residenziale, di servizio e di ampliamento degli edifici produttivi;
- Variante al R.U. per il recepimento del progetto di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese, approvata in data 27.02.2007 con Del. C.C. n. 11, con la quale sono state rese urbanisticamente conformi le opere relative alla realizzazione del nuovo scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano e delle necessarie integrazioni alla viabilità di accesso;
- Variante a stralcio del R.U. per aree ricadenti nelle zone ad elevata pericolosità idraulica e nei nodi viari ad alta intensità di traffico, approvata in data 26.06.2007 con Del. C.C. n. 46, con la quale sono state riconosciute e integrate negli elaborati grafici di piano e nelle N.T.A. le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata individuate nei Piani di Assetto Idrogeologico dei Bacini del Serchio e dell'Arno, e ridefinite le previsioni urbanistiche nelle aree circostanti i principali nodi viari, in funzione delle condizioni di criticità determinate dai flussi di traffico, attuali ed ipotizzabili a seguito delle trasformazioni previste;
- Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibere di C.C. n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009.
- Variante parziale normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico per l'adeguamento della dizione dell'Art. 68, 3° comma, sulla conversione monetaria delle opere pubbliche, approvata con deliberazione di C.C. n. 22 del 14.04.2011, con la quale si dava la possibilità di monetizzare aree destinate a standard urbanistico, all'interno di progetti unitari non più classificati in zona urbanistica residenziale ai sensi del "Regolamento per la conversione monetaria delle aree pubbliche;
- Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 29/12/2011, per la realizzazione di alcuni obiettivi puntuali definiti negli indirizzi politici dell'Amministrazione comunale.

Entrando più nel merito della variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibere di C.C. n. 13, 14, 15 del marzo 2009, essa aveva l'obiettivo principale di revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano allora vigente, con un atteggiamento "di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi". Così è specificato nel documento di variante: *"La variante dovrà dunque prioritariamente tendere ad escludere o limitare le trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel vigente R.U., da effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi"*. Un ulteriore obiettivo della variante stava nella necessità di un'azione di revisione del

Regolamento Urbanistico che trovasse la conformità e coerenza rispetto alle leggi ed agli atti “sovraordinati” intervenuti successivamente alla sua approvazione, e cioè: al Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Arno ed a quello del Bacino del fiume Serchio, al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, alla L.R. n. 1/05 ed ai relativi Regolamenti di attuazione emanati nel febbraio 2007. Inoltre vi era l’obiettivo assegnato alla variante, da parte dell’A. C., di recepire progetti e programmi per infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Da questa breve sintesi della pianificazione urbanistica degli ultimi anni il Comune di Capannori, attraverso il Servizio Governo del Territorio, ha, sino ad oggi, revisionato e variato in modo parziale o generale il Regolamento Urbanistico del 2004. Allo stato attuale l’Amministrazione Comunale ha più volte espresso la volontà di procedere alla stesura di una variante generale al Regolamento Urbanistico, che prenda le mosse e gli indirizzi politici di pianificazione, propri dell’Amministrazione in carica, e non solo derivati da precedenti varianti parziali o generali.

A sostenere la necessità di una nuova lettura del territorio comunale di Capannori, c’è anche il dato di fatto che sino ad oggi il quadro normativo e legislativo regionale prospetta numerose innovazioni; dal marzo 2009 ad oggi lo Stato, la Regione Toscana, e alcuni enti locali hanno emanato provvedimenti legislativi che interessano a più livelli l’attività di pianificazione comunale. Oltre a ciò, dal 2009 ad oggi il contesto territoriale risulta modificato:

- a fronte della realizzazione di alcune previsioni edificatorie previste sia nella variante generale del 2009, che nel Regolamento Urbanistico previgente;
- a fronte della realizzazione di alcune previsioni edificatorie non previste nella variante generale del 2009, ma che avevano acquisito un titolo edificatorio ai sensi del Regolamento Urbanistico previgente;
- dalla dinamica di sviluppo socio economico evolutasi in questo periodo, che risente, anche e soprattutto a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni.

## 1.1 GLI INDIRIZZI DELLA VARIANTE

### 1° INDIRIZZO

*Valorizzazione e salvaguardia dell’identità delle frazioni.*

Il territorio comunale di Capannori è suddiviso in 40 frazioni, un territorio complesso e variegato, di grande estensione superficiale; ciascuna frazione ha una propria identità territoriale, culturale ed i propri poli attrattivi e centri di aggregazione sociale. L’indirizzo è quello di salvaguardare l’identità di ciascuna frazione, incrementare l’attrattività dei centri urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti, mettere in luce il complesso dei valori culturali e naturali che si configurano come elementi fondamentali della specificità e delle identità delle varie comunità capannoresi, al

fine di garantire uno sviluppo sostenibile della comunità stessa. Per perseguire questo obiettivo si indicano i seguenti percorsi:

- a) migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (parcheggi, parchi, attrezzature sportive), anche nella prospettiva di essere da traino per interventi privati con le medesime finalità;
- b) migliorare la viabilità nella prospettiva da un lato di incrementare la fluidità di quella esistente attraverso l'uso di rotatorie laddove possibile, dall'altro di facilitare il traffico ciclopedonale attraverso la realizzazione di percorsi attrezzati di mobilità sostenibile (bici in comune), piste ciclabili e marciapiedi a margine delle viabilità;
- c) garantire la manutenzione e l'innovazione delle reti di urbanizzazione primaria (strade, piazze, piste pedonali e ciclabili, reti tecnologiche) e delle dotazioni collettive di urbanizzazioni secondarie (asili, scuole, servizi di quartiere, servizi di culto).

## 2° INDIRIZZO

### *Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati*

Sulla base delle osservazioni presentate alla variante generale approvata con delibere di C.C. n. 13 del 12.03.2009, n. 14 del 13.03.2009 e n. 15 del 16.03.2009, aventi per oggetto la perimetrazione del limite dei centri abitati, si rileva che sono state accolte numerose osservazioni relative a lotti di terreno che avevano perduto l'originaria destinazione edificabile restando esclusi dal perimetro dai centri abitati. Le ragioni dell'accoglimento sono da ricercarsi nella modifica dello stato di fatto dei terreni in base all'effettivo inizio dei lavori dei permessi di costruire rilasciati dopo l'adozione della variante. Nel corso di questi anni molti dei permessi di costruire allora rilasciati hanno avuto corso e sono giunti alla effettiva realizzazione dei fabbricati concessionati, mutando ulteriormente lo stato dei luoghi. L'indirizzo è pertanto quello di aggiornare il perimetro dei centri abitati in ragione dell'effettivo stato dei luoghi sino ad oggi evolutosi e dello stato di diritto legittimamente acquisito, ma ancora da realizzare e/o completare.

## 3° INDIRIZZO

### *Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione*

Questa Amministrazione comunale ha approvato una variante generale al Regolamento Urbanistico nell'anno 2009, con la finalità di verificare la sostenibilità delle scelte operate dal R.U. vigente, rispetto alle condizioni di sicurezza idraulica e geologica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi. Di conseguenza non sono state individuate aree destinate a nuovi interventi edificatori. Molte sono state le osservazioni alla variante R.U. adottata che richiedevano nuovo sviluppo in base alle necessità di ampliamento.

In questa fase di impostazione di una nuova fase pianificatoria del R.U., è stato dato mandato al servizio "Politiche per lo sviluppo e la gestione del territorio" di utilizzare le osservazioni inoltrate alla variante generale al R.U. approvata nel 2009, quali primi indirizzi per la redazione della nuova fase di revisione dello strumento di disciplina del territorio comunale. Al contempo, nell'ottica di

garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale, si ritiene opportuno privilegiare quelle proposte che contengono l'impegno a realizzare gli interventi utilizzando la pratica dell'edilizia sostenibile, anche previo utilizzo del principio di "premierità".

#### 4° INDIRIZZO

##### *Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale*

Vista la caratteristica di ruralità del territorio comunale di Capannori, un campo di lavoro molto importante è costituito dalla regolamentazione degli interventi all'interno del territorio rurale. Si rende necessaria una regolamentazione che consideri in modo preciso e puntuale le esigenze produttive del mondo agricolo, le strutture necessarie, le attività complementari e integrative coerenti con il territorio rurale, che possa produrre importanti semplificazioni procedurali. All'interno di questo obiettivo è stato dato mandato al servizio "Politiche per lo sviluppo e la gestione del territorio" di predisporre una nuova e più puntuale classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro caratteristiche edilizie, urbanistiche e funzionali, alle destinazioni d'uso e presenza di reti infrastrutturali, con l'obiettivo di garantire la permanenza e lo sviluppo della residenza, attraverso il riuso delle volumetrie esistenti che hanno perduto l'originaria funzione agricola, e delle attività artigianali oggi dismesse.

#### 5° INDIRIZZO

##### *Valutazione e attuazione dei contributi dei privati*

A seguito del processo partecipativo, sono giunte all'ufficio Pianificazione urbanistica, diverse richieste e contributi alla fase di estensione dello strumento urbanistico, pur essendo scaduti i termini istituzionali di presentazione delle osservazioni. Sulla base di questi contributi dei privati cittadini è stato dato mandato al servizio "Politiche per lo sviluppo e la gestione del territorio" di utilizzare gli stessi ed in particolare modo quelli tesi a riqualificare porzioni di territorio, quali indirizzi pianificatori per la redazione della nuova fase di revisione dello strumento di disciplina del territorio comunale. Al contempo, nell'ottica di garantire uno sviluppo equilibrato del territorio comunale, si dovranno filtrare le richieste dei cittadini attraverso i principi della "compensazione" (scambio tra aree da cedere per uso pubblico e potenzialità edificatorie), della "perequazione" (equa ripartizione tra proprietari di vantaggi e oneri) e della "premierità" (riconoscimento di vantaggi in funzione di interessi pubblici) con attenzione alle procedure di partecipazione ed eventualmente di evidenza pubblica.

#### 6° INDIRIZZO

##### *Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici*

Nel vigente Regolamento Urbanistico si rileva che la previsione di standard urbanistici quali parcheggi pubblici e verde pubblico, sono distribuiti sul territorio in modo frazionato, insistendo talvolta su parti residuali non edificate, che hanno caratteristiche di aree di pertinenza di edifici esistenti. Stessa cosa risulta dalla individuazione delle aree a standard pubblico all'interno dei piani attuativi e per le aree soggette a perequazione urbanistica, ove spesso l'area a parcheggio o verde pubblico insiste su terreni non edificati, ma da anni coltivati, o già di pertinenza di edifici esistenti.



Si rende pertanto necessaria una verifica delle previsioni per questa casistica di individuazione dello standard urbanistico, ed eventualmente prevedere una nuova individuazione, più fruibile sia per ubicazione, che per estensione superficiale.

#### 7° INDIRIZZO

*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”.*

La Legge Regionale n° 40/2011 che modifica la l.r. 1/2005 è volta ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate sia sotto il profilo urbanistico che socio economico. Il presente obiettivo ha ad oggetto gli edifici a destinazione d’uso prevalentemente produttiva inseriti nel perimetro dei centri abitati, e le aree urbane connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico, inserite nel perimetro dei centri abitati. L’indirizzo politico è quello di promuovere interventi volti alla rigenerazione di queste aree urbane, favorendo interventi volti a riqualificarle con incrementi quantitativi in base al principio della premialità.

#### 8° INDIRIZZO

*Attività industriali, artigianali e di servizio*

Sul territorio comunale di Capannori esiste un ricco tessuto di attività industriali, artigianali e di servizio molto importate per l’occupazione e per il reddito dei cittadini del territorio comunale e di quelli limitrofi. A seguito del percorso partecipativo sono giunte alcune richieste e contributi, da parte degli imprenditori, volte a consolidare la loro attività, anche con la prospettiva di incrementare e salvaguardare l’occupazione all’interno della loro azienda. Sulla base di questi contributi è stato dato mandato al servizio “Politiche per lo sviluppo e la gestione del territorio” di utilizzare gli stessi, quali indirizzi pianificatori per la redazione della nuova fase di revisione dello strumento di disciplina del territorio comunale. Inoltre sui confini comunali sono localizzate, con problematiche di intervento sugli edifici esistenti e sui lotti di completamento, in quanto disciplinati da strumenti urbanistici diversi che non hanno verificato - di concerto - le prescrizioni urbanistiche – edilizie su dette attività. Sulla base delle osservazioni pervenute e da una ricognizione nei casi emersi in questi anni, si richiede di uniformare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni in funzione delle attività ricadenti a cavallo della linea di confine comunale. Ad oggi si può indicare quale percorso di pianificazione, la possibilità di: uniformare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche se il compendio immobiliare dell’attività ricade a cavallo della linea di confine comunale; dare la possibilità di ampliamento su lotti di completamento contigui ai lotti dove sono ubicate le attività anche se questi ricadono su terreno di comune contermine e viceversa.

#### 9° INDIRIZZO

*Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti*

L’attuale normativa del R.U. presta una particolare attenzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare per interventi che ricadono su edifici di particolare pregio,

tipologici e del territorio rurale. Nella nuova fase di revisione dello strumento urbanistico si ritiene necessario, che lo stesso preveda una attenzione più puntuale anche per gli altri interventi ricadenti sul territorio comunale. In particolare per ciò che riguarda l'utilizzo dei materiali per la realizzazione degli elementi di arredo urbano quali, a titolo esemplificativo, i marciapiedi, i parcheggi, le recinzioni e le facciate degli edifici: in questo processo l'indirizzo è quello di reperire strumenti per la valorizzazione e la tutela dell'identità urbanistico-architettonica delle frazioni, nel rispetto dell'equilibrio e della competizione virtuosa tra i singoli interventi, convergendo verso uno sviluppo all'insegna della qualità architettonica degli insediamenti.

Inoltre si ritiene opportuno, al fine di limitare il consumo di suolo, di prevedere opportunità di incrementare l'altezza massima per i nuovi edifici, dagli attuali metri 7,50 a metri 10, visto che anche molti degli edifici presenti nelle corti erano originariamente costruiti su tre piani fuori terra.

#### 10° INDIRIZZO

##### *Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici*

L'attuale regolamento urbanistico, per gli edifici esistenti, disciplina le varie destinazioni urbanistiche in funzione della tipologia dell'edificio, o della funzione che esso assolve; visto che sono state segnalate da cittadini e professionisti alcune incongruità fra la tipologia e la funzione dell'edificio, rispetto a quella attribuita dal R.U., si richiede una verifica puntuale della destinazione urbanistica sia rispetto alle caratteristiche dell'edificio, sia prevalentemente rispetto alla volontà di sviluppo territoriale ed urbanistico che tale area riveste.

## **1.2 DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI**

La presente variante ha assunto e fatti propri i dieci indirizzi sopra elencati, approvati dalla Amministrazione comunale con delibera di C.C. n. 18 del 22/03/2012 "Approvazione del Documento di avvio del procedimento della variante generale al Regolamento Urbanistico" e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 5/07/2012 "Avvio del procedimento di variante generale al Regolamento Urbanistico", quali propositi principali a cui dare risposta attraverso l'elaborazione della presente variante.

Il Comune di Capannori ha anche completato un ciclo di assemblee con cittadini, associazioni territoriali e i soggetti portatori d'interesse diffuso nell'estate del 2012: durante questi incontri sono emerse proposte che l'amministrazione, verosimilmente e compatibilmente con l'aggiornamento del quadro conoscitivo, ha fatto proprie, 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. Il dettaglio degli esiti di questo processo partecipativo è contenuto all'interno del documento Sintesi del percorso di Urbanistica partecipata allegato alla relazione del Garante della comunicazione.

Una volta completata la definizione e discussione degli indirizzi, si è cercato di tradurli in reali obiettivi di pianificazione, da perseguire nel processo di estensione del regolamento. Sugli obiettivi si è incentrato il dibattito di partecipazione con i cittadini e con le categorie di cui abbiamo riferito. Nella tabella che segue vengono sintetizzati gli obiettivi di carattere generale da perseguire nella formazione della variante generale, estrapolati dalle delibere di indirizzo e riepilogati per argomento.

<b>Indirizzi</b>	<b>Cod.</b>	<b>Obiettivi</b>
<b>I-01: Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.</b>	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
<b>I-02 : Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati</b>	O-08	Aggiornare le perimetrazioni dei centri abitati delle frazioni
<b>I-03: Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione</b>	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 individuate nella variante generale al R.U. del 2009
<b>I-04: Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale</b>	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 di corte lucchese

<b>I-05: Valutazione e attuazione dei contributi dei privati</b>	O-14	Filtrare i contributi pervenuti secondo il criterio di sostenibilità ambientale del contributo individuate nella variante generale al R.U. del 2009
	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
<b>I-06: Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici</b>	O-17	Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico
<b>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"</b>	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
<b>I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio</b>	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
<b>I-09: Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti</b>	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

<b>I-10: Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici</b>	<b>O-30</b>	Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio
--	-------------	--

Alla fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 3/01/2005 n° 1 e della L.R. 10/2010 relativamente al procedimento di VAS, si sono espressi con un loro contributo istruttorio:

- Vari settori della Regione Toscana:

“Strumenti della Valutazione, Programmazione negoziata e controlli comunitari”

“Tutela e gestione delle risorse idriche”

“Viabilità di interesse regionale”

“Ufficio tecnico del genio civile”

“Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati”

“Produzioni agricole e vegetali”

- Servizio Pianificazione territoriale e Mobilità, Patrimonio, Risorse naturali e Politiche energetiche della Provincia di Lucca;

- ARPAT, dipartimento provinciale di Lucca;

- Autorità di Bacino del Fiume Arno, settore Governo del Territorio ed Assetto idrogeologico;

A questi contributi è stato risposto nel merito mediante una lettera dell'Ottobre 2012 con la quale si prendeva atto dei contributi pervenuti rispondendo ove possibile al momento, o rimandando in sede di Rapporto Ambientale la risposta esaustiva.

## 2. IL QUADRO CONOSCITIVO

La presente variante generale al Regolamento Urbanistico è stata redatta a partire da un Quadro Conoscitivo piuttosto ampio, in parte costituito con il Piano Strutturale e successivamente integrato dal Regolamento Urbanistico e relative varianti parziali o generali. L'insieme di questi studi conserva la sua validità come riferimento conoscitivo anche per l'elaborazione della proposta di variante al R.U., ma necessita, a nostro avviso, di un aggiornamento dei dati conoscitivi e dell'attualizzazione degli stessi ad una data più recente nel tempo. Malgrado la completezza del Q.C., elaborato per la redazione della variante generale del 2009, si ritiene necessario quindi procedere all'aggiornamento ed all'integrazione degli elementi conoscitivi in funzione di:

- necessità di aggiornamento dei dati;
- adeguamento degli studi a nuove prescrizioni di leggi e regolamenti, in particolare in materia geomorfologica, sismica ed idraulica;
- approfondimenti richiesti dal perseguimento di nuovi obiettivi dettati dall'A.C. o dalla coerenza con atti sovraordinati.

Si ritiene opportuno precisare che la rappresentazione grafica seguita per questa variante generale del Comune di Capannori sarà per gran parte la stessa della precedente variante del 2009, attraverso la quale, facendo corrispondere le individuazioni territoriali a layer costituiti ciascuno da una sola polilinea chiusa è possibile:

- facilitarne ogni successiva modifica, riducendo le possibilità di errore;
- eliminare quelle imprecisioni negli accostamenti tra le diverse individuazioni che erano visibili con gli ingrandimenti che i nuovi strumenti informatici oggi consentono.

Questa operazione permette di associare a ciascuna polilinea dati informativi e consentire la possibilità di interrogare il data-base per estrapolare caratteristiche e tipologie a seconda dell'analisi richiesta. Questo metodo di gestione del materiale cartografico comporta anche la necessità di adottare precise modalità di acquisizione delle informazioni che, quotidianamente, vengono scambiate sia con professionisti esterni sia con i vari settori dell'Ente, armonizzando il formato dei dati e la loro georeferenziazione. Gli elaborati grafici che costituiscono il quadro conoscitivo della variante sono rappresentati in parte nella scala 1:10.000, suddivisa in tre tavole (nord, centro e sud) come nel vigente R.U., ed in parte nella scala 1:5.000. Ciascuno degli elaborati grafici in scala 1:5.000 costituenti il Regolamento Urbanistico oggi in vigore è rappresentato su una base cartografica formata da una C.T.R. georeferenzata e composta da un insieme di voli aerei per coprire l'intero territorio comunale, diversi per epoca e scala di restituzione, suddivisa in 11 quadranti, con una rappresentazione continua, indipendente dai perimetri delle U.T.O.E. del P.S., facilitandone così la consultazione ed evitando errori nelle zone di congiunzione. E' stato fatto un aggiornamento a tappeto della cartografia di base C.T.R. sia attraverso la copertura di quasi tutto il territorio comunale con cartografia di base 1:2000, sia attraverso un costante aggiornamento interno all'ufficio che riporta puntualmente lo stato di fatto dei luoghi, aggiornato. Pertanto si potranno verificare lievi scostamenti di zonizzazioni urbanistiche dovuti, non ad una scelta

pianificatoria ma ad un maggiore dettaglio cartografico che l'impianto cartografico aggiornato oggi ci consente, in quanto riporta un dettaglio molto maggiore rispetto all'impianto precedente del R.U. 2009.

Il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico ha quali principali riferimenti:

- il Piano d'Indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 72 del 24/07/2007;
- la variante al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n° 32 del 16/06/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della provincia di Lucca, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n° 189 del 13/12/2000 e relativo documento di avvio del procedimento di variante di adeguamento del P.T.C.P. ai sensi della Legge Regionale n° 1/2005 approvato con delibera Consiglio Provinciale n° 118 del 29/07/2010;
- Piano di Bacino P.A.I. del Fiume Arno, articolato nei seguenti stralci funzionali: Piano stralcio "Assetto idrogeologico" approvato con D.P.C.M. 6/05/2005; piano stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con D.P.C.M. 5/11/1999;
- Variante al Piano di Bacino Stralcio "Assetto Idrogeologico" Primo aggiornamento Autorità di Bacino fiume Serchio, approvato con delibera di Comitato Istituzionale n° 168 del 21/12/2010;
- Piano strutturale comunale approvato con Conferenza dei Servizi del 18/12/2000 e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannori n° 55 del 18/09/2001;
- Piano di classificazione acustica approvato con Delibera di Consiglio comunale n° 70 del 25/10/2007;
- Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Capannori, approvato con delibera di Giunta Comunale n° 37 del 4/02/1999 e Regolamento delle strade vicinali di uso pubblico approvato con Delibera di Consiglio comunale n° 49 del 15/07/2010;
- il Regolamento Urbanistico, approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2009, n. 14 del 13/03/2009 e n. 15 del 16/03/2009.

## **2.1 GLI STUDI GEOMORFOLOGICI E IDRAULICI**

Il Comune di Capannori risulta attualmente dotato di un Regolamento Urbanistico (approvato con Delibere C.C. n. 13 del 12/03/2009, n. 14 del 13/03/2009 e n. 15 del 16/03/2009) che aveva già aggiornato il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, al fine di renderlo coerente sia con il Regolamento 26/R del 2007, sia con le cartografie dei Piani di Assetto Idrogeologico – stralcio rischio idraulico – del F. Arno (approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2006) e del F. Serchio (approvato con D.C.R.T. n. 20 del 1 febbraio 2005). La rivisitazione e l'aggiornamento degli aspetti geologici, geomorfologici, sismici ed idraulici si era concretizzata nella redazione dei seguenti elaborati:

### **GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA**

- A.1. – Elementi geomorfologici – tav. scala 1:10.000

- A.2. - Pericolosità geomorfologica – tav. scala 1:5.000
- A.2.a - Zone a maggior pericolosità sismica locale – tav. scala 1:10.000
- A.3. - Pericolosità sismica – tav. scala 1:5.000
- A.4. - Categorie di suolo di fondazione - tav. scala 1:10.000
- Indagini geofisiche
- Relazione sulle indagini geologiche (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05)

#### **IDROGRAFIA E IDRAULICA**

- B.1. - Pertinenze fluviali – tav. scala 1:10.000
- B.2.a - Scenari idraulici – Tr < 20 anni - tav. scala 1:10.000
- B.2.b - Scenari idraulici – Tr < 30 anni - tav. scala 1:10.000
- B.2.c - Scenari idraulici – Tr < 200 anni - tav. scala 1:10.000
- B.3. - Aree esondabili – Tr < 200 anni – tav. scala 1:10.000
- B.4. - Pericolosità idraulica – tav. scala 1:5.000
- Relazione ideologico idraulica e relativi allegati
- Sistemazione idraulica di un tratto del rio Rogio nel comune di Capannori – Progetto preliminare.
- Indicazioni per la realizzazione in condizioni di sicurezza idraulica di un tratto di nuova viabilità in Pieve S. Paolo.

Successivamente all'approvazione del R.U. vigente il PAI del F. Arno non ha subito modifiche, mentre quello del F. Serchio è stato ampiamente rivisitato in occasione della Variante al PAI – 1° aggiornamento adottata dal C.I. nella seduta del 08/03/2013 ed approvato con D.P.C.M. DPCM 26/07/2013 (efficace dalla pubblicazione sulla G.U. del G.U. n. 34 del 11/02/2014);

Sempre successivamente all'approvazione del R.U. vigente è entrato in vigore il nuovo regolamento regionale 53/R del 25/10/2011 (regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 03/01/2005, in materia di indagini geologiche).

Premesso quanto sopra si è reso necessario supportare la presente variante generale con un quadro conoscitivo - geologico, geomorfologico, sismico ed idraulico – aggiornato ed adeguato al nuovo Regolamento regionale 53/R ed al nuovo Piano di Bacino del Fiume Serchio, così come dettagliato negli specifici paragrafi che seguono, che si è conclusivamente concretizzato nei seguenti nuovi elaborati:

- *ELAB. A0 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E DI FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI*
- *TAV. A1 - CARTA GEOLOGICA in scala 1:10.000*
- *TAV. A2 - CARTA GEOMORFOLOGICA in scala 1:10.000*
- *TAV. A3 - CARTA DELLE FREQUENZE FONDAMENTALI DI RISONANZA DEL – SOTTOSUOLO in scala 1:10.000*
- *TAV. A4 - CARTA LITOLOGICO-TECNICA E DEI DATI DI BASE in scala 1:10.000*
- *TAV. A5 - CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA in scala 1:10.000*
- *TAV. A6 – SEZIONI GEOLOGICHE RAPPRESENTATIVE DEL MODELLO DEL SOTTOSUOLO scala 1:10.000*
- *TAV. A7 - CARTA DELLE CATEGORIE DI SOTTOSUOLO in scala 1:10.000*
- *TAV. A8 - CARTA DELLE AREE ALLAGABILI Tr=30 anni in scala 1:10.000*
- *TAV. A9 - CARTA DELLE AREE ALLAGABILI Tr=200 anni in scala 1:10.000*
- *TAV. B1 - CARTA IDROGEOLOGICA E DELLA VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI in scala 1:10.000*
- *TAV. B2 - CARTA DEGLI AMBITI E DELLE PERTINENZE FLUVIALI in scala 1:10.000*
- *TAV. B3 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA in scala 1:10.000*



- TAV. B4 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA in scala 1:10.000
- TAV. B5 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA in scala 1:10.000
- ALL. 1 – Indagini geofisiche e geognostiche
- ALL. 2 – Relazione idrologico-idraulica del Rio Dezza in loc. Ponte di Legno
- ALL. 3 - Relazione idrologico-idraulica del Rio di Vorno

Più in particolare gli aspetti geologici, geomorfologici ed idrogeologici di cui ai capp. 1 e 5 della Relazione illustrativa delle indagini geologiche, sono stati approfonditi dal Dr. Geologo G. Bucci mentre gli aspetti idraulici di cui ai capp. 3 e 4 della medesima Relazione illustrativa, sono stati approfonditi dagli Ingg. M. Lucchesi e M. Nieri del Consorzio di Bonifica Auser Bientina. Gli aspetti sismici di cui al cap.2 e l'intera Parte II della Relazione illustrativa delle indagini geologiche, relativa alle Condizioni di fattibilità delle trasformazioni, sono stati infine approfonditi e redatti dal Dr. Geologo P. Sani. Per il dettaglio e gli approfondimenti su questa parte di Quadro Conoscitivo, si rimanda integralmente alla Relazione illustrativa delle indagini geologiche e di fattibilità delle trasformazioni, oltre agli elaborati cartografici e tecnici sopra elencati.

## 2.2 I VINCOLI TECNICI TAV. C

L'individuazione dei vincoli tecnici comportanti una limitazione all'utilizzo del territorio, costituisce un quadro di conoscenze fondamentali, sia in sede di scelte di pianificazione, sia per la fase gestionale del R.U.. Si è pertanto proceduto alla verifica e all'aggiornamento dei vincoli tecnici con possibili effetti sulla pianificazione ed alla loro rappresentazione cartografica nella tavola C.

Sono state riportate sulla cartografia di vincolo tecnico le zone di rispetto cimiteriale così come risultanti dal quadro propositivo del 2009, e comunque l'individuazione delle fasce di rispetto sulla tavola C ha valore puramente ricognitivo; all'interno di tali fasce non sono comunque presenti previsioni edificatorie.

Sono stati aggiornati invece in sede di quadro propositivo i perimetri dell'art. 38 che occupano sia l'area cimiteriale esistente, che i previsti ampliamenti, che sono stati dedotti sia dal piano triennale delle opere pubbliche, che dalla collaborazione dell'Ufficio LL.PP. del Comune. Nel dettaglio, è stato aggiornato l'ampliamento dei cimiteri di S.Giusto di Compito e Toringo, dei quali è stato approvato il progetto preliminare; per quanto concerne l'ampliamento del cimitero di Castelvecchio di Compito è stato a suo tempo approvato il relativo progetto definitivo, e la sua realizzazione, più volte menzionata nei vari triennali, non ha mai avuto luogo; per quanto inerente l'ampliamento del cimitero di Gragnano e di Colle di Compito, non c'è niente di progettualmente definito, ma solo intenzioni reiterate da un piano triennale all'altro; per cui le previsioni di ampliamento sono state determinate in collaborazione con l'ufficio LL.PP del comune.

Sono state rappresentate sulla cartografia le fasce di rispetto per gli elettrodotti, riferite ai valori di 3 microtesla (D.M. 29/05/2008) e di 0,2 microtesla (come riferimento di qualità da ricondursi alla L.R. 39/2005), come dalle più recenti comunicazioni della Soc. Terna in occasione delle recenti

fasi di verifica di assoggettabilità a VAS di piani attuativi. Si precisa che per la Regione Toscana la Distanza di Prima Approssimazione (D.P.A.) è riferita ai 3 microtesla, ai sensi del D.M. 29/05/2008 e prende in esame l'asse della linea elettrica corrispondente alla parte centrale del sostegno. Tali fasce interessano, in diversa misura, alcune previsioni edificatorie del vigente R.U., che pertanto devono essere sottoposte a verifica di fattibilità al momento della richiesta/asseveramento di atto autorizzativo. Qualora per situazioni specifiche o per la definizione di piani urbanistici attuativi, si presenti la necessità di stabilire le distanze di rispetto in corrispondenza di casi complessi e solo in questi casi, la Soc. Terna Rete Italia, comunicherà le Aree di prima approssimazione A.p.a. relative a fronte di particolare richiesta del Comune.

<b>Tensione nominale</b>	<b>Denominazione</b>	<b>N°</b>	<b>Distanza di prima approssimazione ml</b>
132	Sondel Porcari – Toringo	070	25
132	Borgonuovo – Lucca Giannotti	517	16
132	Vinchiana – Marginone	549	30
132	Borgonuovo – S. Pietro a Vico	566	18
132	Borgonuovo – Marginone	582	20
132	Lucca Ronco – Toringo	594	27
380	La Spezia – Marginone	361	56

E' stata verificata e aggiornata con le aziende di gestione degli acquedotti e con i competenti uffici comunali la corretta localizzazione di sorgenti e pozzi pubblici riportando quindi le relative zone di rispetto ai sensi del Dlgs 152/1999. Nel territorio di pianura alcune zone di rispetto di pozzi pubblici sono interessate da previsioni di nuova edificazione e di trasformazione edilizia, confermabili solo dopo una verifica della loro compatibilità con gli obiettivi di tutela degli approvvigionamenti idrici, in particolare in merito alle modalità di smaltimento delle acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti. In riferimento alle sorgenti abbiamo distinto quelle appartenenti alla Via della Buona Acqua da quelle relative alla rete di acquedottistica, così come le relative fasce di rispetto; pertanto le fasce di rispetto di pozzi e sorgenti destinate a consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di interesse pubblico sono soggette alle norme di cui al D.Lgs 152/2006 art. 94 comma 1; mentre le fasce di rispetto degli approvvigionamenti diversi da quelli di cui sopra (Via della Buona Acqua) sono assoggettati ai dispositivi di cui al comma 2 del medesimo D.L.

Sono state rappresentate sulla tavola C le fasce di rispetto stradale (D.lgs 285/1992) e ferroviario (D.P.R. 753/80).

Il primo sostanziale aggiornamento del dato relativo alla fascia di rispetto stradale è stato l'individuazione della perimetrazione del centro abitato identificato ai sensi del Nuovo Codice della Strada art. 4 del D.L. 285 del 30/04/1992, così come approvato con Delibera di G.C. n° 203 del 24-09-2010 (nel R.U. vigente era coincidente col centro abitato ai sensi delle disposizioni urbanistiche). Risulta evidente quindi che laddove le fasce di rispetto infrastrutturale risultano

essere frammentate, ciò è dovuto all'individuazione del perimetro dei centri abitati come sopra descritta.

Hanno, inoltre, chiari effetti limitativi le fasce di rispetto autostradale e ferroviaria che condizionano alcune previsioni di piano. L'applicazione della fascia di rispetto stradale, è stata fatta sulla lettura della larghezza della strada e in base alla categoria stradale di appartenenza ai sensi del Nuovo Codice della Strada. Ad ogni buon conto in sede di richiesta di atto autorizzativo, soprattutto nei casi posti vicino al limite della fascia di rispetto, per la verifica della esistenza della stessa, è necessario eseguire l'accertamento della linea di confine attraverso controlli a terra, caso per caso.

E' evidente che l'individuazione cartografica dei vincoli di rispetto stradale, essendo questi ultimi strettamente legati dall'individuazione del perimetro dei centri abitati, dovrà essere adeguata ad ogni nuova definizione di tale perimetro effettuata ai sensi e per gli effetti previsti dal Nuovo Codice della Strada.

Non sono state individuate in cartografia le fasce di protezione dei gasdotti in quanto:

- la localizzazione dei tracciati messa a disposizione dalla SNAM deve essere verificata attraverso rilievi specifici perché in alcuni punti la sua rappresentazione sulla C.T.R. appare scarsamente attendibile;

- secondo la SNAM deve essere evitata, per ragioni di sicurezza, "una divulgazione non controllabile" di informazioni inerenti l'ubicazione delle reti. Evidentemente il fatto che i tracciati non possano ad oggi essere correttamente rappresentati sulla tavola C.1 non esime dal rispetto dei vincoli e delle limitazioni contenuti nel D.M.24/11/1984, che deve comunque essere verificato in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche.

### **2.3 I BENI STORICI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI TAV. D**

La tutela dei beni di valore storico, paesaggistico e ambientale costituisce un fondamentale criterio di revisione delle trasformazioni territoriali oggi ammissibili. E' per altro evidente come anche la ricerca della necessaria coerenza con i contenuti della pianificazione regionale e provinciale attribuisca al tema dei valori storici e paesaggistici del territorio un ruolo centrale nella pianificazione di livello comunale; questo è riscontrabile anche a livello regionale dall'elaborazione del Piano paesaggistico della Regione Toscana ad oggi in fase di redazione, oltre che dal rilievo assunto nello Statuto del territorio toscano del vigente P.I.T. dalla tutela dei "beni paesaggistici" e del "patrimonio collinare". Si è pertanto ritenuto necessario inserire nel Q.C. della variante una descrizione completa e aggiornata dei beni storici, paesaggistici e ambientali di eccellenza presenti sul territorio comunale, attraverso lo svolgimento di quattro tematismi: Beni storici, beni paesaggistici per decreto, beni paesaggistici per legge, beni di matrice ambientale.

### **2.3.1 I beni storici, Tav. D1**

Con riferimento alla catalogazione effettuata per la redazione degli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 già facente parte del quadro conoscitivo del P.S. e del R.U. è stata svolta una attenta azione di revisione ed aggiornamento del dato, correggendo alcuni casi di anomalia che questo elenco comprendeva, quali ad esempio, casi di edifici schedati ma non presenti in tutto o in parte in cartografia (in gran parte annessi agli edifici principali schedati); viceversa casi di edifici segnati nella tavola D1 e non evidenziati nelle schede. Per quanto sopra abbiamo svolto un corretto aggiornamento dei contenuti delle schede: distinguendo gli immobili classificati nel 1° elenco (immobili con dichiarazione di interesse formalmente riconosciuta) e quelli del 2° elenco (immobili assimilati a quelli di interesse formalmente riconosciuto) da quelli appartenenti al 3° elenco (immobili schedati dal comune ai sensi della L.R. 59/80), oltre all'acquedotto storico che, benché non inserito negli elenchi suddetti, costituisce un evidente elemento territoriale caratterizzante il paesaggio della piana lucchese. Abbiamo inoltre riportato l'estensione dell'area pertinenziale in tutti i casi in cui la stessa risultava presente negli elenchi delle schede allegate alla L.R. 59/80 agli edifici appartenenti al 1° e 2° elenco.

In questa tavola di quadro conoscitivo, al di là del puro intento classificatorio, si intende confermare quanto già vigente confermando il criterio utile alle scelte di natura urbanistica della fascia di rispetto territoriale; attorno ai beni storici così definiti, ed alle loro dirette pertinenze, è individuata una fascia di territorio considerata di immediata prossimità (250 ml. per lato per l'acquedotto, 100 ml. per gli altri immobili), al fine di sottolineare la necessità, nell'ambito delle scelte pianificatorie, di una tutela non limitata al solo bene storico in sé, ma estesa anche al suo intorno. Questo elementare criterio di salvaguardia dei beni formalmente riconosciuti costituisce, seppure con tutte le limitazioni del caso, una iniziale anticipazione del più approfondito criterio delle visuali panoramiche di cui al Piano Paesaggistico regionale in corso di redazione.

### **2.3.2 I vincoli paesaggistici per decreto, Tav. D2**

Sul territorio comunale di Capannori, insistono i vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali D.Lgs n° 42/2004, art. 136, identificati ai seguenti Decreti Ministeriali:

- D.M. 21/06/1975 – G.U. 189 del 1975, Zona dell'acquedotto Nottolini nei comuni di Lucca e Capannori: la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché può annoverarsi tra le più interessanti della provincia sia sotto l'aspetto della mirabile fusione di caratteristiche architettoniche ed ambientali di particolare valore estetico e tradizionale, sia sotto l'aspetto della rilevante bellezza paesaggistica del comprensorio.
- D.M. 16/06/1975 – G.U. 204 del 1975 Zona delle colline in comune di Lucca e Capannori: la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché le colline interessanti il comune di Capannori, rivestite da ottime associazioni forestali edificate da pino marittimo in prevalenza, oltre a presentare un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale,

costituiscono altresì una rilevante bellezza panoramica come quadri naturali e comprendono impareggiabili punti di vista.

- D.M. 21/06/1975 – G.U. 192 del 1975 Zona delle colline in comune di Capannori: la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché le colline interessanti il comune di Capannori, rivestite da ottime associazioni forestali edificate da pino marittimo in prevalenza, oltre a presentare un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, costituiscono altresì una rilevante bellezza panoramica come quadri naturali e comprendono impareggiabili punti di vista.
- D.M. 17/07/1985 – G.U. 190 del 1985 Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, S. Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari: costituisce un'ampia zona omogenea che comprende Lucca, le sue ben note ville cinquecentesche, la organizzazione territoriale ad esse riferibile formando un insieme monumentale naturalistico di estremo e singolare interesse, per buona parte largamente conservato. Tali zone, godibili da numerosi tratti di strade pubbliche.

Sulla tavola D2 sono riportate le estensioni territoriali del vincolo con i relativi decreti di riferimento e le estensioni territoriali dei vari decreti sono state dedotte dalle tavole di avvio del procedimento del Piano Territoriale di Coordinamento provincia di Lucca Tav. E1, e.1-e.2.

### **2.3.3 I vincoli paesaggistici per legge, Tav. D3**

Sul territorio comunale di Capannori, insistono i vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali D.Lgs n° 42/2004, art. 142, comma 1 lettere b, c, g, m, come di seguito definiti:

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

m) le zone di interesse archeologico

La tematica oggetto della presente tavola risulta alquanto complessa, stante la natura dinamica dell'elemento generatore del vincolo (bosco o foresta, fiume o specchio d'acqua) creando, nel susseguirsi del tempo, situazioni diverse che possono creare delle problematiche nell'attività edilizia o in generale per gli interventi sul territorio, attesa la sostanziale differenza delle procedure e conseguenze giuridico amministrative che la presenza del vincolo paesaggistico comporta, rispetto alle zone non soggette al vincolo stesso. La definizione cartografica di questo tipo di vincolo paesaggistico, nello specifico per le lettere b), c) e g) è pertanto rappresentativa e non

prescrittiva, in quanto trattasi di vincoli “dinamici” cioè che con il tempo sono destinati a cambiamenti, come meglio spieghiamo di seguito.

Quanto alla delimitazione delle aree boscate, siamo partiti dalla definizione che di esse da la L.R. 39/2000 Art. 3, ed abbiamo svolto una verifica (a mezzo di fotointerpretazione e/o analisi geospaziale di rilievo aerofotogrammetrico, o rilievo diretto a terra con metodologie speditive o di precisione); ma ai fini della corretta identificazione della linea di confine bosco - non bosco, ed in generale in tutti i casi ove il limite dell’area boscata risulta incerto per la esistenza o meno del vincolo paesaggistico, è necessario eseguire la verifica della linea di confine tra bosco e non bosco attraverso controlli a terra, caso per caso, che saranno tanto più numerosi quanto maggiore sarà l’accuratezza richiesta.

Per la individuazione della rete fluviale abbiamo fatto riferimento ai corsi fluviali (sottoposti al vincolo Art. 142, lett. c), come da Elenchi cartacei delle acque pubbliche, forniti da tutti i Geni Civili della Toscana, Deliberazione Consiglio regionale 11 marzo 1986, n. 95, e Delibera di Consiglio Provinciale del 5 marzo 1991, n.23. Il tracciato di questi corsi fluviali è stato dedotto dalla cartografia della Regione Toscana allegato alla Delib. C.R.T. n.57 del 11/6/2013, modifica L.R. 21/2012, che individua il reticolo idrografico e il reticolo di gestione in scala 1/10.000, riportandolo sulla base cartografica della CTR 1/2.000, mettendo in atto i necessari adeguamenti dovuti al cambio di scala. Anche in questo caso, stante la natura dinamica dell’elemento generatore del vincolo, la fascia dei 150 ml segnata in cartografia risulta indicativa e non prescrittiva: pertanto ai fini della corretta identificazione della linea di confine dei 150 ml del vincolo, ed in generale in tutti i casi ove il limite del vincolo risulta incerto, è necessario eseguire la verifica della linea di confine attraverso rilievi sul posto, che saranno tanto più numerosi quanto maggiore sarà l’accuratezza richiesta.

Stessa procedura abbiamo seguito per l’individuazione del vincolo relativo ai laghi Art. 142 lett. b) assumendo il dato di partenza dal documento di Avvio del Procedimento della Provincia di Lucca ed applicando la fascia sottoposta a vincolo paesaggistico dei 300 ml dalla linea di battigia dello specchio d’acqua. Anche in questo caso, per la natura dinamica dell’elemento generatore del vincolo, la fascia dei 300 ml segnata in cartografia risulta non prescrittiva ed ai fini della corretta identificazione della suddetta fascia di sussistenza del vincolo, è necessario eseguire la verifica della linea di confine attraverso rilievi sul posto.

Quanto alle aree sottoposte a vincolo per l’Art. 142 lett. m) Archeologico, abbiamo aggiornato il dato vigente con la verifica dello stesso attraverso il Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana ove risultano censiti i seguenti siti:

- casa del Lupo fraz. Paganico immobili comprendenti i resti di insediamenti di età etrusca e sistema di opere di bonifica di età romana;
- loc. Palazzaccio fraz. S. Ginese insediamento rurale romano;
- fraz. Tassignano insediamento produttivo di età romana databile dall’età tardo repubblicana al IV – V sec. d.c.

### 2.3.4 I vincoli di natura ambientale, Tav. D4

In questa tavola sono riportate tutte le aree che presentano vincoli o indicazioni di uso del suolo di matrice ambientale: esse sono costituite dalle aree umide, mutate dalla cartografia di uso del suolo della Provincia, unitamente a quelle riconosciute come aree umide in sede di Conferenza internazionale sulle zone umide e gli uccelli acquatici, di Ramsar del 1971; dalle aree boscate e da quelle caratterizzate dalla presenza di vegetazione riparia e igrofila, la cui perimetrazione, derivata dalla cartografia di uso del suolo della Provincia di Lucca elaborata in sede di Avvio del procedimento del P.T.C.P. 2010, è stata aggiornata con l'ausilio delle immagini satellitari. In questa tavola sono inoltre individuati l'A.N.P.I.L. del Bottaccio della Visona e i Siti di Interesse Regionale del Monte Pisano (027) e dell'ex alveo del Lago di Bientina (B03), e del Padule di Verciano, Prati alle Fontane, Padule delle Monache (137), di cui si richiamano, quali parti integranti del nostro Quadro Conoscitivo, le associate schede descrittive delle caratteristiche di ciascun sito, degli elementi di criticità e delle principali misure di conservazione da adottare.

#### *SIR-SIC B03 "Ex alveo del Padule di Bientina"*

Il Sito (Codice Natura 2000: IT5120101) si estende, per circa 1055 ha, su parte dell'ampia pianura dell'ex alveo del lago Bientina, compresa tra le pendici del Monte Pisano a Ovest e Sud-Ovest e il Canale Emissario a Est. Verso Nord il confine si assesta su alcuni canali della bonifica, che marciano a NO parte del limite meridionale del comune di Porcari e a NE di quello del comune di Altopascio, entrambi esclusi dal SIC B03. L'area, completamente bonificata, è attraversata da una fitta rete di drenaggio e nei settori più depressi si verificano stagionali allagamenti. Amministrativamente più del 70% del sito ricade nella provincia di Lucca (Comune di Capannori) mentre la restante parte in quella di Pisa (Comune di Bientina). Originariamente istituito come SIR (B03) con Del. C.R. 06/04 - per la presenza di specie e habitat di interesse europeo - è stato designato a SIC con Del.C.R. 80/2007.

#### *SIR-SIC 137 "Padule di Verciano - Prati alle fontane - Padule delle Monache"*

Il SIR-SIC 137 "Padule di Verciano - Prati alle Fontane - Padule delle Monache" (Cod. Natura 2000: IT5120020) si estende per circa 397 ha nel settore meridionale della Piana Lucchese al confine con le pendici settentrionali del Monte Pisano. Comprende le località omonime che, come la toponomastica suggerisce, rappresentano un residuo di un antico sistema di acquitrini e paludi presenti nell'area fino alla metà del XIX secolo. Il sito include un ampio tratto del Canale Rogio e fasce più o meno estese in destra e sinistra idrografica. Lungo il confine meridionale e sud-occidentale, risulta limitrofo - separato da brevissima distanza - al SIR-SIC 27 "Monte Pisano" (IT5120019). E' inoltre ecologicamente collegato tramite il canale Rogio al SIR-SIC B03 "Ex alveo del Lago di Bientina" (IT5120101). Il sito ricade nei comuni di Lucca e Capannori che ricomprendono l'area rispettivamente nella porzione settentrionale e occidentale e in quella sud-orientale.

#### *SIR-SIC "Monte Pisano"*

Il SIR-SIC 27 “Monte Pisano” (Cod. Natura 2000: IT5120019) si estende per circa 8233 ha, sul rilievo omonimo comprendendone parte dei versanti settentrionali e meridionali sia del settore a SE che di quello a NO della Valle del Guappero. Originariamente il sito si estendeva solo su una porzione (4869 ha circa) dell’ambito sud-orientale e di recente è stato oggetto di un notevole ampliamento (Del. C. R. 80/2009) sia nei territori di competenza della Provincia di Lucca che in quelli della Provincia di Pisa. Il sito ricade nella Provincia di Lucca e in quella di Pisa, rispettivamente nei comuni di Lucca e Capannori per l’una, San Giuliano Terme, Calci, e Buti per l’altra. In Provincia di Pisa il SIR si sovrappone ampiamente alle ANPIL (Area Naturale Protetta di Interesse Locale).

Oltre a questi tematismi abbiamo riportato in questa tavola di quadro conoscitivo le aree percorse da fuoco, in quanto esse generano delle implicazioni di edificabilità vietata o condizionata ai sensi della Legge n° 353/2000 e della Legge Regionale Toscana n° 39/2000, Gli anni di riferimento sono quelli relativi all’ultimo decennio di vigenza del vincolo di inedificabilità di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive (Art. 76 L.R. 39/2000).

## 2.4 LE AREE PRODUTTIVE TAV E

Vista l’importanza del settore industriale e artigianale di Capannori per l’occupazione e per il reddito dei cittadini del territorio comunale e di quelli limitrofi, ed alla luce del perdurare dello stato di crisi economica, tra gli indirizzi di pianificazione approvati in sede di avvio del procedimento dal Consiglio Comunale assume molta rilevanza l’indirizzo n° 8 (Io8) “Attività industriali, artigianali e di servizio”.

Durante il processo di partecipazione sono giunte diverse richieste e contributi, da parte degli imprenditori, volte a consolidare la loro attività, anche con la prospettiva di salvaguardare e incrementare l’occupazione all’interno della loro azienda.

In primo luogo risulta imprescindibile aggiornare il censimento qualitativo delle aree industriali secondo il criterio dell’utilizzo delle stesse.

Nel caso in esame, non si tratta di un vero e proprio approfondimento di conoscenza, ma piuttosto di un aggiornamento della reale utilizzazione delle aree produttive ad oggi esistenti nel territorio comunale, riferito ad un intervallo temporale più recente: pertanto non si modifica la legenda della “tavola E” di riferimento nel quadro conoscitivo del 2008, ma si aggiorna il dato al quinquennio 2008-2013.

La presente variante generale vuole ripercorrere il solco tracciato dalla precedente, differenziando le possibilità di intervento sugli insediamenti produttivi in funzione delle condizioni territoriali: pertanto il Q.C. è stato aggiornato con un’indagine sia sulle aree di nuova realizzazione produttiva, che di saturazione produttiva, cioè quelle destinate dal R.U. alla riorganizzazione e all’ampliamento di impianti esistenti. Lo studio è stato svolto attraverso una ricognizione delle



immagini satellitari in nostro possesso, aggiornate con quelle disponibili in rete, e attraverso sopralluoghi ove risultava difficile l'interpretazione foto-satellitare. Va sottolineato che non sono oggetto di questo studio, e pertanto non sono rappresentate nella tavola E, le zone riservate nel R.U. vigente alla produzione di servizi, ampiamente diffuse anche all'interno di aree produttive consolidate (Guamo soprattutto), secondo una generale tendenza al mutamento di funzioni che è tuttora in atto.

Lo studio di aggiornamento della tavola E del Quadro conoscitivo, ci porta alla luce alcune casistiche di aggiornamento dei dati, che sono state essere affrontate seguendo questo procedimento:

- Le "aree produttive di completamento" sono state aggiornate sulla base del Regolamento Urbanistico vigente, quindi su quelle aree che sono classificate Art. 21c, Art. 25 e Art. 26, nella tavola degli elementi di piano R.U. 2009. Le aree che allora rappresentavano delle eccezioni, se non già stralciate nella variante del 2009, sono state corrette.

- Le "aree produttive di saturazione" e le "aree produttive sature", sono state aggiornate sulla base del Regolamento Urbanistico oggi vigente, quindi su quelle aree che sono classificate Art. 21a e Art. 21b nella tavola degli elementi di piano R.U. 2009. Come conseguenza di questo aggiornamento ci sono alcune aree in meno, in quanto nella variante generale del 2009 le ex aree Art. 21 sono divenute Art. 22, Art. 46, Art. 19; parimenti ci saranno alcune aree in più in quanto sono presenti alcune aree che nel Regolamento Urbanistico del 2004 erano classificate Art. 22 (aree a prevalente destinazione di servizio) e nel R.U. vigente sono classificate come Art. 21 (aree a prevalente destinazione produttiva).

- Si eliminano alcune aree utilizzate a servizi in quanto le stesse non sono più classificate in Art. 21, come nell'anno 2004, ma sono transitate in Art. 22 nel R.U. vigente (anno 2009). Parimenti si aggiungono altre aree che nel R.U. 2004 erano considerate a servizi mentre nel R.U. 2009 sono ricadenti in Art. 21 satura o di saturazione.

- Alcune aree utilizzate fuori dalla destinazione industriale o artigianale di R.U. sono state eliminate perché non ricadono più in art 21 nel R.U. vigente, altre perché classificate nel R.U. 2009 come aree produttive sature, altre ridotte, ed infine altre rimaste uguali.

- Alcune aree non impegnate sono state eliminate in quanto non più classificate produttive, o perché sono state successivamente occupate da capannoni industriali o piazzali pertinenziali all'attività industriale; in alcuni casi verranno ridotte in quanto parzialmente occupate.

- Sono classificate aree non attive quelle aree che risultano classificate industriali con presenza di capannoni sono classificate in zona Art. 21a o Art. 21b, Art. 22s, ma non è presente alcuna attività.

- Sono classificate aree di degrado irreversibile quelle ove è segnalato un deperimento del patrimonio immobiliare connesso all'abbandono dell'attività industriale su quel sito

- Si è aggiornato il dato in quanto la definizione delle aree produttive di completamento comprende la sommatoria dei seguenti articoli: Art. 21c Aree produttive di completamento, Art. 25

Aree per nuovi insediamenti produttivi, deposito e stoccaggio merci, e Art. 26 Aree per insediamenti produttivi a servizio dei raccordi ferroviari.

Altro campo di studio molto rilevante che si porta alla luce in questa tavola E, è costituito dall'evidenziazione delle situazioni di potenziale conflitto tra gli ambiti della produzione e quelli della residenza; nella tavola, infatti, sono mostrate con apposita campitura le zone poste a distanze inferiori a 200 ml. (distanza minima tra la classe II e la classe V nel piano di classificazione acustica) rispetto al perimetro delle aree già impegnate da aziende produttive, dalle vigenti previsioni di ampliamento e da quelle di sviluppo.

Per tutte le aree produttive di saturazione, suddivise in isolati, sono misurate, e riportate nel tabulato allegato alla tavola E, le superfici ancora libere, le superfici impegnate, le superfici coperte da fabbricati e, conseguentemente, l'indice di sfruttamento, costituito dalla percentuale del costruito rispetto all'area comunque già impegnata. Quest'ultimo dato è rilevante in vista di una calibratura nella individuazione delle aree riservate agli insediamenti produttivi esistenti; la scelta prioritaria, è infatti quella di utilizzare al meglio le aree già impegnate dalle aziende. Dall'analisi sarà oggetto di aggiornamento emergono gli indici di sfruttamento delle aree industriali.

L'analisi del patrimonio edilizio industriale ricadente nel territorio comunale di Capannori, porta alla luce anche l'esistenza di alcune aree riferibili ad edifici posti in comuni limitrofi o comunque totalmente scoperte, e viceversa l'esistenza di alcuni fabbricati sul territorio comunale la cui area pertinenziale ricade sul comune limitrofo; la loro conferma come zona di saturazione, riservata all'ampliamento di edifici esistenti, appare del tutto inefficace, o perché l'edificio o perché l'area ove completare l'edificazione, ricade su un comune confinante. Per questa casistica di problemi, a livello di pianificazione comunale, si può procedere, in accordo con i comuni confinanti, con una ricognizione delle situazioni che presentano tale aspetto di criticità, con l'auspicio di raggiungere una certa uniformità di normativa tecnica di attuazione, attraverso l'assoggettamento alla stipula di apposito "Accordo di programma" tra le due amministrazioni coinvolte, volto a garantire l'edificabilità di completamento di tali aziende.

TABELLA ALLEGATA ALLA TAVOLA E DI QUADRO CONOSCITIVO

UTOE	Codice area	sup_isola	sup_impegnata	sup_libera	sup_coperta	ind_sfruttamento %	aree_esterne Art. 21	frazione
A2	10psA2	40136	39297	839	11617	29,56	0	MARLIA
A2	11psA2	3653	3653	0	1837	50,29	0	MARLIA
A2	12psA2	8884	8884	0	1236	13,91	0	MARLIA
A2	13psA2	13845	13003	842	4048	31,13	0	MARLIA
A2	14psA2	3070	3070	0	975	31,76	0	MARLIA
A2	15psA2	4015	1571	2444	654	41,63	0	MARLIA
A2	16psA2	13853	13853	0	3406	24,59	1111	MARLIA
A2	17psA2	3780	3780	0	1314	34,76	0	MARLIA
A2	18psA2	8078	8078	0	2969	36,75	234	MARLIA
A2	19psA2	6540	5371	1169	2408	44,83	0	MARLIA
A2	1psA2	48327	43350	4977	12235	28,22	0	MARLIA
A2	20psA2	6292	6292	0	2203	35,01	670	MARLIA

A2	21psA2	4158	4158	0	1474	35,45	0	MARLIA
A2	2psA2	11797	5575	6222	2329	41,78	0	MARLIA
A2	3psA2	4839	4839	0	1636	33,81	0	MARLIA
A2	4psA2	17167	17167	0	5102	29,72	0	MARLIA
A2	5psA2	12084	9588	2496	3842	40,07	0	MARLIA
A2	6psA2	33044	33044	0	17867	54,07	0	MARLIA
A2	7psA2	104335	90000	14335	39433	43,81	2628	MARLIA
A2	8psA2	34609	26475	8134	10797	40,78	0	MARLIA
A2	9psA2	5287	5287	0	3049	57,67	0	MARLIA
B2	10psB2	10189	10189	0	4847	47,57	1457	SEGROM. IN PIANO
B2	11psB2	3331	3331	0	1444	43,35	0	SEGROM. IN PIANO
B2	12psB2	12673	9260	3413	3619	39,08	0	SEGROM. IN PIANO
B2	13psB2	15918	14240	1678	5652	39,69	0	SEGROM. IN PIANO
B2	14psB2	3822	3822	0	1193	31,21	0	SEGROM. IN PIANO
B2	15psB2	2468	2468	0	402	16,29	0	SEGROM. IN PIANO
B2	1psB2	1570	1570	0	490	31,21	0	SAN COLOMB.
B2	2psB2	39609	30212	9397	14587	48,28	1344	SEGROM. IN MONTE
B2	3psB2	9431	9431	0	3775	40,03	0	SEGROM. IN MONTE
B2	4psB2	17132	17132	0	8684	50,69	0	SAN COLOMB.
B2	5psB2	4231	4231	0	1381	32,64	0	SEGROM. IN MONTE
B2	6psB2	9727	7032	2695	2547	36,22	0	SEGROM. IN MONTE
B2	7psB2	3797	3045	752	1013	33,27	0	SEGROM. IN MONTE
B2	8psB2	7279	7279	0	3104	42,64	0	SEGROM. IN MONTE
B2	9psB2	3838	3838	0	2113	55,05	0	SEGROM. IN PIANO
C2	1psC2	39495	36395	3100	12922	35,50	0	LAPPATO
D1	10psD1	14163	14163	0	4846	34,22	0	LAMMARI
D1	1psD1	2735	2735	0	1175	42,96	0	LAMMARI
D1	2psD1	18202	15666	2536	3791	24,20	0	LAMMARI
D1	3psD1	65969	65969	0	24714	37,46	2550	LAMMARI
D1	4psD1	9416	3660	5756	1245	34,02	0	LAMMARI
D1	5psD1	13719	10225	3494	5054	49,43	0	LAMMARI
D1	6psD1	20394	16516	3878	4010	24,28	0	LAMMARI
D1	7psD1	3673	3673	0	1548	42,15	0	LAMMARI
D1	8psD1	4544	4544	0	1319	29,03	0	LAMMARI
D1	9psD1	9191	7043	2148	2063	29,29	0	LAMMARI
D2	1psD2	84263	84263	0	54945	65,21	0	LUNATA
D2	2psD2	151588	151588	0	77809	51,33	0	LUNATA
D2	3psD2	33070	33070	0	13274	40,14	0	LUNATA
E	1psE	38069	38069	0	10558	31,40	0	CAPANNORI CENTRO
E	2psE	11471	11471	0	3176	27,69	0	CAPANNORI CENTRO
E	3psE	88601	85402	3199	36136	42,31	0	TASSIGNANO
E	4psE	43440	35740	7700	14389	40,26	0	TASSIGNANO
E	5psE	30653	30653	0	16276	53,10	0	TASSIGNANO
E	6psE	18897	17092	1805	6656	38,94	0	TASSIGNANO
E	7psE	57715	40096	17619	16238	40,50	0	TASSIGNANO
E	8psE	14873	14873	0	2775	18,66	0	PAGANICO
E	9psE	8519	8519	0	2339	27,46	0	PAGANICO
F	10psF	54158	33002	21156	15066	45,65	0	CARRAIA
F	1psF	12763	11678	1085	5092	43,60	0	PIEVE SAN PAOLO
F	2psF	18036	18036	0	7434	41,22	0	TORINGO
F	3psF	16470	16470	0	4636	28,15	0	TORINGO
F	4psF	4861	4861	0	1212	24,93	0	TORINGO
F	5psF	52540	48406	4134	19534	40,35	0	

F	6psF	17993	17993	0	7114	39,54	0	SANTA MARGHER.
F	7psF	295353	272562	22791	140644	51,60	0	
F	8psF	4859	0	4859	0	0,00	0	CARRAIA
F	9psF	28989	28989	0	13923	48,03	0	CARRAIA
G1	1psG1	22230	20245	1985	7317	36,14	0	VERCIANO
G1	2psG1	43797	43797	0	23138	52,83	0	GUAMO
G2	1psG2	24550	24550	0	7105	28,94	0	COSELLI
G2	2psG2	17416	17416	0	5738	36,98	0	COSELLI
G2	3psG2	49048	46367	2681	22395	48,30	0	COSELLI
G2	4psG2	4732	4732	0	2028	42,86	0	COSELLI
G2	5psG2	21401	21401	0	10102	47,20	0	COSELLI
G2	6psG2	14548	14548	0	6176	42,45	0	COSELLI
G2	7psG2	40261	40261	0	20160	50,07	0	BADIA DI CANTIGN.
G2	8psG2	22373	20901	1472	7792	37,28	0	COSELLI
H2	1psH2	6319	6319	0	2061	32,62	0	COLOGNORA DI C.TO
								CASTELVECCHIO
H4	1psH4	7668	7668	0	1407	18,35	0	C.TO

## 2.5 I SISTEMI INSEDIATIVI TAV. F

Questo studio di approfondimento va ad integrare l'analisi interpretativa dei caratteri fondamentali del territorio, che porta ad una nuova classificazione del patrimonio edilizio esistente. L'ambito dello studio del tessuto insediativo, riguarda numerose peculiarità di classificazione e di caratterizzazione degli edifici e del tessuto edilizio che caratterizza il nostro territorio comunale.

Il modello interpretativo preso in esame dalla Provincia di Lucca nell'Avvio del Procedimento del P.T.C. 2010 ed illustrato nel corso dei tavoli tecnici di recente costituzione indica la seguente articolazione del sistema insediativo residenziale:

- aree urbane storiche;
- aree urbane a formazione compatta;
- aree urbane recenti di impianto compiuto;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria;
- aree urbane recenti di impianto incompiuto;
- aree urbane recenti di matrice "rururbana".

Queste definizioni del modello interpretativo a scala provinciale partono dalla realtà della città compatta, poco applicabile alla struttura insediativa del territorio di Capannori, derivata dalla presenza storica di insediamenti agricoli diffusi che ha subito, nel tempo, un processo di addensamento e di intensificazione per lo più discontinuo e casuale e che solo raramente ha consentito il formarsi di veri e propri "centri" abitati, mentre ha portato a un polverizzato sgranamento sul territorio delle diverse forme di insediamento pertanto le definizioni con cui articolare l'indagine sono state tarate a scala comunale e a dimensione di insediamento per frazioni che caratterizza il territorio comunale di Capannori.

La tavola F costituisce quindi un'analisi dello stato di fatto dei sistemi insediativi esistenti, su cui basarsi per fissare le strategie per lo sviluppo futuro degli insediamenti.

Con la tavola di analisi dei sistemi insediativi si è cercato innanzitutto di individuare le centralità a carattere religioso, sociale, commerciale o di servizio, che costituiscono elementi sia storici che recenti di aggregazione della popolazione, e le aree di maggiore densità di tali centralità tali da potersi definire "a carattere urbano".

In base alle caratteristiche storiche e all'analisi degli insediamenti caratterizzanti il territorio di Capannori, sono stati individuati i seguenti

Elementi di centralità puntuale (suddivisi tra quelli ricadenti in area urbana e in area extraurbana):

- strade ad alta concentrazione commerciale
- centralità di servizio (banche, uffici postali, farmacie, stazioni dei carabinieri etc.)
- centralità a carattere religioso (chiese, locali parrocchiali, sagrati, cimiteri);
- centralità a carattere civile (scuole, attrezzature sanitarie o sociali, centri associativi e di aggregazione);
- centralità del verde (piazze e parchi urbani, verde attrezzato, verde sportivo);
- centralità a carattere commerciale (centri commerciali, grande e media distribuzione alimentare).

Insedimenti ed aggregazioni edilizie con impianto riconoscibile:

in area urbana

- Aree a carattere urbano: organizzate attorno a polarità e/o a tessuti insediativi riconoscibili o con caratteristiche di densità edilizia e funzioni compatte;
- Complessi rurali di origine storica;
- Ville storiche in area urbana
- Aree produttive in area urbana

in area extraurbana

- Complessi rurali di origine storica in area extraurbana
- Complessi rurali di origine storica di nuova individuazione
- Ville storiche in area extraurbana
- Aree produttive in area extraurbana

Attorno a tali elementi di centralità, sono nati insediamenti privi di caratteri urbani in se stessi, ma derivati dalla presenza degli elementi suddetti: tali aggregazioni costituiscono le Aree di margine agli insediamenti.

Con la presente variante la volontà è quella di arrivare ad una maggiore definizione delle suddette aree di margine, differenziando le varie tipologie insediative in base alle caratteristiche degli insediamenti stessi, o all'elemento di centralità che li ha originati, o della funzione prevalente, o dei caratteri dell'edificato interessato: tale classificazione diviene il riferimento per la successiva

definizione delle azioni pianificatorie, soprattutto nell'ottica dell'obiettivo di miglioramento della qualità delle singole frazioni che costituisce scopo rilevante della presente variante.

Le tipologie individuate sono:

*Classificazione delle aree di margine: sistema del tessuto insediativo*

- Aree di margine a centro urbano: organizzate attorno a polarità e/o a tessuti insediativi riconoscibili, di cui sono a servizio, o che ne costituiscono una continuazione con caratteristiche di densità edilizia e funzioni meno compatte;
- Edificato di formazione recente: aree edificate di formazione recente caratterizzate da tipologie edilizie recenti, in tali aggregazioni spesso è riconoscibile una struttura unitaria e compatta (dovuta talvolta ad una loro progettazione unitaria), ma senza le dotazioni di centralità, funzioni, densità ed organizzazione edilizia caratteristiche del centro urbano;
- Edificato di origine rurale: aree edificate poste negli intorni dei nuclei rurali ricadenti all'interno del perimetro delle aree urbanizzate, comunque riconoscibili come derivate e/o influenzate dalla presenza dei nuclei rurali e delle infrastrutture che li servono, tuttavia di densità insufficiente a potersi definire come vero e proprio aggregato urbano;

Partendo con riferimento alla rispettiva tavola F del RU 2009, si sono riscontrate alcune differenze:

1) Nei casi dovuti all'aggiornamento dello sviluppo dell'urbanizzazione (nuova edificazione successiva al 2009), l'inclusione nel perimetro delle Aree di margine rappresenta una mera presa d'atto della nuova situazione:

- i lotti (con uno o due lati tangenti al perimetro del centro abitato definito nel 2009) edificati dopo l'approvazione della precedente variante, incluso i lotti di completamento ricadenti in zone classificate agricole (si tratta dei PU e PC stralciati con la precedente variante, ma che grazie alle salvaguardie hanno realizzato le proprie capacità edificatorie);
- le aree di pertinenza a fabbricati posti ai limiti dell'area di margine 2009 (in quanto costituiscono area già oggetto di consumo di suolo)

2) In altri casi alcuni lotti già edificati all'epoca della precedente variante, ma esclusi dalle aree di margine, sono stati inclusi nella perimetrazione in base alla definizione di nuovi criteri indicativi di una reale connessione con le aree già classificate come aree di margine:

- gli insediamenti connessi ai sistemi insediativi già compresi nelle aree di margine 2009, in base a criteri morfologici (distanza minore di 40 ml dal perimetro dell'area di margine attuale, assenza di cesure morfologiche quali strade corsi d'acqua o dislivelli) e a criteri di funzionalità (dipendenza dall'area di margine attuale per accessibilità e dotazione di servizi ed infrastrutture)

- le aree edificate ante 2008 non comprese nelle aree di margine degli insediamenti nel 2009, ma già poste all'interno del perimetro dei centri abitati e pertanto già valutate come aree urbanizzate (si tratta per lo più delle aree a destinazione produttiva, all'epoca classificate come "centralità").

Dalla lettura della tavola emerge come sulla struttura degli originari paesi organizzati attorno alle pievi, e sulla storica diffusione degli insediamenti rurali, si siano inseriti numerosi episodi edificatori, generalmente non strutturati secondo regole riconoscibili, prevalentemente lungo gli assi viari di connessione e preminentemente nel territorio di pianura, che portano ad una progressiva estesa ed indifferenziata urbanizzazione.

Emerge quindi la necessità di individuare anche il sistema di vuoti urbani che ancora contrastano la tendenza a questa alla saldatura di insediamenti originariamente ben distinti, e quali elementi di valore per l'incremento della qualità degli insediamenti, e di classificarli per la successiva definizione delle azioni pianificatorie.

La classificazione di questo sistema di vuoti è stata svolta in analogia al documento di avvio del procedimento del PTC 2010, come di seguito:

- Varchi di continuità ecologica, ovvero aree agricole che morfologicamente mettono in connessione due o più settori di territorio rurale, con aperture generalmente maggiori di 40 ml di larghezza, (ad esempio i veri e propri corridoi ecologici, corsi d'acqua, aree boscate, pioppete etc.).
- Area agricola interna: sistemi di vuoti di più grandi dimensioni ma interclusi, ovvero aree agricole circondate da suoli ormai artificializzati e quindi con valori di connettività assenti, generalmente interessate dallo svolgimento della attività agricola;
- Area di discontinuità insediativa: episodi di "pausa" nel tessuto edificato continuo, talvolta interessate dallo svolgimento della attività agricola anche per autoconsumo (orti, frutteti, piccoli oliveti etc.);

Fuori dalle aree urbanizzate, al di là della presenza di zone ad assoluta vocazione agricola e di quelle caratterizzate in modo prevalente da valori naturalistici e ambientali, va sottolineato come vaste porzioni del territorio comunale (ed in generale della piana lucchese), siano caratterizzate da una presenza di nuclei di origine rurale che costituiscono centralità insediative diffuse sul territorio, individuati nella tavola F e che sono state oggetto di specifica indagine.

## **2.6 INDAGINE SUI CARATTERI DEGLI INSEDIAMENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO RURALE**

### **2.6.1. Obiettivi dello studio**

Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo e programmatico regionale, si è reso necessario integrare gli studi e le analisi interpretative dei caratteri fondamentali del territorio rurale, con approfondimenti e indagini che hanno consentito di indirizzare la messa a punto di un'articolata disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale coerente con i disposti della legge, ed attenta a tutti i valori territoriali individuati, anche non strettamente legati alla produzione agricola (infatti negli insediamenti diffusi sul territorio capannorese, il rapporto col territorio rurale è dovuto principalmente a pratiche agricole di autoconsumo o esercitate a livello amatoriale).

Scopo dello studio è stato approfondire la conoscenza dei caratteri del territorio rurale ed in particolare dell'articolazione del patrimonio edilizio esistente, al fine di elaborare una disciplina per le possibili trasformazioni che tenesse conto delle esigenze di riqualificazione e, al contempo, fosse coerente con i valori storici, culturali e paesaggistici, propri sia degli edifici stessi che del loro contesto territoriale. Tale disciplina e gli studi che supportano questo studio hanno seguito una logica e congruente applicazione delle disposizioni e degli indirizzi contenuti negli atti "sovraordinati". Di particolare rilievo il rapporto con il Piano Strutturale, in quanto le analisi conoscitive del territorio rurale costituiscono un indispensabile approfondimento e aggiornamento delle individuazioni e degli studi fatti all'epoca e, al contempo, un'anticipazione dell'impostazione del nuovo Piano Strutturale.

### **2.6.2. Coerenza ed anticipazioni del Piano Strutturale**

La necessità di svolgere analisi più approfondite e mirate sulla struttura insediativa dei territori aperti nasce dalla constatazione delle difficoltà riscontrate nel recente passato nella formazione di atti di governo del territorio in rapporto alla necessaria coerenza con le attuali disposizioni di legge, nonché dalla valutazione della insufficienza dei contenuti, sia conoscitivi che di indirizzo, del P.S. vigente.

Per motivi di conformità l'ufficio ha svolto questo studio partendo dal dato ricavato dal Piano Strutturale, inserendo alcuni elementi di approfondimento ricavati tra quelli già disponibili (in particolare il censimento dei beni di rilevanza storica e documentale effettuato fin dai primi anni '80 e la relativa schedatura, le tavole del Catasto storico regionale (portale "Castore"), le tavole delle "Risorse insediative storiche" del Piano Strutturale vigente (Tavola F3) e la tavola A del Quadro propositivo del Piano Strutturale "Invarianti strutturali e statuto dei luoghi") ed inoltre sottoponendo il patrimonio edilizio esistente in zona agricola ad una specifica schedatura, anticipando in parte i contenuti di uno studio più integrale che dovrà essere completato in sede di variante generale al Piano Strutturale, di cui è già stata avviata la procedura.

Nella schedatura sono stati raccolti vari elementi per la conoscenza dei caratteri territoriali, che consentono una valutazione della sostenibilità delle possibili trasformazioni, e la formulazione di una disciplina normativa di dettaglio (con particolare riferimento ai valori paesaggistici) per la progettazione degli interventi.

### **2.6.3 Individuazione del campo di indagine e classificazione dei nuclei**

I fabbricati oggetto di schedatura, posti al di fuori di situazioni definite come urbanizzate, consistono per lo più in aggregazioni di edifici ad uso residenziale, agricolo o misto, con una pluralità di unità funzionali organizzate attorno ad uno spazio comune ed originatesi anteriormente al 1942 (definite già nel R.U. vigente come "nuclei consolidati").



L'edificato sparso o aggregato di tipo rurale presente nel territorio capannorese ha subito i cambiamenti socio-economici degli ultimi cinquant'anni che hanno condizionato l'attività agricola e di conseguenza un diverso utilizzo o l'abbandono di quei fabbricati che nelle aree rurali erano stati i centri di produzione. Il passaggio dalla destinazione di tipo rurale ad una destinazione di tipo residenziale con connotati di produzione più recente, ha spesso generato organismi molto diversi da quelli originari. Spesso è difficile riconoscere l'organismo originario, in quanto le trasformazioni subite non permettono più la lettura dei connotati architettonici originari. Numerosi fabbricati adibiti in passato ad attività agricole costituiscono tutt'oggi per il territorio agricolo capannorese un panorama architettonico minore, ma non per questo inferiore qualitativamente. Più frequentemente sono gli annessi agricoli di dimensioni inferiori che hanno mantenuto la vocazione agricola in quanto utilizzati come pollai, depositi, rimessa per attrezzi per attività agricola amatoriale.

Trattandosi di un'indagine sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, con lo scopo di delimitare il più possibile il campo di studio e ridurre l'impegno della rilevazione in sito, sono stati esclusi dall'indagine i seguenti casi di patrimonio edilizio esistente:

Fabbricati posti all'interno del perimetro dei centri abitati del R.U. vigente;

Fabbricati già classificati come nucleo consolidato all'interno del territorio rurale di cui all'art. 48 del R.U. vigente, dato che ci proviene dal Piano Strutturale.

I fabbricati che sono stati sottoposti ad indagine ricadono all'interno delle seguenti zone urbanistiche a destinazione agricola del R.U. vigente:

- Fabbricati ricadenti all'interno delle seguenti zone urbanistiche: aree assimilabili a territorio rurale di cui agli Artt. 43, 44, 45, 46, 47 del R.U. vigente;

- Aree presenti in tavola F del Quadro Conoscitivo come "Complessi rurali di origine storica" che non sono state classificate come Insediamenti consolidati nel territorio rurale nella variante generale del 2009;

- Edifici classificati ai sensi della Legge Regionale n° 59/80, non già compresi nei "Complessi rurali di origine storica" di cui alla tavola F del Q.C. (64 casi);

- Edifici oggetto di contributo pervenuto entro i termini (24 casi);

- Edifici oggetto di osservazioni alla variante generale del 2009 (52 casi).

Una volta appurato il campo di indagine si è proceduto con l'individuazione delle caratteristiche peculiari che i fabbricati e le aree scoperte devono possedere per essere considerati nucleo e quindi essere assoggettati a schedatura.

Criteri per individuazione dei nuclei soggetti a schedatura	1	Fabbricati di consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta e struttura in muratura
	2	Aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti con almeno uno di essi già abitativo
	3	Fabbricati con una organizzazione morfologica disposta attorno ad un area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazio di relazione comune) e/o la caratteristica di accessibilità comune

4	L'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non deve essere attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, né essere interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure (ad esempio rio o canale etc.)
---	---

### 2.6.4 Schedatura dei nuclei e dei fabbricati

Una volta individuato il campo di indagine, cioè i nuclei da sottoporre a schedatura, è stata elaborata e compilata la scheda che si compone di due parti: la prima parte è relativa al nucleo ineso come aggregazione di fabbricati di varie tipologie ed i relativi spazi di pertinenza e spazi a comune; la seconda parte è la scheda di ogni singolo fabbricato componente il nucleo rispondente ai criteri.

I principali capitoli di cui si compongono le schede sono organizzati secondo lo schema seguente:

#### SCHEDA DEL NUCLEO

Scheda del nucleo	1	Dati identificativi
	2	Classificazione del RU vigente
	3	Inserimento in aree tutelate per legge o per decreto
	4	Contesto ambientale
	5	Sistema di aggregazione dei fabbricati componenti il nucleo
	6	Utilizzo area comune
	7	Elementi caratterizzanti
	8	Dotazione servizi a rete (presenti o raggiungibili fino a 100 ml senza impedimenti morfologici)

#### SCHEDA DEL SINGOLO FABBRICATO

Scheda del singolo fabbricato	1	Presenza nell'impianto catastale
	2	Uso attuale
	3	Tipologia del fabbricato
	4	Elementi geometrici
	5	Caratteri connotativi del fabbricato
	6	Stato di conservazione/compromissione
	7	Distanza dal centro abitato

L'analisi iniziale, finalizzata alla verifica della rispondenza ai criteri di classificazione, ha riguardato 328 nuclei ed è stata svolta inizialmente attraverso l'esame delle foto aeree anno 2010 e precedenti, della schedatura informatizzata degli edifici anno 2011 e avvalendosi anche delle

mappe presenti sulla rete che per alcune porzioni del territorio risultano più aggiornate: a seguito di questa analisi “a video” sono stati eliminati n° 130 nuclei.

L’analisi successiva è stata svolta effettuando sopralluogo sul posto sui rimanenti 198 nuclei che rispondevano ai criteri di classificazione.

Al termine di questa indagine 9 nuclei sono stati eliminati in quanto si è verificato che i fabbricati non rispondevano più ai criteri di appartenenza al nucleo, 5 nuclei sono stati inclusi nelle “aree di margine degli insediamenti” e pertanto esclusi dal campo di indagine; e non è stato possibile rilevare 12 nuclei per la loro inaccessibilità. Sono stati quindi indagati con scheda i rimanenti 172 nuclei, apportando tutte le necessarie modifiche o colmando le lacune non rinvenibili “da remoto”.

### 2.6.5 Disciplina normativa

A compilazione avvenuta sia della scheda del nucleo che di quella di ogni singolo fabbricato e a completamento del processo di conoscenza sin qui svolto è stata elaborata una disciplina normativa ed è stata inserita all’interno della scheda del nucleo, con il fine definire con certezza gli interventi ammissibili sui singoli fabbricati componenti il nucleo e di valutare se quest’ultimo possa sopportare o meno interventi che eccedono la disciplina normativa in zona agricola. Inoltre sempre nella scheda del nucleo abbiamo inserito la possibilità di indicare alcuni elementi di attenzione e elementi di riferimento per la progettazione degli interventi, riguardanti specialmente le tipicità individuate al paragrafo “Elementi caratterizzanti” della schedatura, quali per esempio il recupero delle pavimentazioni originarie, o la presenza di elementi quali edicole, marginette etc.

Una parte della disciplina normativa indicata sulle schede relative ai singoli fabbricati è in relazione al loro valore architettonico, paesaggistico e testimoniale: per gli edifici che rivestono un *comune valore architettonico, paesaggistico e testimoniale*, valgono le norme di cui all’art. 48, per gli edifici classificati come *rilevante valore architettonico, paesaggistico e testimoniale* sono imposte alcune limitazioni, mentre maggiori possibilità di intervento sono consentite per gli edifici classificati come di *scarso valore architettonico, paesaggistico e testimoniale*; da segnalare che ove la schedatura ammetta il cambio di destinazione d’uso a residenziale e questo interessi l’intera S.u.l. non sono concessi successivi interventi per la realizzazione di pertinenze volumetriche.

La schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comprensiva della disciplina normativa, è parte integrante del corpo normativo della presente variante al R.U., non una semplice documentazione informativa bensì un contributo di orientamento alla progettazione per la salvaguardia dei caratteri originari e unitari dei nuclei consolidati in ambito rurale.

### **2.6.6 Valutazioni sullo studio del patrimonio insediativo in area agricola**

Dall'analisi dei caratteri desunti dalla schedatura dei singoli fabbricati in ambito rurale, sono emersi vari elementi comuni nella tecnica costruttiva adottata, nei materiali e nei dettagli architettonici.

La rivalutazione del patrimonio architettonico rurale mediante interventi volti alla salvaguardia e alla tutela degli organismi, dei materiali costruttivi ed anche delle tecniche costruttive, è un concetto piuttosto recente.

Molto spesso lo stato di generale degrado degli annessi agricoli è dovuto a successivi interventi operati con materiali e tecniche costruttive completamente estranee dal costruire tradizionale, mentre tendono sempre più spesso a riprodurre il modo di costruire tipico delle aree urbanizzate.

I fabbricati in disuso sono quelli che di solito hanno mantenuto i connotati originari, pertanto alcuni di essi possono servire da guida per lo studio tipologico, tecnico-costruttivo e dei dettagli architettonici, al fine di un recupero il più compatibile possibile. Generalmente, ma non sempre, gli edifici più conservati sono situati in aree più difficilmente accessibili.

Minori risultano le situazioni di completo o parziale abbandono dei fabbricati principali. La tendenza avvenuta negli ultimi decenni per le volumetrie più consistenti è il frazionamento dello spazio interno in più unità immobiliari residenziali, che comporta una serie di interventi (scale di accesso esterne, accessi indipendenti, aree per la sosta delle auto, creazione di giardinetti privati...) che determinano, con rare eccezioni, la compromissione dell'unitarietà originaria del complesso immobiliare e pertanto è un tipo di intervento che richiede una particolare attenzione progettuale.

Per quanto riguarda l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, in diversi casi abbiamo rinvenuto la presenza di attività di tipo ricettivo come agriturismo, casa vacanza o residence. Attualmente, la formula agrituristica ha avuto un notevole successo e in contemporanea si assiste ad una rivalutazione della civiltà contadina, pertanto si è assistito ad una maggiore sensibilità per il recupero delle strutture e delle preesistenze rurali. In pochi casi c'è stata una maggiore attenzione alle forme, nella scelta dei dettagli e ai materiali della tradizione, spesso di recupero, e un maggiore interesse per gli annessi minori e alle sistemazioni esterne.

### **2.7 LA QUALITA' URBANA TAV G**

Per indirizzare gli interventi di trasformazione urbana e di completamento verso l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti, come richiesto dall'art. 37 comma 1 della L.R. n. 1/05, è necessaria la conoscenza aggiornata del livello di dotazione, per i diversi centri abitati, delle componenti di tale qualità, definite nel regolamento di attuazione del suddetto articolo della legge. Sono stati pertanto effettuati aggiornamenti ed approfondimenti del quadro conoscitivo, in particolare in merito alla presenza di opere di urbanizzazione, alle componenti del sistema della mobilità e accessibilità, alle componenti del sistema del verde ed alla determinazione del

fabbisogno di verde urbano. Tali elementi costituiscono anche la base iniziale per lo svolgimento delle attività di monitoraggio sui livelli qualitativi degli insediamenti.

### **2.7.1 La rete delle urbanizzazioni**

L'estensione e la distribuzione dei servizi a rete è un elemento, oltre che per la valutazione della qualità urbana, anche per la valutazione della congruità della previsioni di crescita.

Nella tavola G.1 relativa alle opere di urbanizzazione esistenti sono individuate:

- la rete acquedottistica e le aree servite, o agevolmente servibili, dalla stessa;
- la rete fognaria e le aree servite, o agevolmente servibili, dalla stessa;
- le aree di sosta e di parcheggio esistenti;
- le aree di verde pubblico attrezzato, non attrezzato e sportivo;
- l'identificativo delle Stazioni radio mobili esistenti;
- la rete gas metano.

Dalla lettura della tavola si rileva come le zone servite sia dall'acquedotto che dalla fognatura siano relativamente poche; tuttavia, in generale, quasi tutte le aree insediative sono dotate di almeno una delle due reti, con l'eccezione degli insediamenti posti in frazione di Lammari, nella zona attorno al viale Europa. Le più evidenti carenze nella copertura della rete fognaria si riscontrano negli insediamenti collinari della zona nord e nord-est, e a Massa Macinaia. La rete acquedottistica risulta carente prevalentemente nella zona centrale del territorio comunale ed in particolare nelle frazioni di Lammari (in parte), Lunata (in parte), Capannori (in parte), Tassignano, Santa Margherita, Carraia, Parezzana, Toringo e Verciano.

La valutazione sull'entità dimensionale delle dotazioni di standard previste dal D.M. 1444/68 e sulle attuali carenze di spazi pubblici è contenuta nel seguente capitolo 3, tuttavia anche dall'esame della cartografia risulta evidente la carenza di spazi di parcheggio (analizzati in maggior dettaglio nella tavola G.2) e del verde pubblico, limitato quasi esclusivamente alle attrezzature per lo sport.

### **2.7.2 La mobilità urbana**

Nella tavola G.2, relativa ai temi della mobilità urbana sono individuate:

- la viabilità servita dal trasporto pubblico su gomma ;
- la rete ferroviaria;
- le piste ciclabili esistenti;
- la rete sentieristica;
- gli spazi di parcheggio esistenti, classificati secondo la specifica funzione assolta;
- le zone in cui è stata evidenziata una condizione di carenza di spazi di sosta veicolare.

Dalla lettura della tavola si possono rilevare le seguenti considerazioni a carattere generale:

- Il trasporto pubblico raggiunge, seppur con diverse frequenze, tutte le zone abitate.

- Seppure si rilevi un incremento rispetto al Q.C. 2009, l'estensione dei percorsi ciclabili è ancora limitata e non in grado di costituire una valida alternativa alla mobilità su gomma.

- Le aree con carenze di spazi di sosta sono diffuse su gran parte del territorio comunale, anche se per le frazioni a più alta densità insediativa (Capannori, Carraia e Guamo e, parzialmente, in quelle di Lammari e San Leonardo) le condizioni sono abbastanza soddisfacenti. Rispetto alla situazione individuata nel 2009, si rileva che nonostante alcune criticità siano state risolte, molte delle aree di sofferenza individuate coincidono con quelle individuate nel 2009 e per le quali era stata prevista la realizzazione di parcheggi, rimaste inattuata: resta pertanto prioritario l'obiettivo del perseguimento di una maggiore efficacia nella fase attuativa e nel reperimento delle risorse necessarie.

### **2.7.3 L'accessibilità urbana**

Il quadro delle condizioni di accessibilità interna ed esterna agli edifici pubblici e degli spazi di proprietà comunale costituisce il contenuto della mappa dell'accessibilità urbana, già redatta con il vigente R.U., e aggiornata in sede di variante generale.

### **2.7.4 Il verde urbano**

Un ulteriore elemento di qualità degli insediamenti è costituito dalla presenza di verde urbano capace di assorbire l'emissione di CO<sub>2</sub>. Perciò si è proceduto a misurare la copertura arborea attuale all'interno delle aree urbane più significative, in spazi pubblici e privati, e stimare la superficie di verde urbano necessario a compensare le prevedibili emissioni, secondo i criteri stabiliti nell'art. 12 del regolamento di attuazione dell'art. 37 della L.R. n. 1/05 (veicoli circolanti, aumento della popolazione, nuove previsioni insediative).

Come già evidenziato nella descrizione dei sistemi insediativi non è tanto la presenza di vere e proprie aree urbane di rilevante dimensione e con caratteristiche corrispondenti al significato che generalmente viene attribuito a tale termine a caratterizzare il territorio capannorese, quanto piuttosto la presenza di ampie aree di urbanizzazione, a tratti più densa o più diffusa, generalmente disposte lungo la viabilità. E' proprio questa caratterizzazione (organizzazione degli insediamenti attorno ad assi viari, anche importanti, e alternanza di spazi edificati e di spazi vuoti) a indirizzare questa valutazione. Ai fini della sua misurazione viene considerata come verde urbano tutta la superficie alberata, pubblica e privata, presente nelle aree urbanizzate, anche se definite di frangia. La valutazione, di tipo areale, è partita dall'individuazione delle superfici urbane coperte da vegetazione arborea attraverso l'uso delle immagini satellitari, cercando di escludere, per quanto possibile, le aree a prato. Per il calcolo della capacità di assorbimento della CO<sub>2</sub> si assume che un metro quadro coperto da vegetazione arborea in buone condizioni di salute, con età media stimabile intorno ai 20 anni, possa sequestrare annualmente una quantità di carbonio equivalente a 1.100/2.200 g. di CO<sub>2</sub>.

Di seguito è riportata una tabella contenente le superfici di verde urbano rilevate per ciascuna UTOE e complessive, e le relative capacità di sequestro della CO<sub>2</sub>. I dati in essa contenuti sono raggruppati secondo le diverse realtà territoriali:

- il sistema collinare nord (Pizzorne) e nord-est (San Martino in Colle);
- il territorio pedecollinare e di pianura caratterizzato da estesi fenomeni di urbanizzazione;
- il sistema collinare sud (Monti Pisani).

In effetti solo nelle UTOE dell'area centrale del territorio comunale, caratterizzate da una percentuale di suolo urbanizzato complessivamente superiore al 20% e dalla quasi totalità del traffico veicolare, e nelle quali sono concentrate anche le maggiori previsioni di crescita, può avere una certa rilevanza la misurazione del verde urbano come parametro della qualità degli insediamenti. Infatti gli insediamenti delle aree collinari, che occupano, percentualmente, superfici nettamente inferiori (3-6%) sono inseriti in un territorio prevalentemente caratterizzato dalla presenza degli oliveti e delle zone di bosco (la superficie complessiva delle aree boscate risulta pari a 5975 ettari, cioè il 38,20 % dell'intero territorio comunale).

Le attuali emissioni di CO<sub>2</sub> da traffico urbano vengono stimate sulla base dei circa 31.0000 veicoli in circolazione sul territorio comunale; si assume che ogni veicolo emetta circa 0,95 di CO<sub>2</sub> all'anno e che almeno il 75% della mobilità di questi veicoli avvenga in area urbana, intendendo anche in questo caso, l'insieme delle aree interessate dagli insediamenti urbani, produttivi consolidati e di frangia.

<b>AUTO, MOTO E ALTRI VEICOLI CAPANNORI</b>									
Anno	Auto	Motocicli	Autobus	Trasporti Merci	Veicoli Speciali	Trattori e Altri	Totale	Auto per mille abitanti	
2004	29.345	3.573	39	4.600	799	223	38.579	685	
2005	29.438	3.818	36	4.635	812	216	38.955	686	
2006	29.837	4.059	41	4.693	853	185	39.668	667	
2007	30.133	4.268	36	4.798	952	231	40.418	664	
2008	30.311	4.476	38	4.848	970	256	40.899	665	
2009	30.398	4.699	36	4.789	630	277	40.829	663	
2010	30.709	4.858	34	4.770	659	287	41.317	665	
2011	30.923	4.980	31	4.749	626	237	41.546	689	

Dati ACI parco veicolare nel comune al 31 dicembre per ciascun anno in base alle registrazioni nel PRA

<b>CAPACITA' DI ASSORBIMENTO CO<sub>2</sub> PER CIASCUNA UTOE</b>						
UTOE	Superf. ha	Superf. Urbana	Urb. %	Superf. V.u. ha	V. urb. %	CO <sub>2</sub> sequestrata t/anno
A1	1252,64	18,15	1,45	5,99	33,02	66 / 132
B1	451,88	4,46	0,99	1,79	40,16	20 / 39
C1	721,56	24,51	3,40	8,30	33,88	91 / 183
C2	1199,25	95,68	7,98	24,27	25,37	267 / 534

<b>Coll. N/E</b>	<b>3625,34</b>	<b>142,80</b>	<b>3,94</b>	<b>40,36</b>	<b>28,27</b>	<b>444 / 311</b>
A2	745,93	252,11	33,80	36,98	14,67	407 / 814
B2	1290,38	328,64	25,47	50,79	15,45	559 / 1117
D1	656,62	233,90	35,62	21,35	9,13	235 / 470
D2	328,03	161,67	49,29	10,94	6,77	120 / 241
E	1044,63	254,78	24,39	30,83	12,10	339 / 678
F	719,21	237,25	32,99	26,74	11,27	294 / 588
G1	564,42	118,18	20,94	15,41	13,04	170 / 339
<b>Pianura</b>	<b>5349,23</b>	<b>1586,53</b>	<b>29,66</b>	<b>193,05</b>	<b>12,17</b>	<b>2124 / 134</b>
G2	1735,95	115,53	6,65	19,93	17,25	219 / 438
H1	716,40	65,24	9,11	10,63	16,29	117 / 234
H2	936,66	66,77	7,13	9,81	14,69	108 / 216
H3	1336,42	51,78	3,87	10,99	21,22	121 / 242
H4	1187,50	88,88	7,48	13,88	15,62	153 / 305
<b>Coll. Sud</b>	<b>5912,93</b>	<b>388,19</b>	<b>6,57</b>	<b>65,24</b>	<b>16,81</b>	<b>718 / 185</b>
H5	754,80	-	-	-	-	-
<b>Tot. Com.</b>	<b>15642,29</b>	<b>2117,52</b>	<b>13,54</b>	<b>298,65</b>	<b>14,10</b>	<b>3285 / 6570</b>

Appare evidente come la pressione del traffico sia decisamente maggiore sugli insediamenti posizionati lungo la viabilità primaria, ed in particolare sulla via Pesciatina, sul viale Europa, sulla variante alla via Romana e sulla Sarzanese-Valdera, anche se, ad oggi, non determinabile in dettaglio.

*Situazione attuale (anno 2012)*

- A. veicoli circolanti = 31.000 circa
- B. famiglie residenti = 17.699
- C. n. veicoli per famiglia (A/B) = 1,75
- D. tonnellate annue di CO<sub>2</sub> emessa (Ax0,95) = 29.450
- E. CO<sub>2</sub> emessa da traffico urbano (75% di D) = 22.087

*Situazione di previsione*

- F. incremento alloggi previsto dal R.U. = 1140
- G. incremento famiglie al netto dell'attuato = 438
- H. incremento veicoli ipotizzato (GxC) = 766,5
- I. totale veicoli (A+H) = 31.766,5
- J. tonnellate annue di CO<sub>2</sub> emessa (Ix0,95) = 30.178
- K. tonnellate annue di CO<sub>2</sub> emessa annualmente da traffico urbano (75% di J) = 22.633

Il confronto tra le emissioni stimate e la capacità di sequestro della CO<sub>2</sub> del verde attualmente esistente consente di evidenziare la carenza nella dotazione di verde urbano. Sulla base delle valutazioni di cui sopra, infatti, è possibile, sia pure in modo approssimativo, stimare che:

- l'attuale emissione da traffico derivante dalla circolazione dei veicoli immatricolati a Capannori è compensabile attraverso un consistente incremento di superfici alberate (le aree



---

effettivamente boscate presenti sul territorio comunale coprono una superficie approssimativamente pari a 5.975 ettari);

- il verde, pubblico e privato, attualmente presente nelle principali aree urbanizzate è capace di assorbire soltanto una minima quota delle emissioni di CO<sub>2</sub> derivanti dal traffico cittadino;

Per colmare, almeno parzialmente, le attuali carenze, nella variante al P.S. dovranno definirsi azioni per la tutela e l'incremento del verde urbano, sia pubblico che privato, in particolare attraverso una disciplina che assoggetti anche gli interventi di trasformazione e di nuova edificazione alla sostanziale conservazione delle masse arboree esistenti ed alla loro integrazione.

### **3. L'ANALISI DIMENSIONALE**

Il R.U. indica la messa in attuazione delle quantità stabilite in sede di Piano Strutturale secondo criteri di articolazione temporale e di rispondenza ai reali fabbisogni ipotizzabili nel breve periodo. In analogia a quanto effettuato per la precedente variante generale, si è dapprima svolta la fase di verifica dello stato di attuazione delle previsioni del RU vigente tramite il monitoraggio delle quantità realizzate a partire dal 1/12/2006 e sino al 20/11/2013 (articolato per il settore residenziale, per il settore della produzione di beni e servizi, per le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici), attraverso l'estrazione di dati contenuti all'interno dei programmi informatici di gestione delle pratiche edilizie e della pianificazione urbanistica (si precisa che quindi la correttezza del dato quindi dipende dalla correttezza e dall'aggiornamento delle informazioni tabellari associate alle pratiche edilizie, e quindi può recare uno scostamento dalla realtà dei fatti dovuto all'errore umano dell'inserimento del dato corretto in tabella o dall'approssimazione del dato effettuata con sistemi grafici).

Grazie a questi dati è stato possibile individuare le tendenze in atto e definire la domanda futura di spazi; quindi questo il fabbisogno è stato posto a confronto con l'offerta residua delle previsioni di piano non ancora attuate per determinare il dimensionamento di nuovi spazi da individuare per soddisfare le esigenze emerse (abitative, produttive e di standard) nell'arco temporale quinquennale di attuazione futura preso a riferimento.

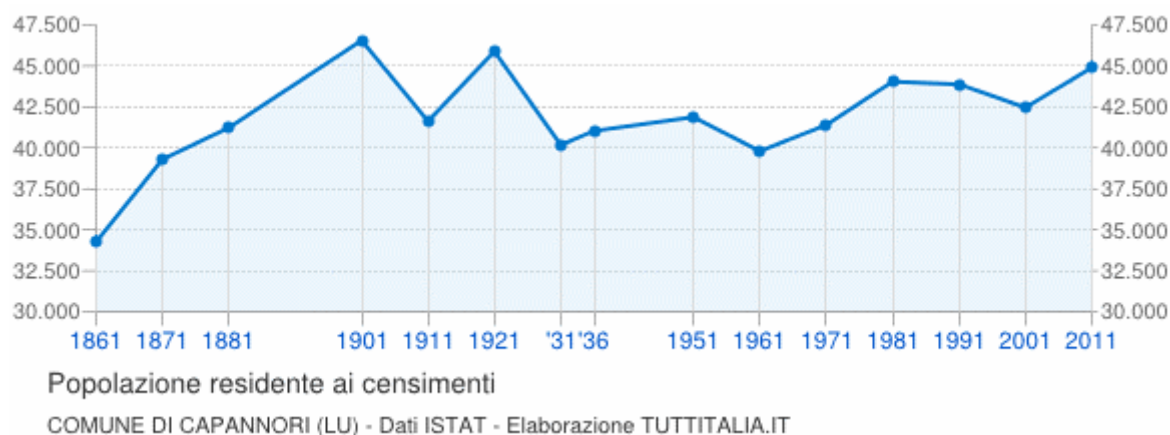
#### **3.1 ANALISI DEL SETTORE RESIDENZIALE**

##### **3.1.1 Le dinamiche demografiche**

Si è proceduto ad una lettura delle dinamiche demografiche descritte dai dati (ancora non definitivi) del censimento ISTAT del 2011 e dell'aggiornamento del nostro ultimo monitoraggio, da cui è stato possibile individuare il trend di crescita e aggiornare la media dei componenti il nucleo familiare per effettuare una stima del possibile andamento demografico a partire dalla data di acquisizione dei dati di conoscenza del 20/11/2013 e quindi con scadenza temporale al 20/11/2018. In questo modo è stato possibile valutare il fabbisogno residenziale nel quinquennio della futura validità del R.U. e porlo a confronto con il dimensionamento di Piano Strutturale, seguendo il metodo già sperimentato in occasione del vigente R.U. e dei seguenti monitoraggi.

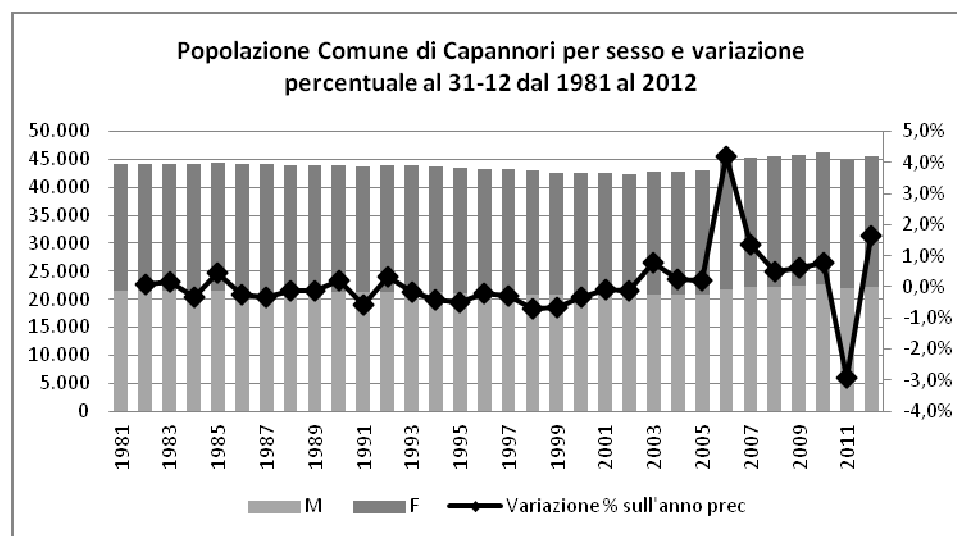
##### **Popolazione residente**

Il grafico seguente riporta i dati dei censimenti ISTAT della popolazione del comune di Capannori con cadenza decennale disponibili dal 1861 al 2011.



Il trend evidenzia una forte crescita dal 1861 al 1901 con un numero di abitanti che raggiungeva quasi le 46.000 persone. Dopo oscillazioni anche consistenti tra 1901 e il 1921, si assiste a un calo e nel 1931 i residenti si attestano su 40.000. Da allora si è assistito a un progressivo incremento della popolazione che, a seguito di un consistente incremento tra il 1961 e il 1981 determinato dall'insediamento degli stabilimenti industriali, a oggi risulta pari a circa 45.000 abitanti.

Se osserviamo la variazione percentuale dal 1981 al 31-12-2010, si nota che a partire dal 2003 si hanno valori positivi con un picco nel 2006 (+ 4,2%). Nel 2011 si osserva un brusco calo (-2,93%) e una ripresa nel 2012 (+ 1,63%).



Dai dati disponibili presso gli uffici comunali emerge un dato superiore rispetto al quadro ISTAT relativo all'ultimo censimento e comunque riferito alla data del 9/10/2011. Il discostamento del dato ISTAT rispetto al dato anagrafico comunale è dovuto al fatto che i dati ISTAT non sono ancora stati controllati e confrontati con i dati di anagrafe comunale; il procedimento di confronto contestuale tra censimento e anagrafe dovrà fare luce sui casi di anomalia censuaria emersi da ISTAT quali il totale delle persone censite, i tre saldi quantitativi relativi alle persone censite e iscritte in anagrafe, alle persone censite e non ancora iscritte in anagrafe e alle persone irreperibili al censimento ma iscritte in anagrafe.

POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE DI CAPANNORI DAL 2000 AL 2011

POPOLAZIONE ALLA FINE DELL'ANNO DAL 2000 AL 2011

ANNI	M	F	TOTALE	VARIAZIONE % SULL' ANNO PRECEDENTE	densità abitativa rapporto pop /superf. Territ. (ab. Per kmq)	PRESENZA MASCHILE
2000	21343	22373	43716	-	279,16	95,40
2001	21421	22406	43827	0,25	279,87	95,60
2002	21384	22383	43767	-0,14	279,48	95,54
2003	20779	21968	42747	-2,33	272,97	94,59
2004	20825	22024	42849	0,24	273,62	94,56
2005	20894	22049	42943	0,22	274,22	94,76
2006	21808	22942	44750	4,21	285,76	95,06
2007	22104	23252	45356	1,35	289,63	95,06
2008	22217	23353	45570	0,47	291,00	95,14
2009	22356	23499	45855	0,63	292,82	95,14
2010	22575	23632	46207	0,77	295,06	95,53
2011	22815	23639	46454	0,53	296,64	96,51

superficie territoriale kmq 156,60 al 2009  
tabella1

Dai dati disponibili in anagrafe comunale emerge che la popolazione del comune di Capannori si è mantenuta sostanzialmente costante nei primi tre anni del decennio come si nota anche dalla colonna variazione percentuale sull'anno precedente nella tabella 1, il valore per il 2001 è di poco positivo e per il 2002 registra un leggero calo mentre nel 2003 raggiunge un minimo nel periodo considerato per poi aumentare nuovamente dal 2004. Nel 2006 si è registrata la variazione rispetto all'anno precedente massima infatti la popolazione è passata da 42.943 (2005) a 44.750; negli anni successivi la popolazione è aumentata senza forti sbalzi da un anno all'altro. L'andamento descritto è rappresentato anche nei due grafici successivi (grafico 1 e 2).

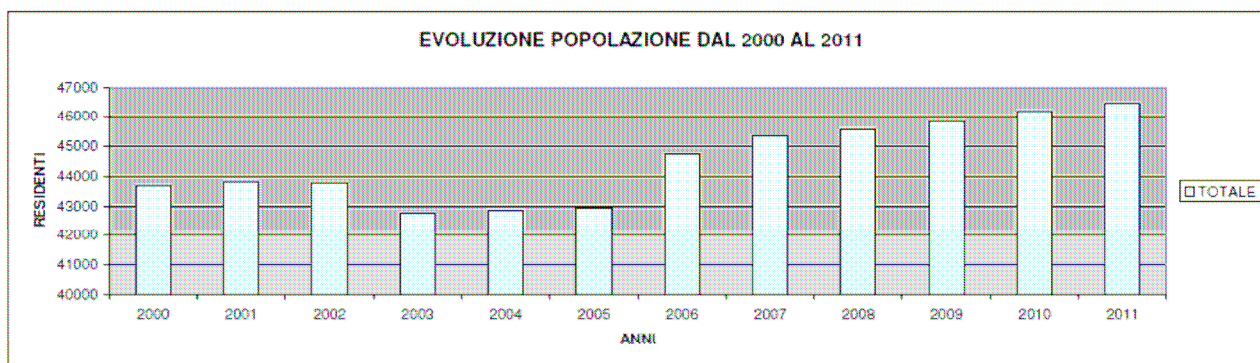


grafico 1

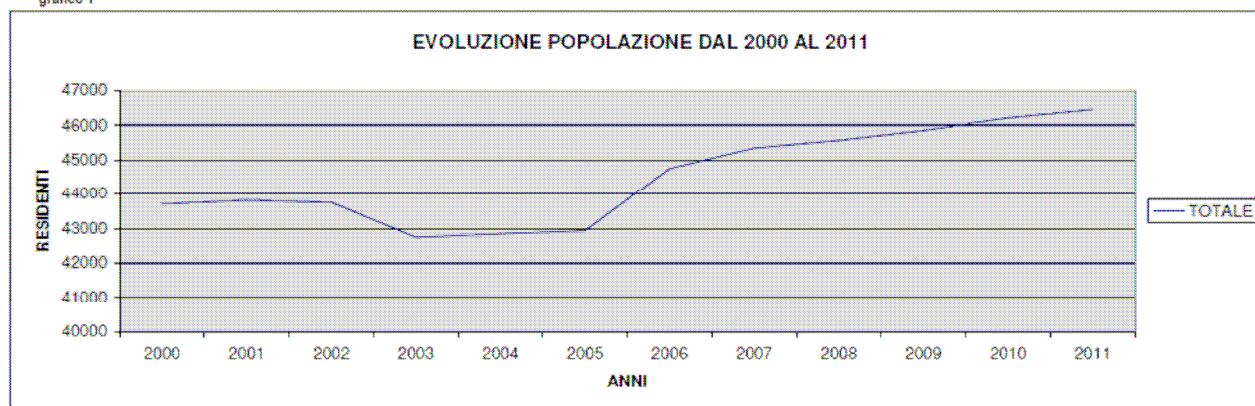


grafico 2

Dall'estrazione del programma che gestisce l'anagrafe comunale, alla data del 31/12/2013, i residenti del Comune di Capannori risultano essere 46.636. La ripartizione degli abitanti è stata fatta per le U.T.O.E. in coerenza con il Piano Strutturale, e risulta la seguente:

## ABITANTI COMUNE DI CAPANNORI PER U.T.O.E.

U.T.O.E.	FRAZIONI	numero
A1	MATRAIA, VALGIANO	749
A2	MARLIA	5.404
B1	S.PIETRO A MARCIGLIANO, S. ANDREA IN CAPRILE	199
B2	S. COLOMBANO, SEGROMIGNO MONTE, SEGROMIGNO PIANO, CAMIGLIANO	8.017
C1	TOFORI, PETROGNANO, S. GENNARO	970
C2	GRAGNANO, LAPPATO, S. MARTINO IN COLLE	2.381
D1	LAMMARI	5.113
D2	LUNATA	3.108
E	CAPANNORI, TASSIGNANO, PAGANICO	5.998
F	PIEVE S.PAOLO, S.MARGHERITA, TORINGO, PAREZZANA, CARRAIA	3.897
G1	VERCIANO, GUAMO	2.077
G2	COSELLI, VORNO, BADIA DI CANTIGNANO	1.382
H1	MASSA MACINAIA, S. GIUSTO DI COMPITO	1.622
H2	S. LEONARDO IN TREPONZIO, S. GINESE DI COMPITO, COLOGNORA DI COMPITO	2.082
H3	S. ANDREA DI COMPITO, PIEVE DI COMPITO	1.173
H4	COLLE DI COMPITO, RUOTA, CASTELVECCHIO DI COMPITO	2.464
	totale	46.636

**3.1.2 Indagine sul fabbisogno abitativo**

La disponibilità di alloggi è stata determinata applicando il metodo di calcolo stabilito dal comma 3 dell'art.89 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Lucca. Dai dati del censimento ISTAT 2011 "Popolazione residente alloggi ed edifici", si sono rilevati in n° 18.024 il totale di alloggi presenti nel comune di Capannori, di cui 17.982 abitazioni e 42 altri tipi di alloggio occupati da residenti; detraendo da questi quelli in degrado, quelli non utilizzabili perché soggetti a trasformazioni di rinnovo o adeguamento e quelli adibiti o adibibili ad usi diversi da quelli abitativi, si sono stimati in n° 16.643 quelli realmente disponibili, comprensivi degli alloggi realizzati tra il novembre 2011 ed il 20/11/2013 (nuovi alloggi e da recuperi) rilevati attraverso lo strumento informatico di gestione delle pratiche edilizie dell'Ufficio comunale Edilizia privata.

Dati censimenti ISTAT	tot. Famiglie	abitanti	media componenti
dati censimento 2001	17353	42454	2,45
dati censimento 2011	17699	44960	2,54
incremento abitanti stima su base ISTAT al 2018	17941	46714	2,60

Abitazioni	17982	dato ISTAT 9/10/11 non definitivo
Altri tipi di alloggio occupati	42	dato ISTAT 9/10/11 non definitivo
totale alloggi	18024	
Alloggi occupati	16092	stimato dai dati ISTAT
4/5 Alloggi non occupati	1546	stimato dai dati ISTAT
Alloggi realizzati tra 9/10/2011 ed 20/11/2013	162	Dato dal nostro monitoraggio 2013

totale alloggi disponibili	17800	
<i>A detrarre</i>		
abitazioni in degrado irreversibile	89	0,5% del totale alloggi disponibili
abitazioni da ristrutturare	445	2,5% del totale alloggi disponibili
abitazioni ad uso diverso	623	3,5% del totale alloggi disponibili
<i>Alloggi disponibili netti</i>	16643	

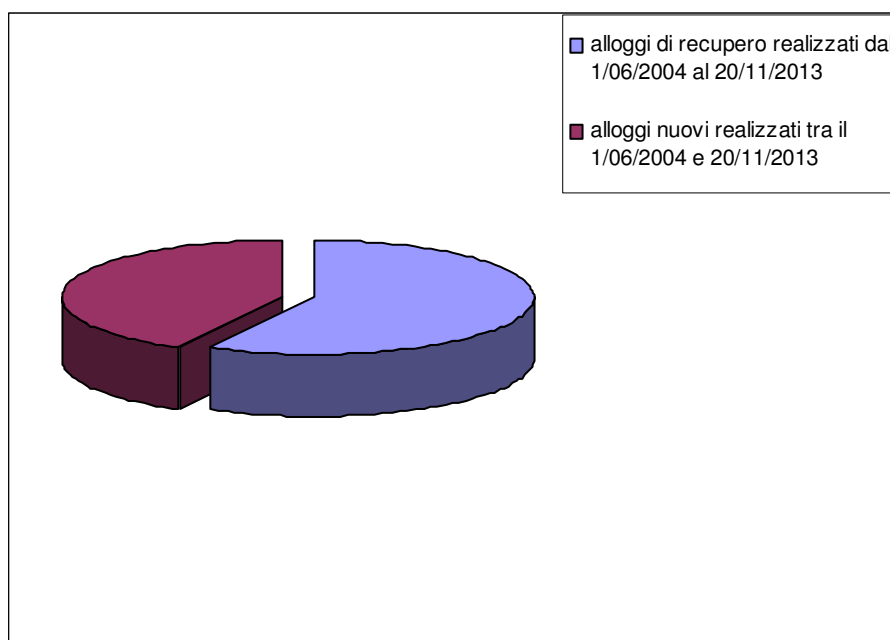
L'attività di acquisizione dati e monitoraggio dell'edificazione residenziale ha rilevato che, in questi ormai 10 anni di vigenza del R.U., sono stati realizzati 1.938 alloggi così ripartiti: 815 di nuova edificazione e 1.123 di recupero. Nella terza colonna della seguente tabella sono riportati gli alloggi da recupero che sono stati rilasciati in zona urbanistica agricola dalla data 15/04/2007 al 20/11/2013, e che ai sensi della Legge regionale 1/2005 Titolo IV, Capo III, Art. 45 sono da computare nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico (la data del 15/04/2007 è l'entrata in vigore del Regolamento regionale D.P.G.R. 5/R, applicativo del titolo IV, Capo III della citata legge 1/05). Pertanto il totale degli alloggi di recupero rilasciati tiene conto e scorpora quelli in zona agricola che sono conteggiati nella nuova edificazione. Questo ci serve ad ulteriore conferma del dato di prevalenza netta del recupero edilizio rispetto alla nuova edificazione, ormai consolidatosi a Capannori da quasi un decennio.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO ALLOGGI NUOVI COMPRESO LE AREE STRALCIATE

UTOE	P.S.	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 al 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI
A1	15	0	1	3	4
A2	240	9	65	18	92
B1	5	0	0	0	0
B2	240	23	83	42	148
C1	40	0	5	11	16
C2	90	7	22	9	38
D1	200	22	100	20	142
D2	120	29	30	8	67
E	195	27	33	9	69
F	100	21	46	9	76
G1	100	11	21	7	39
G2	52	1	17	3	21
H1	85	4	32	2	38
H2	104	8	14	10	32
H3	52	4	7	8	19
H4	115	1	12	1	14
<b>Tot.</b>	<b>1753</b>	<b>167</b>	<b>488</b>	<b>160</b>	<b>815</b>

#### QUADRO RIEPILOGATIVO ALLOGGI DI RECUPERO

UTOE	STIMA P.S.	ALLOGGI RECUPERO DAL 1/06/2004 AL 31/11/2006	ALLOGGI RECUPERO PERMESSI DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI RECUPERO DIA SCIA DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	TOTALE RECUPERO DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	RECUPERO CONTEGGIATO COME NUOVO	RECUPERO EFFETTIVO
A1	24	11	3	3	6	3	14
A2	70	43	29	84	113	18	138
B1	5	3	0	0	0	0	3
B2	144	90	110	59	169	42	217
C1	28	15	10	8	18	11	22
C2	39	23	12	19	31	9	45
D1	85	64	41	62	103	20	147
D2	46	21	28	18	46	8	59
E	81	49	36	61	97	9	137
F	35	31	45	30	75	9	97
G1	32	33	13	28	41	7	67
G2	27	20	4	8	12	3	29
H1	15	17	16	13	29	2	44
H2	40	23	9	17	26	10	39
H3	26	13	0	11	11	8	16
H4	50	29	10	11	21	1	49
<b>Tot.</b>	<b>747</b>	<b>485</b>	<b>366</b>	<b>432</b>	<b>798</b>	<b>160</b>	<b>1123</b>



PROIEZIONI ALLOGGI FINO AL 20/11/2018

<b>Alloggi disponibili netti al 20/11/2013</b>	<b>16643</b>
Abitanti accoglibili nella disponibilità di alloggi attuale media di 2,6 componenti a famiglia, determina una accoglibilità di abitanti pari a	43271
Abitanti stimati 2018	46714
abitanti senza alloggio al 20/11/2018	3443
alloggi da realizzare fino al 20/11/2018 per accogliere gli abitanti senza alloggio stimati	1322

alloggi di recupero realizzati dal 1/06/2004 al 20/11/2013	1123
media annua di alloggi di recupero	124,8
Alloggi recupero stimati al 20/11/2018 secondo la tendenza di mercato	<b>624</b>
alloggi nuovi realizzati tra il 1/06/2004 e 20/11/2013	815
media annua di alloggi nuovi	90,6
Nuovi alloggi stimati al 20/11/2018 secondo la tendenza di mercato	453
Max Alloggi di nuova edificazione realizzabili in quanto presenti in cartografia	<b>444</b>
Alloggi totali realizzabili stimati al 20/11/2018	1068 (444 + 624)
Alloggi mancanti per soddisfare il fabbisogno residuo	254 (1322-624-444)

Dall'analisi dei dati e del trend di attuazione, sono stimati in 1322 gli alloggi necessari per rispondere al fabbisogno del prossimo quinquennio. In base alle stime sopra evidenziate (e precisato che la realizzazione dei 453 nuovi alloggi stimati al 20/11/2018 è limitata ai 444 alloggi presenti in cartografia quale somma delle previsioni di Art. 20c, Art. 24, Schede Normative e Ambiti di perequazione), risulterebbero da individuare ulteriori 254 alloggi per soddisfare il fabbisogno abitativo previsto: tale dato è comunque al di sotto del dimensionamento residuo derivante dal Piano Strutturale, che è di 494 alloggi residui per la nuova edificazione.

### 3.1.3 Interpretazione dei dati e valutazioni

Dal "Rapporto "Abitare in Toscana - Anno 2013", a cura dell'Osservatorio Sociale Regionale, presentato il 20 giugno 2013 a Lucca (Palazzo Ducale), emerge un quadro dell'abitare a livello regionale che risente della crisi economica perdurante di questo ultimo quinquennio. Alcuni dati a livello regionale, sono rappresentativi ed aderenti alla situazione immobiliare che si vive anche a livello comunale. Tra il 2000 e il 2010 la domanda complessiva di realizzazione di nuove abitazioni o di ampliamenti ha avuto un andamento analogo a quello nazionale: picco nel 2005/2006 e flessione continua degli anni successivi. Il risultato della somma di alcune tendenze al ribasso, volume complessivo dei fabbricati per i quali i Comuni hanno rilasciato permessi a costruire (-17%) e numero di abitazioni in essi previste (-19,5%), con quella del rallentamento della dinamica demografica evidenziata dal Censimento 2011 (in crescita nei primi dieci anni del 2000), è l'aumento della disponibilità di alloggi, sia per abitante, che per famiglia.

Altro dato significativo è quello relativo alle compravendite. Dopo il picco del 2006 e 2007, la fase di forte contrazione si è accentuata nel 2008 (-18,2%), a avuto una "timida" crescita (+2,2%) nel 2010, e nel 2011 nuova riduzione (-5,1%) che è stata più lieve nei Comuni capoluogo (-4,1%) e più consistente negli altri Comuni del territorio provinciale (-5,7%). Neppure la caduta dei prezzi ha favorito la ripresa del mercato immobiliare. In base alle rilevazioni del Sole 24Ore sui capoluoghi di provincia, in termini reali, dal 2009 al 2013, la diminuzione media ha interessato tutte le tipologie di abitazione censite (di nuova o recente costruzione) e tutte le zone delle città



(centro, semicentro o periferia), con percentuali comprese tra il -3,9% e il -7,4%. L'indebolimento del mercato in una fase di prezzi in calo è stato favorito anche dalla netta flessione degli acquisti di case effettuati con ricorso a un mutuo ipotecario: tra il 2006 e il 2011 -34,6% .

La lettura dei dati e le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato edilizio, evidenzia alcuni aspetti piuttosto rilevanti.

Il primo aspetto è la conferma del corretto dimensionamento del vigente R.U. rispetto al trend di crescita evidenziato nell'ultimo decennio circa sia dal recupero che dalla nuova edificazione.

Il secondo dato importante, in linea con gli indirizzi del P.S., della Legge Regionale n° 1/2005 e dei piani sovraordinati P.I.T. e P.T.C, è il maggiore numero degli alloggi da recupero che vengono realizzati rispetto a quelli di nuova edificazione. Se si considera inoltre il fatto che nel conteggio del nuovo ricadono anche i recuperi di edifici ricadenti in zona agricola a partire dal 2007, l'evidenza sopra descritta risulta addirittura rafforzata.

Un terzo dato significativo è che le tre dinamiche sopra descritte (costruttiva, demografica e del mercato immobiliare) hanno determinato la consistente giacenza di abitazioni invendute, sia a livello regionale e quindi anche nella piana di Lucca: una stima per il 2013, con fonte Fiaip (Federazione degli agenti immobiliari professionali), parla di circa 3.000 case in vendita nel Comune di Lucca attraverso gli annunci immobiliari e circa 500-600 annunci di locazione; proporzionalmente si può stimare una disponibilità di alloggi per il comune di Capannori pari a circa 1.100 unità immobiliari tra vendita ed affitto. Questo dato da solo risulterebbe sufficiente a rispondere alla domanda insediativa per il prossimo quinquennio; pertanto questa tendenza ci induce a incoraggiare ulteriormente il recupero del patrimonio edilizio esistente, piuttosto che la edificazione di lotti liberi con conseguente sottrazione di suolo inedito.

### **3.2 ANALISI DEL SETTORE PRODUTTIVO**

Il Piano Strutturale dimensiona la possibilità di realizzazione di nuovi edifici da destinarsi alla produzione di beni, come limite massimo di sostenibilità, in 135.000 mq. di superficie coperta. In questa dimensione sono comprese le superfici funzionali alla rilocalizzazione (35.000 mq.) e quelle riservate allo sviluppo e alla generica crescita (100.000 mq.).

In merito agli ampliamenti delle attività produttive esistenti il Piano Strutturale non individua alcun dato in quanto demanda la relativa individuazione al Regolamento Urbanistico, ma indica i criteri degli ampliamenti delle aziende esistenti:

- l'effettiva necessità di sviluppo delle aziende in relazione agli adeguamenti funzionali o altre necessità legate alla produzione;
- la valutazione della compatibilità ambientale dell'ampliamento;
- le valutazioni quantitative degli ampliamenti che non comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari in quanto funzionali alle attività esistenti sono demandate al RU, quindi non sono computate nel monitoraggio.

Per valutare come il R.U. ha gestito i limiti dimensionali imposti dal P.S., è stata effettuata una verifica sommando tutte le superfici destinate alla realizzazione di nuova edificazione ad uso produttivo individuate sulle tavole di piano (riconducibile agli articoli 21c e 25 del vigente Regolamento Urbanistico) ed applicando a tale somma il Rapporto di copertura consentito dalle norme in tali aree, ricavando così la Superficie Coperta massima realizzabile in base al RU vigente: secondo questa verifica il vigente R.U. individua 43.962 mq. di nuove superfici coperte ad uso produttivo, pari al 32,56% di quanto previsto dal P.S. Infine questa quantità è stata confrontata con la superficie coperta autorizzata nei Permessi a Costruire rilasciati per la nuova edificazione ad uso produttivo, in base al dato ricavato dal programma Alice.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVO PRODUTTIVO - SUPERFICI COPERTE

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. artt. 21c e 25 IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	SUP. COPERTA REALIZZATA NUOVA
A1	0	0	0	0
A2	20.000	0	0	0
B1	0	0	0	0
B2	25.000	0	0	0
C1	0	0	0	0
C2	5.000	0	0	0
D1	5.000	2.702	1.351	1.348
D2	5.000	0	0	0
E	5.000	2.019	1.010	0
F	40.000	78.605	39.303	0
G1	10.000	0	0	0
G2	10.000	2.598	1.299	0
H1	0	0	0	0
H2	2.000	0	0	0
H3	3.000	0	0	0
H4	5.000	9.664	1.000	1.000
<b>totale</b>	<b>135.000</b>	<b>95.588</b>	<b>43.962</b>	<b>2.348</b>

Da questa analisi comparata della destinazione d'uso produttiva emerge che le quantità attuate sono abbondantemente contenute entro i massimi dettati dal Piano Strutturale.

E' stata effettuata un'analisi anche dei permessi a costruire/concessioni edilizie rilasciate dal 01/12/2006 al 20/11/2013 sia per la nuova edificazione a destinazione produttiva sia per la superficie in ampliamento delle attività industriali esistenti, a prescindere dalla zona urbanistica in cui vengono realizzate. (Su questo dato non abbiamo riportato il confronto con il P.S. in quanto quest'ultimo dimensiona solo la nuova edificazione produttiva nelle aree a destinazione produttiva)

#### QUADRO RIEPILOGATIVO PRODUTTIVO (NUOVO+AMPLIAMENTO) - SUPERFICI COPERTE

PRODUTTIVO			
UTOE	SUP. COPERTA NUOVA	SUP. COPERTA AMPLIAMENTO	TOTALE
A1	0	0	0
A2	2.534	5.638	8.172

B1	26	26	52
B2	0	94	94
C1	0	0	0
C2	0	0	0
D1	7.195	580	7.775
D2	0	192	192
E	0	13.384	13.384
F	0	19.191	19.191
G1	-29	897	868
G2	928	0	928
H1	0	0	0
H2	0	0	0
H3	0	0	0
H4	0	0	0
<b>totale</b>	<b>10.654</b>	<b>40.002</b>	<b>50.656</b>

### 3.3 ANALISI DEL SETTORE SERVIZI

Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere. In tali aree sono inclusi: servizi per il consumo finale privato; servizi sociali; servizi alle imprese; servizi turistico-ricettivi come definite dalla legislazione vigente; attività terziarie ed altre riconducibili o simili a quelle citate.

Il Piano Strutturale prevede le capacità insediative della destinazione d'uso a Servizi (Art. 85 P.S.) nella quantità di mq 115.000 di superficie coperta, alle quali si aggiungono i mq 7.000 di superficie coperta dedicati al Centro servizi per la calzatura CE.SE.CA. nell'U.T.O.E. B2, per un totale generale di mq 122.000 di superficie coperta a servizi.

Analogamente a quanto fatto per le aree industriali, per valutare come il R.U. ha gestito i limiti dimensionali imposti dal P.S. è stata effettuata una verifica sommando tutte le superfici destinate alla realizzazione di nuova edificazione ad uso ad uso servizi individuate sulle tavole di piano (riconducibile all'articolo 22 "Aree a prevalente destinazione di servizio - completamento" del vigente Regolamento Urbanistico), operazione resa oggi possibile attraverso il sistema informatico, con il programma di gestione GIS, ed applicando a tale somma il Rapporto di copertura consentito dalle norme in tali aree, ricavando così la Superficie Coperta massima realizzabile in base al RU vigente. Dalle risultanze di questa misurazione il vigente R.U. individua 26.382mq. di nuove superfici coperte ad uso servizi, pari al 21,62% di quanto previsto dal P.S.

In merito agli ampliamenti della attività di servizio esistente il Piano Strutturale non individua alcun dato in quanto demanda la relativa individuazione al Regolamento Urbanistico, con le stesse condizioni valide per la destinazione industriale.

Nella seguente tabella risulta evidenziato il dato di Piano Strutturale di superficie coperta a servizi, la superficie delle aree classificate dal RU vigente come articolo 22 "Aree a prevalente destinazione di servizio" e la conseguente superficie coperta massima realizzabile, raffrontato con il dato della superficie coperta rilasciata/realizzata (in base al dato ricavato dal programma Alice).

## QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVI SERVIZI - SUPERFICI COPERTE

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. art. 22 IN CARTOGRAFIA	SUP. COPERTA MAX REALIZZABILE	SUP. COPERTA REALIZZATA NUOVA
A1	0	0	0	0
A2	10.000	6.913	2.074	0
B1	0	0	0	0
B2	17.000	28.733	8.620	810
C1	2.000	0	0	0
C2	2.000	1.788	536	0
D1	10.000	9.367	2.810	244
D2	15.000	9.317	2.795	493
E	15.000	13.618	4.085	1.026
F	15.000	2.119	636	0
G1	10.000	4.782	1.435	0
G2	15.000	3.334	1.000	427
H1	2.000	3.519	1.056	0
H2	5.000	1.827	548	260
H3	2.000	2.622	787	0
H4	2.000	0	0	0
<b>totale</b>	<b>122.000</b>	<b>87.939</b>	<b>26.382</b>	<b>3.260</b>

E' stata effettuata un'analisi anche dei permessi a costruire/concessioni edilizie rilasciate per la destinazione servizi dal 01/12/2006 al 20/11/2013, a prescindere dalla zona urbanistica e comprendente la superficie in ampliamento delle attività a servizi esistenti. In aggiunta si è svolta la medesima indagine anche per la destinazione turistico ricettiva in quanto il Piano Strutturale individua per essa una quantità massima ammissibile pari al 10% della destinazione Servizi, e quindi mq 12.200. Su questo dato non abbiamo riportato il confronto con il P.S. in quanto quest'ultimo dimensiona solo la nuova edificazione, e perciò è visibile nella tabella precedente.

## QUADRO RIEPILOGATIVO SERVIZI (NUOVO+AMPLIAMENTO) - SUPERFICI COPERTE

UTOE	SERVIZIO		
	SUP. COPERTA NUOVA	SUP. COPERTA AMPLIAMENTO	TOTALE
A1			
A2	1.619	1.707	3.326
B1			-
B2	540	91	631
C1			-
C2	205	128	333
D1	2.224	53	2.277
D2	928	796	1.724
E	3.129	43	3.172
F	1.000	69	1.069
G1			-
G2	790		790
H1			-
H2			-
H3	594	-	594
H4			-

<b>totale</b>	<b>11.029</b>	<b>2.887</b>	<b>13.916</b>
---------------	---------------	--------------	---------------

#### QUADRO RIEPILOGATIVO RICETTIVO (NUOVO+AMPLIAMENTO) - SUPERFICI COPERTE

<b>RICETTIVO</b>			
<b>UTOE</b>	<b>SUP. COPERTA NUOVA</b>	<b>SUP. COPERTA AMPLIAMENTO</b>	<b>TOTALE</b>
A1			0
A2	0	34	34
B1			0
B2			0
C1			0
C2			0
D1	244	0	244
D2	0	62	62
E			0
F			0
G1			0
G2			0
H1			0
H2			0
H3	594	0	594
H4			0
<b>totale</b>	<b>838</b>	<b>96</b>	<b>934</b>

Da questa analisi comparata della destinazione d'uso a servizi emerge che le quantità sia previste da R.U. che attuate sono abbondantemente contenute entro i massimi dettati dal Piano Strutturale.

### 3.4 ANALISI DEL SETTORE AGRICOLO

Oltre alle destinazioni urbanistiche precedentemente prese in esame, possiamo estrarre il dato relativo alla destinazione urbanistica agricola, cioè a quei permessi a costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali supportati da Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato (P.A.P.M.A.A.), e presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) così come definito dalle vigenti norme in materia. Sebbene questo dato non sia confrontabile con una previsione di Piano Strutturale, ci fornisce comunque una preziosa informazione sulla presenza e sulla localizzazione di questa attività nel territorio comunale di Capannori.

<b>AGRICOLO</b>		
<b>PERMESSI RILASCIATI DAL 01/12/2006 AL 31/01/2012</b>		
<b>UTOE</b>	<b>SUP. COPERTA NUOVA</b>	<b>SUP. COPERTA AMPLIAMENTO</b>
A1	40	101
B2	15	0
C1	670	0
C2	345	0
D1	340	0

E	367	0
F	499	0
H1	45	0
H4	65	0
<b>totale</b>	<b>2.386</b>	<b>101</b>

### 3.5 IL NUOVO DIMENSIONAMENTO

#### 3.5.1 Il dimensionamento della residenza

Il Regolamento 3/R Regione Toscana dispone che il dimensionamento degli atti di governo del territorio sia svolto in termini di S.U.L. mentre Piano Strutturale vigente del Comune di Capannori è dimensionato in numero di alloggi, e pertanto sulla cartografia del R.U. è individuato, per ciascun lotto edificabile, il numero di alloggi massimo realizzabile. Visto che per ogni alloggio è stabilita una volumetria massima calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:

mc 400 per tipologie in linea;

mc 500 per tipologie a schiera;

mc 600 per tipologie mono e bifamiliari;

per tradurre il numero di alloggi in S.U.L. a ciascuna unità individuata corrisponde una superficie utile lorda massima di mq 200.

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, si è effettuato un nuovo dimensionamento delle potenzialità edilizie oggi vigenti, come illustrato nella tabella che segue. Dall'analisi delle previsioni presenti in cartografia emerge che sono previsti 444 alloggi di nuova edificazione, pari al 25% del dimensionamento generale del P.S., e che risultano ancora 494 alloggi residui, pari al 28% del dimensionamento di P.S.

E'tuttavia da sottolineare che dal 15/04/2007 sono stati conteggiati come nuova edificazione anche gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola, pertanto abbiamo aggiunto la colonna degli alloggi rilasciati di recupero del patrimonio edilizio esistente che ricadono in zona agricola, e che ai sensi della Legge regionale 1/2005 Titolo IV, Capo III, Art. 45 sono da computare nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico (la data del 15/04/2007 è l'entrata in vigore del Regolamento regionale D.P.G.R. 5/R, applicativo del titolo IV, Capo III della citata legge 1/05).

#### QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	RESIDUO
A1	15	0	1	3	4	0	0	0	11

A2	240	9	65	18	92	32	43	75	73
B1	5	0	0	0	0	0	0	0	5
B2	240	23	83	42	148	43	0	43	49
C1	40	0	5	11	16	2	0	2	22
C2	90	7	22	9	38	18	0	18	34
D1	200	22	100	20	142	35	0	35	23
D2	120	29	30	8	67	42	10	52	1
E	195	27	33	9	69	30	40	70	56
F	100	21	46	9	76	21	15	36	-12
G1	100	11	21	7	39	19	0	19	42
G2	52	1	17	3	21	4	0	4	27
H1	85	4	32	2	38	18	1	19	28
H2	104	8	14	10	32	11	17	28	44
H3	52	4	7	8	19	2	2	4	29
H4	115	1	12	1	14	33	6	39	62
	<b>1753</b>	<b>167</b>	<b>488</b>	<b>160</b>	<b>815</b>	<b>310</b>	<b>134</b>	<b>444</b>	<b>494</b>

A questo dato di dimensionamento è necessario quindi aggiungere e tenere di conto, in sede di futuro monitoraggio, del dato del recupero a residenziale di immobili già agricoli, di cui non abbiamo il numero preciso, ma che possiamo stimare solamente come trend di attuazione.

L'UTOE F, sempre al netto del dato di agricolo conteggiato sul dimensionamento della nuova edificazione, risulta avere sfiorato il massimo consentito da Piano Strutturale; ai sensi dell'Art. 104 del Piano Strutturale, noi possiamo bilanciare una percentuale pari al 10% delle previsioni insediative nell'UTOE adiacente, per giustificate esigenze. Quindi attingendo il 10% del dimensionamento dell'adiacente UTOE E pari a 19 alloggi, è possibile verificare anche questa anomalia.

**QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA BILANCIATA ART. 104 P.S.**

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORMA E AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGR AFIA	RESIDUO
E	195	27	33	9	69	30	40	70	37 (56-19)
F	100	21	46	9	76	21	15	36	7 (-12+19)

**3.5.2 Il dimensionamento del produttivo**

Il Piano Strutturale dimensiona la possibilità di realizzazione di nuovi edifici da destinarsi alla produzione di beni, come limite massimo di sostenibilità, in 135.000 mq. di superficie coperta. In questa dimensione sono comprese le superfici funzionali alla rilocalizzazione (35.000 mq.) e quelle riservate allo sviluppo e alla generica crescita (100.000 mq.) Nella seguente tabella risulta evidenziato il dato di Piano Strutturale di superficie coperta industriale, riconducibile agli articoli 21c e 25 del vigente Regolamento Urbanistico, raffrontato con la superficie presente in cartografia e

la superficie coperta presente in cartografia; da ultimo c'è il dato della superficie coperta rilasciata/realizzata.

La variante distribuisce sul territorio il 61% delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, come illustrato nella tabella che segue.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVO PRODUTTIVO - SUPERFICI COPERTE

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. NUOVA ARTT. 21c e 25 IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA RILASCIATA ARTT. 21 C E 25 R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	0	0	0	0	-
A2	20.000	3.192	1.596	0	18.404
B1	0	0	0	0	-
B2	25.000	0	0	0	25.000
C1	0	0	0	0	-
C2	5.000	0	0	0	5.000
D1	5.000	1.381	690	1.348	2.962
D2	5.000	0	0	0	5.000
E	5.000	0	0	0	5.000
F	40.000	78.377	39.189	0	811
G1	10.000	0	0	0	10.000
G2	10.000	0	0	0	10.000
H1	0	0	0	0	-
H2	2.000	0	0	0	2.000
H3	3.000	0	0	0	3.000
H4	5.000	0	0	1.000	4.000
<b>totale</b>	<b>135.000</b>	<b>82.950</b>	<b>41.475</b>	<b>2.348</b>	<b>91.177</b>

### 3.5.3 Il dimensionamento dei servizi

Le aree per la produzione di servizi comprendono spazi relativi ad attività commerciali, ricettive, terziarie e servizi in genere. In tali aree sono inclusi: servizi per il consumo finale privato; servizi sociali; servizi alle imprese; servizi turistico-ricettivi come definite dalla legislazione vigente; attività terziarie ed altre riconducibili o simili a quelle citate. Analogamente alle aree industriali, il Piano Strutturale prevede le capacità insediative della destinazione d'uso a Servizi (Art. 85 P.S.) nella quantità di mq 115.000 di superficie coperta, alle quali si aggiungono i mq 7.000 di superficie coperta dedicati al Centro servizi per la calzatura CE.SE.CA. nell'U.T.O.E. B2, per un totale generale di mq 122.000 di superficie coperta a servizi.

Il quadro riepilogativo dei servizi prende in esame il dato di P.S., il dato di nuova superficie coperta rilasciata con inizio lavori dal 1/12/2006 al 30/11/2013 in Art. 21



La variante distribuisce sul territorio il 62 % delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, come illustrato nella tabella che segue.

**QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVI SERVIZI SUPERFICI COPERTE**

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP NUOVA ART. 22C IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA RILASCIATA ART.22C R.U. VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	-	0	0		-
A2	10.000	6.888	2.067		7.933
B1	-	0	0		-
B2	17.000	25.263	7.579		9.421
C1	2.000	0	0		2.000
C2	2.000	975	292	205	1.503
D1	10.000	9.626	2.888	986	6.126
D2	15.000	9.316	2.795	493	11.712
E	15.000	9.939	2.982	1.590	10.428
F	15.000	2.119	636		14.364
G1	10.000				10.000
G2	15.000			427	14.573
H1	2.000	3.520	1.056		944
H2	5.000	0	0		5.000
H3	2.000	2.622	787		1.213
H4	2.000	5.292	1.588		412
	<b>122.000</b>	<b>75.560</b>	<b>22.668</b>	<b>3.701</b>	<b>95.631</b>

#### 4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E STUDIO DI INCIDENZA

Con Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, si indica un processo volto ad assicurare che, nella formazione e approvazione di un piano o di un programma, siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso. Con L.R. n° 10 del 12/02/2010 e le modifiche introdotte con L.R. 11 del 12-02-2010, la Regione Toscana si è dotata di una propria normativa organica della materia, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale e comunitaria in modo coerente con la realtà regionale. È stata anche recentemente pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, la Legge Regionale n° 6/2012, che va a modificare sostanzialmente i contenuti della precedente legge 10/2010.

Gli "Strumenti della pianificazione ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS" della L.R. 10/10, il Regolamento Urbanistico e le relative varianti (lett. d e g del comma 1), sono obbligatoriamente soggetti a VAS. La procedura di VAS è utile:

- per capire se nella definizione dei contenuti del piano siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili;
- per definire le scelte dello stesso piano - per individuare preventivamente gli effetti ambientali, socio economici e sulla salute umana che deriveranno dall'attuazione del piano
- per selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quella maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile;
- per individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate.

In sintesi la procedura di VAS è orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la elaborazione del progetto e delle relative norme; essa consente, inoltre, di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente. Contestualmente all'Avvio del Procedimento è partita anche la fase preliminare della procedura di VAS, ce in quella sede, vede la necessità di redigere da parte del proponente un "Documento Preliminare" contenente:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 e 2 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., il documento preliminare comprende una descrizione dell'atto di governo del territorio e le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dello stesso utilizzando come riferimento i tematismi e i criteri indicati dall'Allegato I della stessa normativa. Va quindi a costituire una "fase preliminare" indispensabile per definire la portata e il livello di dettaglio dei contenuti del Rapporto Ambientale e consente la consultazione, fin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione del piano/programma, tra l'autorità procedente e l'autorità competente oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

In coerenza con la legge regionale, si è voluto che il metodo di valutazione adottato per questa variante si integrasse organicamente con il processo di formazione delle scelte di piano. Non si tratta, infatti, di una procedura di carattere puramente formale, collocata al di fuori della formazione del piano, o ad essa parallela e tutt'al più contemporanea; al contrario, la valutazione ambientale strategica affianca il processo di definizione e verifica delle scelte pianificatorie, ne fornisce le motivazioni, ne analizza le conseguenze positive e negative.

#### **4.1 STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

Ai sensi dell'art. 13 c.4 nel rapporto ambientale sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. L'allegato VI al D.Lgs riporta le informazioni da fornire del rapporto ambientale a tale scopo, nei limiti in cui possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma. Il Rapporto ambientale da atto della consultazione di cui al c.1 ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti..

Il rapporto ambientale interessa l'intero territorio comunale di Capannori e la sua completezza tecnico-valutativa è garantita dai passaggi partecipativi e dai pareri dei soggetti preposti a esprimersi.

Questi sono in sintesi contenuti del rapporto ambientale ai sensi dell'allegato 2 della L.R. 10/2010

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati e informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.

#### **4.2 LO STUDIO DI INCIDENZA**

Il "Regolamento Urbanistico" è l'atto di governo del territorio di competenza del Comune (art.10 L.R.T.n°1/2005) che attua le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce nel dettaglio la disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale (art. 55 L.R. 1/2005) in modo integrato con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale. Esso rappresenta l'assetto futuro quinquennale della trasformazione urbanistica del territorio e quindi orienta le azioni del Comune e indirizza le attività pubbliche e private per uno sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse disponibili, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.

La valutazione d'incidenza (art. 73 ter della L.R. 10/2010) è effettuata nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) e il rapporto ambientale è accompagnato da un apposito studio di incidenza, contenente gli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti dall'allegato G del D.P.R. 357/1997. La VAS dà atto degli esiti della valutazione di incidenza effettuata. La Valutazione di incidenza va a fare parte quindi del complesso di documentazione in possesso dell'Autorità competente che esprime il parere motivato di cui all'art. 26 della L.R. 10/2010. L'informazione e la pubblicità sulla decisione finale effettuata ai sensi dell'art. 28 della stessa legge, danno specifica evidenza anche agli esiti dell'avvenuta integrazione procedurale fra VAS e valutazione di incidenza.

Nell'ambito del Progetto Bioitaly coordinato dal Ministero dell'Ambiente, la Regione Toscana aveva individuato un elenco di SIC e di ZPS (Del. C.R. 342/98) che sono confluiti all'interno della lista approvata con DM del 03/04/2000. Altri sono stati istituiti negli anni successivi a seguito di specifici studi. A livello regionale, la Direttiva è stata recepita con L.R. 56/00 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche"- Modifiche alla L.R. 7/98- Modifiche alla L.R. 49/95", recentemente modificata e integrata da altre disposizioni legislative. Il territorio comunale di Capannori è interessato da tre siti di importanza regionale: con Del C.R. n° 80/2007 il SIR "Ex alveo del Lago di Bientina" era stato riconosciuto Sito di Importanza Comunitaria (SIC); con Del C.P. n° 102 del 26/06/2008 la Provincia di Lucca e con Del C.P. n° 41 del 31/03/2006 la Provincia di Pisa hanno approvato la proposta di ampliamento del SIR-SIC n° 27 "Monte Pisano" (Codice Natura 2000 IT5120019). Il SIR-SIC n° 27 "Monte Pisano" è stato ampliato fino a 8233,46 ha, ossia del 40,85% rispetto alla superficie precedente; con Del C.P. n° 101 del 26/06/2008 la Provincia di Lucca ha approvato la proposta di istituzione del nuovo SIR-SIC n° 137 "Padule di Verciano-Prati alle Fontane- Padule delle Monache" (Codice Natura 2000 IT5120020).

La procedura della valutazione di incidenza fornisce una documentazione utile a individuare e valutare i principali effetti diretti o indiretti, a lungo o a breve termine che il piano (o singolo intervento) può avere sul sito Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Il percorso logico della valutazione d'incidenza è delineato nella guida metodologica "Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6 (3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/EEC" redatto dalla Oxford Brookes University per conto della Commissione Europea DG Ambiente, e meglio illustrato nell'allegato alla presente variante generale al R.U. a cui si rimanda.

## **5. IL QUADRO PROPOSITIVO**

Alla fase cognitiva ed interpretativa formalizzata nella redazione del Quadro Conoscitivo della variante generale al Regolamento Urbanistico, sono seguite fasi più esplicitamente di pianificazione e gestione del territorio che hanno portato alla redazione del Quadro Propositivo. Esso definisce gli indirizzi e gli orientamenti strategici, nonché le scelte e le indicazioni funzionali alle azioni concrete di trasformazione e di sviluppo del territorio a scala comunale, costituendo il sistema di verifica delle coerenze e delle compatibilità tra gli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e quelli di programmazione per lo sviluppo economico e sociale.

### **5.1 LA TABELLA INDIRIZZI - OBIETTIVI - AZIONI**

Nel paragrafo 1.2 abbiamo esposto il passaggio dagli indirizzi di pianificazione agli obiettivi da perseguire quali intenti primi a cui dare risposta attraverso l'elaborazione della presente variante.

Per tradurre in scelte di pianificazione urbanistica le indicazioni politiche, abbiamo declinato gli obiettivi di cui sopra in vere e proprie azioni a cui la pianificazione obbedisce, e criteri per rendere le scelte più omogenee e coerenti sull'intero territorio comunale. Il tutto in base a una verifica della congruità delle scelte contenute nel R.U., ai fini di una loro logica articolazione normativa.

Indirizzi		Obiettivi		Azioni e criteri
<b>I-01: Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.</b>	O-01	Inserire nel R.U. gli interventi per attrezzature ed opere pubbliche individuati in delibere e programmi comunali approvati	A 1	Recepire nel R.U. il piano triennale di opere pubbliche approvato dal Consiglio Comunale
	O-02	Inserire nel R.U. le ipotesi di modifica e di integrazione di infrastrutture e attrezzature avanzate da enti sovraordinati, dagli uffici comunali o segnalate da amministratori e cittadini	A 2	Recepire nel R.U. i progetti di infrastrutture e attrezzature avanzati da cittadini o previsti da enti sovraordinati quali Provincia e Regione
			A 3	Preservare le fasce di rispetto infrastrutturali individuate nella tavola C.1 per l'utilizzo delle stesse attraverso interventi di miglioramento programmati o futuri
	O-03	Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	A 4	Aggiornare la dotazione di parcheggi pubblici realizzati dal Comune o dai privati nell'ambito dei progetti unitari o dei piani attuativi
			A 5	Disciplinare gli interventi nelle aree urbane e nelle aree di frangia per la conservazione e l'incremento del verde urbano pubblico e privato, nel rispetto della L.10/2013 e quale elemento funzionale per il bilancio della CO2 ed elemento di connettività ecologica
	O-04	Incentivare lo sviluppo di "centri commerciali naturali"	A 6	Favorire la percorribilità pedonale e ciclabile all'interno delle frazioni che ospitano "centri commerciali naturali" (Capannori, Guamo, Marlia, Segromigno P.no e Segromigno M.te)
	O-05	Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale	A 7	Condizionare gli interventi che potenzialmente possano esercitare un impatto significativo sul traffico alla realizzazione delle necessarie infrastrutture per l'accessibilità e la messa in sicurezza, secondo principi di proporzionalità con l'intervento e con possibilità di attuazione scansionata nel tempo
O-06	Facilitare il traffico ciclopedonale	A 8	Incrementare la rete delle piste ciclabili al fine di consentire il raggiungimento di poli di attrattività, di attuare una sinergia con la rete ferroviaria e di collegamento funzionale con la rete della sentieristica esistente	

	O-07	Garantire la manutenzione e l'innovazione delle reti di urbanizzazione primaria	A 9	Promuovere lo sviluppo delle reti dei servizi tecnologici anche attraverso la partecipazione dei privati secondo criteri di premialità e compensazione
			A 10	Condizionare l'edificabilità alla disponibilità delle reti di servizi e in particolare alla dimostrata disponibilità idrica
<b>I-02 : Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati</b>	O-08	Aggiornare le perimetrazioni dei centri abitati delle frazioni	A 11	Ricomprendere nelle aree di margine gli insediamenti posti a meno di 40 ml dal margine 2008/09, che risultino funzionalmente connessi per accessibilità e dotazione di servizi con l'area di margine esistente, con almeno un lato interamente tangente con l'area di margine esistente, fatti salvi elementi morfologici che rappresentano cesure.
			A 12	Evitare le espansioni insediative lungo gli assi viari che possono determinare la saldatura dei diversi insediamenti e la chiusura di varchi
			A 13	Mantenere una diffusa presenza di aree agricole interne quale parte integrante e qualificante del margine edificato e di interfaccia con il territorio rurale
			A 14	Confermare le previsioni edificatorie non ancora attuate nelle aree di discontinuità insediativa con uno stretto monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.
			A 15	Adeguare i centri abitati all'effettivo stato dei luoghi, di fatto e acquisiti di diritto quali P.U. approvati, P.C. realizzati o con inizio lavori, secondo i criteri di cui al precedente punto A11
<b>I-03: Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione</b>	O-09	Filtrare le osservazioni pervenute secondo il criterio di sostenibilità ambientale dell'osservazione	A 16	Verificare che le proposte siano accoglibili in quanto coerenti con le azioni di piano e i criteri di revisione escludenti e condizionanti di cui alla Valutazione Integrata della variante generale del 2009 e secondo i criteri di cui alla presente variante
	O-10	Filtrare le osservazioni pervenute che contengono impegni all'utilizzo di edilizia sostenibile	A 17	Verificare che le proposte specifichino impegni all'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile
<b>I-04: Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati</b>	O-11	Predisporre una classificazione dei nuclei consolidati all'interno del territorio rurale in base alle loro	A 18	I fabbricati siano di consistenza maggiore di 30 mq di Sup. coperta e struttura in muratura.



			A 19	Vi sia una aggregazione di più fabbricati, con un minimo di 3, comunque disposti (anche a schiera) con almeno uno di essi già abitativo.
			A 20	I fabbricati abbiano una organizzazione morfologica disposta attorno a un'area comune (tipo aia, corte, viabilità vicinale o altri spazio di relazione comune) e/o la caratteristica di accessibilità comune.
			A 21	L'area a comune che caratterizza il nucleo di fabbricati non sia attraversata da viabilità di transito veicolare pubblico, nè sia interrotta da elementi morfologici che possano rappresentare cesure
	O-12	Garantire la permanenza e lo sviluppo della residenza mediante riuso delle volumetrie esistenti	A 22	Operare una selezione e successiva schedatura del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona agricola con il fine di individuare nuclei consolidati coerenti la griglia di valori di cui al precedente obiettivo
	O-13	Preservare le caratteristiche che richiamano la tipologia di corte lucchese	A 23	Tutelare le caratteristiche morfologiche principali della corte lucchese quali gli spazi originariamente comuni e non compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi
			A 24	Fare uso di materiali costruttivi e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi esistenti
<b>I-05: Valutazione e attuazione dei contributi dei privati</b>	O-14	Filtrare i contributi pervenuti secondo il criterio di sostenibilità ambientale del contributo	A 25	Verificare che le proposte siano accoglibili in quanto coerenti con le azioni di piano e i criteri di revisione escludenti e condizionanti di cui alla Valutazione Integrata della variante generale 2009 e secondo i criteri di cui alla presente variante
	O-15	Verificare la accoglibilità dei contributi introducendo i concetti di perequazione, premialità, compensazione	A 26	Verificare se i contributi dei cittadini contengono azioni per il miglioramento dei valori ecologico-ambientali del territorio (interventi senza consumo di nuovo suolo, risparmio idrico ed energetico, misure di mitigazione o compensazione paesaggistica e ambientale) e la possibilità di attuare una equa ripartizione dei vantaggi e un ritorno in servizi e standard per l'amministrazione comunale
	O-16	Correggere le incongruenze e le anomalie grafiche e normative che si sono evidenziate nell'uso corrente	A 27	Rettifica delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e il disegno urbanistico dei comparti nel R.U.

			A 28	Rettificare le parti non chiare e quindi di difficile applicazione dell'apparato normativo del Regolamento Urbanistico, sulla base della esperienza pratica dell'Uff. Edilizia Privata
<b>I-06: Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici</b>	O-17	Verifica delle previsioni dello standard urbanistico, a parcheggio pubblico e verde pubblico	A 29	Verifica delle previsioni di standard pubblico ed eventuale esclusione di quelle che non risultano funzionali per ubicazione, dimensione, orografia, condizioni di fragilità idrogeologica e/o geomorfologica, presenza di soprasuolo
			A 30	Individuazione delle quantità di standard urbanistico funzionali sia per ubicazione, per presenza di centri di attrazione, sia per estensione superficiale
<b>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"</b>	O-18	Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree	A 31	Promuovere il recupero delle aree oggetto di nuova classificazione anche al fine di soddisfare la domanda di edilizia residenziale pubblica
			A 32	Promuovere gli interventi di edilizia sostenibile per il contenimento dei consumi idrici ed energetici e l'utilizzo delle energie rinnovabili prevedendo specifiche premialità
	O-19	Incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti	A 33	Incentivare la possibilità di realizzazione di attività a servizi di pubblica utilità mediante convenzione con il Comune e/o scomputo di oneri di urbanizzazione
	O-20	Garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive	A 34	Prevedere la partecipazione dei privati alla realizzazione, adeguamento, manutenzione di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici nelle aree di completamento con principi di proporzionalità con l'intervento previsto e con possibili attuazioni scansionate nel tempo
<b>I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio</b>	O-21	Favorire il mantenimento della presenza industriale	A 35	Consentire interventi di nuova edificazione produttiva ove costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti
			A 36	Consentire la ri-funzionalizzazione produttiva negli edifici esistenti già con destinazione produttiva, a condizione che venga verificata la compatibilità con il contesto urbano esistente e con le matrici ambientali, attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale
			A 37	Incentivare la rilocalizzazione dell'attività industriale artigianale esistente in comparti maggiormente attrezzati e appositamente individuati caratterizzati dall'applicazione delle norme APEA (PIP Carraia)

	O-22	Favorire la rifunionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza	A 38	Consentire il cambio di destinazione d'uso solo quando vi siano manifeste esigenze di trasferimento o chiusura accertata dell'attività da un significativo lasso di tempo
	O-23	Individuare una possibile soluzione della problematica delle attività industriali a cavallo dei confini comunali	A 39	Assoggettare le possibilità edificatorie di tali casi alla stipula di apposito "Accordo di programma" tra le due amministrazioni coinvolte che tenga conto della necessità di coordinare e organizzare anche la logistica e i servizi
<b>I-09: Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti</b>	O-24	Migliorare la qualità architettonica e urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico	A 40	L'utilizzo di tipologie edilizie e di materiali sia riconducibile ai caratteri identificativi della frazione o del territorio
	O-25	Migliorare la qualità architettonica degli interventi di edilizia privata	A 41	Prediligere l'uso di materiali eco-compatibili e materiali locali, tecnologie efficienti sotto il profilo energetico, valorizzazione degli spazi esterni come parte integrante e sostanziale del progetto degli edifici, cantierizzazione ispirata al risparmio
			A 42	Individuare le zone all'interno delle quali, consentire l'altezza massima corrispondente ai tre piani fuori terra (o 10 ml)
	O-26	Tutelare i valori paesaggistici sia all'interno delle aree già vincolate, sia nelle prospettive panoramiche	A 43	Tutelare le aree individuate come pertinenza di corsi d'acqua e laghi, aree umide e aree SIC-SIR-ANPIL, prati da sfalcio e gli elementi di connettività ecologica funzionale, dalla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti
			A 44	Tutelare le aree agricole interne al margine insediativo e i varchi di connettività ecologica e di visuali paesaggistiche, quali elementi funzionali al miglioramento della qualità e vivibilità degli insediamenti e quale interfaccia del tessuto urbanizzato verso il territorio aperto
	O-27	Tutelare i valori paesaggisticamente riconosciuti come patrimonio collinare	A 45	Porre in atto nei P.M.A.A. opere di miglioramento ambientale a salvaguardia della regimazione idraulica e geomorfologica del sito attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie quali muri a secco, ciglioni, lunette, acquidocci
O-28	Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari	A 46	Tutelare gli edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico e le loro caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche, anche attraverso un preventivo esame della commissione comunale per il paesaggio.	

			A 47	Le aree di pertinenza di ville storiche devono essere recuperate con materiali e secondo le caratteristiche originarie e comunque storicizzate; nelle altre aree sono consentite sistemazioni che salvaguardino l'assetto complessivo pur consentendo l'inserimento di pertinenze non volumetriche
	O-29	Disciplinare l'installazione di impianti termici e fotovoltaici	A 48	Negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, negli ambiti di interesse tipologico e nei nuclei consolidati del territorio rurale l'installazione di pannelli sia preferibilmente integrata in copertura
			A 49	Ove è consentita l'installazione a terra sia garantito il corretto inserimento paesaggistico in considerazione di valori storici e architettonici oltre che naturalistico-ambientali presenti nelle aree circostanti
<b>I-10: Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici</b>	O-30	Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio	A 50	Definire la destinazione urbanistica dei compendi esistenti basandosi sulla vocazione e volontà di sviluppo territoriale e urbanistico dell'area in cui ricadono

Di seguito cercheremo di esporre le più rilevanti scelte di pianificazione operate nella presente variante generale al R.U., in riferimento agli obiettivi esposti nella precedente tabella.

## **5.2. REVISIONE DEL CENTRO ABITATO**

La revisione del limite dei centri abitati è un obiettivo fondamentale della variante generale, come più volte dichiarato e deliberato negli indirizzi e negli obiettivi di pianificazione I-02 e O-08. L'art. 55 della vigente Legge Regionale 3/01/2005 n° 1 indica tra i contenuti del Regolamento Urbanistico la definizione del perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

Il D.P.G.R. n°2/R del 09.02.07 (regolamento di attuazione dell'art.37 della L.R. 1/05) definisce "ambiti principali del territorio urbanizzato":

- a) centri densamente abitati oppure ambiti metropolitani o ambiti caratterizzati da forte urbanizzazione diffusa,
  - b) centri interessati da significativa affluenza turistica di carattere stagionale,
  - c) centri con bassa densità di abitanti oppure ambiti montani o rurali,
- demandando ai comuni il compito di articolare e dettagliare ulteriormente la classificazione.

Questi tipi di classificazione sono stati concepiti a scala regionale, ma grazie all'analisi degli insediamenti effettuata nel Quadro Conoscitivo può essere individuata una perimetrazione delle aree adeguata alla realtà territoriale di Capannori.

La revisione del perimetro dei centri abitati perciò è stata svolta riprendendo i criteri già utilizzati per l'inserimento e l'esclusione dei lotti all'interno delle aree di margine, descritti al paragrafo 2.5 (inclusione delle aree di pertinenza a fabbricati posti ai limiti delle aree di margine 2009, dei lotti edificati dopo l'approvazione della precedente variante con uno o due lati tangenti al perimetro del centro abitato definito nel 2009, degli insediamenti già esistenti connessi ai sistemi insediativi già compresi nelle aree di margine 2009 in base a criteri morfologici e di funzionalità) : in questo modo si è effettuato l'aggiornamento allo stato attuale delle aree urbanizzate, già inserite nell'area di margine agli insediamenti nella tavola F. Oltre alla lettura dello stato attuale, nel perimetro dei centri abitati vanno ad aggiungersi anche le aree attualmente libere ma sulle quali la disciplina di piano prevede destinazioni di nuova edificazione.

## **5.3 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **5.3.1 Ferrovia**

La Variante in oggetto conferma la previsione delle opere relative alla realizzazione dello scalo merci, dei raccordi ferroviari diretti alle aziende presenti nell'area di Tassignano.

Il P.S., nell'art. 70 delle disposizioni normative, affida al R.U. il compito di definire la fascia di rispetto per il tracciato della ex ferrovia Lucca/Pontedera. Benché la prospettiva di riutilizzo a fini infrastrutturali della fascia ferroviaria, da tempo privatizzata e in qualche sua parte compromessa da trasformazioni difficilmente reversibili, appaia lontana, si è ritenuto opportuno e coerente con le previsioni strategiche confermare la tutela già prevista nel 2009 di tale possibilità futura, almeno nelle parti esterne ai centri abitati, con l'individuazione, nella variante, di una fascia che escluda le possibilità di ulteriore compromissione.

### 5.3.2 Viabilità di interesse comprensoriale

Sul Sistema tangenziale di Lucca denominato "Viabilità Est di Lucca comprendente i collegamenti tra Ponte a Moriano ed i caselli dell'autostrada A11 del Frizzone e di Lucca Est", proposto da ANAS S.p.a., il 09/12/2013 è ripartita la procedura di VIA, ancora in corso di svolgimento. Inoltre la Provincia di Lucca ha comunicato che alcune osservazioni presentate da privati hanno già richiesto l'attivazione dell'Inchiesta Pubblica ai sensi dell'art.53 della Legge Regionale 12/02/2010, n.10.

Come brevemente richiamato, su questo tema è tuttora in corso un dibattito che sembra portare a risultati condivisi e che si dovrà concludere con un accordo che preveda anche le necessarie modifiche e integrazioni del Piano Strutturale, ad oggi in fase di avvio del procedimento. In attesa di soluzioni definitive, valutate nei propri effetti ambientali e territoriali e formalmente condivise, risulta coerente con il P.S. vigente confermare le salvaguardie già presenti nella precedente variante del 2009 al fine di poter dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di infrastrutture, individuando nella variante generale al R.U. fasce di territorio all'interno delle quali sia esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso. In questa sede, come sinteticamente richiamato nell'azione A-2 della precedente tabella, si indica la necessità di sviluppare un vero e proprio progetto di territorio a partire dalle esigenze infrastrutturali anche per mitigare l'impatto paesaggistico e ambientale dell'opera infrastrutturale viaria.

Nella presente variante si è inoltre preso atto della realizzazione di alcune delle previsioni infrastrutturali presenti nel R.U. 2009 quali il nuovo cavalcavia in località Frizzone, e pertanto è stata eliminata in questo caso la fascia infrastrutturale di previsione.

### 5.3.3 Viabilità di interesse comunale

A seguito dell'obiettivo O-05 "Migliorare la rete di viabilità carrabile comunale", abbiamo svolto un monitoraggio sulla rete viaria attuale e proposto alcuni miglioramenti dei quali i più significativi risultano quelli di cui ai seguenti paragrafi.

*Opere viarie sostitutive per la soppressione di passaggi a livello ferroviari*

Ferma restando la delibera di G.M. n. 333 del 23/12/2005 che detta linee di indirizzo per le opere sostitutive per l'eliminazione dei passaggi a livello ricadenti nel territorio comunale, nell'ottica del potenziamento della linea ferroviaria Lucca-Pistoia proposto da R.F.I.,

- per il passaggio a livello sulla via di Tiglio (tratto della Sarzanese-Valdera) in frazione di Pieve S. Paolo viene confermata l'individuazione di una variazione del tracciato stradale per la realizzazione di un sottovia, seppure con la modifica alla precedente individuazione in quanto il lotto su cui si innestava la previsione infrastrutturale è stato recentemente edificato. Questa soluzione è stata preferita all'ipotesi di realizzare il sottopassaggio all'interno della sede stradale esistente a causa delle difficoltà tecniche determinate dalla sua particolare ristrettezza e dalla presenza di edifici posti in prossimità o addirittura in fregio alla sede stradale stessa. Tutte le ipotesi di tracciato possibili sono parzialmente interessate da condizioni di pericolosità idraulica elevata e molto elevata, quindi l'intervento rimane comunque subordinato all'ottenimento delle condizioni di sicurezza dettagliatamente individuate nella specifica relazione redatta dall'ing. Renzo Bessi e allegata alla Variante generale del 2009.

- Per Tassignano si confermano le soluzioni previste nell'accordo per la realizzazione del nuovo scalo merci e dei raccordi ferroviari diretti alle aziende, comprendenti il sottopasso veicolare tra via dei Baccioni e via dell'Aeroporto e di quello pedonale in prossimità della stazione ferroviaria, di recente realizzazione.

- Per il passaggio a livello sulla via della Madonnina a Santa Margherita rimane immutata la previsione del 2009 per la realizzazione di un sottovia all'interno dell'attuale resede stradale.

#### *Nuove viabilità e nodi viari*

Con le presente variante è stata fatta una ricognizione e aggiornamento sulle previsioni di modifiche alla viabilità già contenute nella variante generale del 2009, eliminando la fascia infrastrutturale qualora le previsioni fossero state attuate (come nel caso del miglioramento dell'accesso alla scuola materna di Badia di Cantignano – Coselli) e confermando le previsioni non ancora realizzate.

Inoltre è stata fatta una ricognizione sugli assetti viari di interesse comunale, al fine di individuare le previsioni urbanistiche che risultavano inapplicabili in quanto riferite a lotti interclusi (ad esempio a verde pubblico o parcheggi), e valutare caso per caso se eliminare le previsioni o se prevedere la realizzazione o l'acquisizione di nuovi tratti stradali per consentire l'accesso pubblico a tali aree.

Inoltre sono state previste due aste viarie di nuova previsione quali:

- nuovo corridoio infrastrutturale che prolungando la Via della piscina di Capannori mette in connessione la via Romana e la Via Pieraccini, con la finalità di bypassare il tratto di via del Popolo e di via Cardinale Pacini, per chi da sud deve raggiungere la sede comunale e il complesso direzionale A.U.S.L.

- conferma della previsione di nuova strada in fraz. Marlia, che collega il Viale Europa con via Ceppo di Melo, che consentirà l'accesso alla zona produttiva senza interessare la viabilità esistente ormai del tutto inadeguata. Questa previsione è in corrispondenza della Scheda Normativa 2, che pone la realizzazione dell'infrastruttura a carico dei privati, subordinando la realizzazione di quanto previsto nelle schede normative alla realizzazione dei tratti di nuova viabilità individuati sulla cartografia di piano, con caratteristiche e modalità realizzative da concordare tra i privati ed il Comune secondo gli indirizzi forniti dal Servizio Lavori Pubblici, e con la Provincia di Lucca in relazione all'immissione sul Viale Europa.

Nella presente variante sono inoltre individuate aree appositamente finalizzate agli interventi di miglioramento delle principali connessioni viarie, prevalentemente attraverso la realizzazione di rotatorie (individuate all'interno di corridoi infrastrutturali, con la specifica apposizione del vincolo preordinato all'esproprio):

- È stata ridimensionata la previsione di rotatoria tra via del Casalino di Lunata, via Pesciatina e via dei Banchieri, nella frazione di Lunata; mentre per quanto riguarda il Viale Europa sono state inserite alcune previsioni di snodi a raso in parte mutate dalle previsioni della Provincia di Lucca (rotatoria tra Viale Europa e via del Monumento, ed una previsione di rotatoria tra Viale Europa e via dei Ceccotti) ed in parte suggerite dall'Ufficio Lavori Pubblici (rotatoria tra via del Masini e Viale Europa) o proposte di Ufficio (rotatoria tra via san Cristoforo e Viale Europa). Poiché queste rotonde interessano la viabilità provinciale, lo sviluppo progettuale ed attuativo delle soluzioni per dovrà necessariamente essere concertato con l'ente proprietario o gestore della strada.
- inserimento di previsione di svincoli a raso tra via di Piaggiori e via Nuova di Segromigno in Monte nella frazione di Segromigno in Monte.

### *Rete piste ciclabili*

In riferimento agli obiettivi di pianificazione O-04 e O-06, "Incentivare lo sviluppo di centri commerciali naturali" e "Facilitare il traffico ciclo pedonale", e in generale al fine di promuovere forme di mobilità alternativa sul territorio comunale, nella presente variante al R.U. viene inserita la rete di piste ciclabili studiata all'interno dell'Ufficio Lavori Pubblici con il "Piano di indirizzo strategico della mobilità ciclabile".

L'Amministrazione Comunale, in risposta alla necessità sempre più impellente di fruire di una mobilità alternativa, sostenibile e rispettosa dell'ambiente, ha maturato la necessità di dotarsi del "Piano di Indirizzo Strategico della Mobilità Ciclabile" al fine di incentivare l'uso della bicicletta tramite la dotazione di percorsi sicuri e diffusi sul territorio, che colleghino in particolare i principali poli attrattivi (scuole, servizi, luoghi di lavoro...). Il Piano propone una serie di percorsi da realizzare in parte su strada, in parte nel verde, tali da mettere a sistema la rete esistente e collegare i diversi ambiti territoriali in maniera organica e programmabile secondo scansioni temporali e funzionali. Oltre alla realizzazione di nuovi percorsi, il piano di mobilità prevede



soluzioni progettuali e regolamentari tali da costituire un itinerario ciclabile continuo anche attraverso ambiti dove la carenza di spazio è tale da non consentire la realizzazione di una infrastruttura dedicata.

Si precisa che il piano di mobilità non contiene progetti di piste ciclabili, così come definite dalla normativa vigente, ma individua gli itinerari dove è stata valutata la fattibilità di inserimento di percorsi ciclabili che andranno approfonditi con specifici progetti: l'individuazione contenuta nella cartografia di Variante conserva un valore indicativo da sviluppare in sede progettuale esecutiva, e proprio per questo il segno è rappresentato con un rispetto di 5 ml rispetto alla linea ipotizzata.

Da segnalare l'accoglimento delle proposte emerse nel corso del processo partecipativo per quanto riguarda la rete di collegamento che da Verciano raggiunge il polo scolastico di Badia di Cantignano, passando attraverso il camminamento lungo gli archi del Nottolini; da segnalare anche la previsione di percorsi che mettono in collegamento le frazioni di Colle di Compito e Castelvecchio di Compito e S. Ginese con il lago della Gherardesca. Nella zona centrale del territorio comunale sono state particolarmente studiati i collegamenti tra le frazioni di Capannori, Lunata, Lammari e Marlia, con l'obiettivo di fornire spunti utili per un sistema di mobilità "dolce" che possa dirsi alternativo alla viabilità carrabile.

## 5.4 PARCHEGGI PUBBLICI

### 5.4.1 Considerazioni generali

Le aree per parcheggi pubblici assolvono alla verifica della quantità di standard urbanistico di cui all'Art. 3 lettera c) del D.M. 1444/1968.

Con la presente Variante è stato effettuato un aggiornamento cartografico riportando lo stato effettivo dei luoghi, sia in riferimento alle racchette già esistenti lungo le principali viabilità sia in base alla ricognizione delle aree a parcheggio pubblico realizzate sulla base dei progetti unitari e piani attuativi approvati o in corso di validità: dei 334 parcheggi esistenti 153 erano già esistenti e riportati nel RU vigente nel 2009, mentre 80 erano già esistenti ma erroneamente non cartografati, circa 101 parcheggi previsti sono stati realizzati.

Per dare risposta alle esigenze dei cittadini, richiamate all'obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico", e all'obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni di standard urbanistico" approvati in sede di avvio del procedimento, abbiamo cercato di recepire le indicazioni emerse nel corso del processo partecipativo, sia nel caso di inserimento di previsioni di parcheggi pubblici che nel caso di cancellazione degli stessi in quanto di difficile realizzazione: Dei 290 parcheggi di previsione 217 sono conferme delle previsioni del RU vigente, in 13 casi è stato ritenuto opportuno effettuare modifiche o spostamenti all'area prevista ed in 21 casi è stata eliminata la previsione del RU vigente, e sono state individuate 60 nuove aree.

### 5.4.2 Analisi puntuali

Fermo restando quanto sopra che è valido per tutto il territorio comunale, tralasciando gli aggiornamenti cartografici e gli inserimenti di aree a parcheggio pubblico realizzate con Piani Attuativi o Progetti Unitari, merita in questa sede soffermarsi su alcune situazioni come sviluppiamo di seguito.

#### *U.T.O.E. A1, B1, C1, C2, - zona nord*

Nella zona nord del territorio comunale, sono previste piccole modifiche e miglioramenti dell'individuazione della quantità di standard pubblico a parcheggio, con l'aggiornamento del dato di individuazione dei parcheggi pubblici in base all'effettivo stato dei luoghi (ad es. parcheggio realizzato in via di Zazzera a Matraia, l'adeguamento cartografico del parcheggio esistente in via di Pizzorna), e con l'individuazione di nuove previsioni in prossimità dei punti di attrattività di traffico.

Si segnalano sinteticamente la previsione di un nuovo piccolo parcheggio pubblico in adiacenza al campo sportivo di Matraia ed al cimitero di Valgiano in UTOE A1, l'ampliamento della racchetta di parcheggio già prevista presso la chiesa di S. Andrea in Caprile nell'U.T.O.E. B1; è stata inoltre individuata una piccola area destinata a parcheggio pubblico, nei pressi della chiesa di Petrognano in UTOE C1 e un modesto ampliamento nei pressi del cimitero a servizio delle attività di culto.

Un discorso più articolato merita la frazione di S. Gennaro, sempre U.T.O.E. C1, per la quale sono state recepite le proposte di realizzazione di aree a standard urbanistico pubblico contenute in apposito studio di dettaglio denominato "Programma di riqualificazione urbanistica e paesaggistica esteso al centro storico di San Gennaro" commissionato dall'Amministrazione Comunale. Le individuazioni sono state riportate laddove le stesse non risultavano in contrasto con il mutato assetto conoscitivo in materia geomorfologica e sismica, dato che la frazione di San Gennaro risulta interessata per ampie porzioni da pericolosità geomorfologiche molto elevate.

#### *U.T.O.E. F, E e D2 - zona centro*

Anche nella zona centrale del territorio comunale oltre all'aggiornamento del dato di individuazione dei parcheggi pubblici in base all'effettivo stato dei luoghi (ad. Es. è stato inserito in cartografia il parcheggio già realizzato in corrispondenza del casello autostradale nella frazione di Paganico; a Capannori centro sono stati correttamente individuate le quantità a parcheggio esistenti nei pressi del plesso scolastico, presso la chiesa, in Piazza Aldo Moro) sono state operate modifiche e miglioramenti dell'individuazione della quantità di standard pubblico a parcheggio e l'inserimento di nuove previsioni in prossimità dei punti di attrattività di traffico.

I più significativi sono:

- in via Tazio Nuvolari nella frazione di Tassignano, è stato regolarizzato il parcheggio già previsto al fine di una migliore fruibilità dello stesso;
- a Tassignano in via dell'aeroporto sono stati previsti nuovi parcheggi a servizio delle strutture comunali del "Mattaccio" e delle attrezzature sportive di previsione;

- in via di Tiglio, nella frazione di Carraia la previsione di parcheggio sulla salita del cavalcavia autostradale è stato spostato a margine della viabilità, ove è certamente di più facile realizzazione;
- nella frazione di Toringo in corrispondenza della Scheda Normativa n° 22 è stata allargata la previsione di standard a parcheggio, e confermato quello già previsto sulla via di Carraia di servizio alla zona scolastica;
- a Pieve San Paolo in via Immagine dell'Osso è stato allargato il parcheggio esistente al fine di servire la zona scolastica;
- nella frazione di Lunata, in via del Casalino sono state fatte nuove previsioni di parcheggi pubblici a servizio della zona scolastica, al fine di costituire in senso unico di ingresso ed uscita tra la stessa via del Casalino e la via Pesciatina;
- in via del Fanuccio, nella frazione di Marlia, è stato previsto un parcheggio sia a servizio della zona residenziale esistente che della adiacente zona industriale;
- a seguito dell'accoglimento di un contributo è stato ridisegnato l'ambito a parcheggio sulla via del Fanucchi, sempre nella frazione di Marlia, a servizio della zona industriale esistente;
- nell'UTOE B2 a S. Colombano è aumentata la dotazione di standard urbanistico nei pressi della scuola in via di S. Antonio;
- in via dei Bocchi, presso la Chiesa di Segromigno in piano è stato individuato un ambito normativo per attrezzature di interesse comune Art. 36 comprensivo di una piccola area a parcheggio pubblico, a carico dei privati e a servizio sia della prevista zona a servizi che della adiacente chiesa e locali parrocchiali; un analogo ragionamento è stato seguito in occasione dell'individuazione di due aree a attrezzature di interesse comune nella frazione di Camigliano, in via per la Chiesa di Gragnano (UTOE B2) ove sono stati individuati due ambiti normativi comprensivi di una revisione a parcheggio pubblico, a carico dei privati e a servizio sia della prevista zona a servizi che della adiacente zona scolastica.

#### *U.T.O.E. zona sud*

Nelle frazioni del sud, oltre all'aggiornamento del dato di individuazione dei parcheggi pubblici in base all'effettivo stato dei luoghi, la previsione di parcheggi all'interno della U.T.O.E. G1 e G2, è stata fatta tenendo conto delle pericolosità idrauliche del P.A.I. fiume Serchio, che hanno portato alla eliminazione di alcune previsioni ricadenti in area I4. Inoltre per le zone interessate da condizioni di pericolosità elevata P3 nelle cartografie del P.A.I. fiume Serchio (Art. 23bis- P2g) le previsioni in atto sono realizzabili solo a condizione di preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza previste dallo studio redatto dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina di cui all'Allegato 3 delle indagini geologiche: è il caso della gran parte della zona a servizi di Guamo, e di alcuni parcheggi pubblici nelle frazioni di Coselli e Badia di Cantignano, a servizio alla zona scolastica e del parcheggio presso la chiesa di Badia di Cantignano.

Sono state inserite poi nuove previsioni di aree a parcheggio, anche a seguito di richieste pervenute dai cittadini durante il processo di partecipazione:

- presso l'Ostello di Vorno, in via di Cima Vorno, è stato previsto un nuovo parcheggio ad ovest della ex scuola per accogliere più agevolmente gli utenti della nuova struttura comunale;
- presso la chiesa di Coselli, è stato previsto un nuovo parcheggio verde pubblico per facilitare l'utilizzo del complesso pubblico, chiesa e cimitero.
- A Colle di Compito, in via di Sotto Castello, nei pressi della via della Ruga è stata raddoppiata la previsione del parcheggio pubblico già esistente, a discapito di un piccolo lotto a verde pubblico, già di proprietà comunale, ed è stato allargato quello previsto in via Nuova di Colle di C.to il tutto per rendere più fruibile sia per i residenti che per i visitatori la porzione storica della frazione.

Nell'insieme la previsione dello standard a parcheggio pubblico, di cui alla lettera d) dell'Art. 3 del D.M. 1444/1968 è stata incrementata di circa l'11%.

## **5.5 VERDE PUBBLICO E DI USO PUBBLICO**

Le aree per il verde pubblico o di uso pubblico assolvono alla verifica della previsione di standard urbanistico di cui alla lettera c) dell'Art. 3 del D.M. n° 1444/68. Nella presente variante generale si è confermata l'articolazione delle previsioni di verde pubblico coerente con le disposizioni regionali in materia di valorizzazione degli insediamenti, impiegando le definizioni di verde attrezzato e di verde di connettività urbana presenti nel Regolamento regionale n° 2/R del 9/02/2007. In particolare la seconda categoria è stata frequentemente utilizzata per aumentare la qualità ambientale ed insediativa secondo quanto definito nell'Indirizzo I-01 ma soprattutto nell'indirizzo I-06, obiettivo O-17 "Verifica delle previsioni dello standard urbanistico a parcheggio e verde pubblico". Queste superfici spesso individuano aree di verde estensivo disposte in forma di fasce di protezione perimetrali o in vuoti interni all'insediamento produttivo ed assolvono gli scopi di mantenere e stabilire i collegamenti tra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani e di completare la rete ecologica territoriale. Essendo caratterizzato dall'assenza di attrezzature il verde di connettività urbana è stato considerato compatibile anche con condizioni di pericolosità idraulica che non consentono l'edificabilità, andando in qualche caso a dare un senso alle aree in cui la previsione edificatoria è stata motivatamente esclusa.

Sulla base della lettura del tessuto insediativo della Tavola F di Quadro Conoscitivo, abbiamo cercato di individuare la maggiore quantità di verde pubblico all'interno del centro urbano delle frazioni ed in particolare di quelle più popolate (U.T.O.E. A2 Marlia, U.T.O.E. D1 Lammari, U.T.O.E. E Capannori) con lo scopo di concorrere a garantire l'equilibrio ecologico e compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo. Sempre seguendo le indicazioni

della Tavola F nelle aree agricole interne abbiamo cercato di mantenere la caratteristica rurale dell'area attraverso l'individuazione di un verde pubblico o attraverso l'identificazione di area agricola periurbana.

Per la dotazione di standard pubblico a verde attrezzato e sportivo abbiamo cercato di recepire le indicazioni emerse nel corso del processo partecipativo, accogliendo quei contributi che ci suggeriscono possibili individuazioni di standard pubblico per la frazione, ed in diversi casi abbiamo adeguato la previsione di verde sulla base delle previsioni già realizzate o sulla base di progetti in corso di approvazione.

Sovente la previsione di verde pubblico, sia attrezzato che per impianti sportivi, è adiacente ad una previsione di parcheggio per tendere un miglioramento delle dotazioni e fruibilità degli standard urbanistici; in alcuni casi abbiamo rimodellato le due articolazioni sulla base di contributi o sullo stato dei luoghi reale.

All'interno degli ambiti di perequazione l'articolazione della dotazione di standard pubblico a verde sarà da precisare in sede di approvazione di piano urbanistico attuativo. Al di fuori degli ambiti perequativi la variante conferma sostanzialmente le previsioni del R.U. con poche modifiche e adattamenti ai progetti in corso. In particolare:

- nell'U.T.O.E. C2 nella frazione di Gragnano abbiamo modificato l'individuazione del verde pubblico per impianti sportivi delocalizzando la previsione del RU vigente di verde sportivo in via della Chiesa di Gragnano, in una zona prettamente ad uso agricolo con coltivazione di viti, nella zona a valle nei pressi dell'area sportiva già esistente presso il "Country club" sulla via Pesciatina;
- nella frazione di Capannori è stata aggiornata l'individuazione di verde pubblico in riferimento sia alle fasce stradali di via Martiri Lunatesi che alle aree interne alle lottizzazioni a sud della sede comunale;
- sono state introdotte alcune modifiche per l'adeguamento delle previsioni urbanistiche derivate da segnalazioni e contributi come nel caso di Guamo U.T.O.E. G2 nei pressi del campo sportivo in località Sottopoggio, e a Massa Macinaia, U.T.O.E. H1, anche qui nei pressi del campo sportivo.
- È stato previsto un nuovo sito a verde pubblico attrezzato nell'ambito del complesso di culto di Coselli, corredato da parcheggio pubblico;
- è stata recepita la proposta di realizzazione di un verde pubblico attrezzato in U.T.O.E. H3 a S. Andrea di Compito nei pressi delle fonti di S. Pietro che dovrebbe andare ad ospitare il parco pubblico collegato alla "Via della Buona Acqua";
- è stato inoltre riprogettato e normato con una apposita scheda normativa il giardino tematico di eccellenza della camelia, sempre in frazione di S. Andrea di Compito.
- Nell' U.T.O.E. H4 a S. Andrea di Compito è stata corretta l'individuazione di un'area a verde pubblico traslandola da un giardino esistente in una zona libera, più fruibile e baricentrica rispetto al centro abitato della frazione.

Nell'insieme la previsione dello standard a verde pubblico, di cui alla lettera c) dell'Art. 3 del D.M. 1444/1968 è stata incrementata del 2,5%.

## 5.6 AREE PER L'ISTRUZIONE

Le aree per istruzione assolvono alla verifica della previsione di standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68 Art. 3 lettera a). Nella presente variante generale si è generalmente riconfermata la previsione di attrezzature scolastiche del precedente Regolamento Urbanistico con alcune piccole revisioni in base allo stato dei luoghi, ed una nuova individuazione a seguito di indicazioni strategiche di accorpamento dei plessi scolastici. Contestualmente abbiamo anche verificato che le zone scolastiche fossero servite dalla previsione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze o in adiacenza alle stesse e, laddove possibile, prevederne un margine di ampliamento. Queste azioni sono state svolte secondo quanto approvato in sede di avvio del procedimento nell'indirizzo I-01 e obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico", e I-09, obiettivo O-24 "Migliorare la qualità architettonica ed urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico".

Di seguito si segnalano le maggiori modifiche rispetto allo stato vigente:

- Nella U.T.O.E. B2 nella frazione di Camigliano è stata riconfigurata l'esistente area scolastica al fine di consentire un flusso veicolare di ingresso ed uscita a servizio del complesso scolastico con ingresso da via delle Pianacce ed uscita sullo Stradone di Camigliano, ed il posizionamento baricentrico di un parcheggio pubblico.
- Nella U.T.O.E. D1 nel complesso scolastico della Scuola Secondaria di Primo Grado in frazione di Lammari è stata ridimensionata la previsione di zona scolastica escludendo l'area più prossima a viale Europa, sia perché separata dalla restante porzione dalla presenza di un corso d'acqua, sia perché l'ampliamento è in corso di realizzazione sulla parte ovest del lotto con ingresso da via delle Ville.
- Nella medesima U.T.O.E., nel complesso scolastico della Scuola Primaria in via Lombarda è stata ampliata la previsione scolastica sottraendo quota parte di area per verde pubblico, quindi senza nuova imposizione di vincolo preordinato all'esproprio.
- Nella frazione di Carraia, U.T.O.E. F, è stata ristretta la zona scolastica esistente a vantaggio della previsione di una piccola racchetta a parcheggio pubblico, con contestuale spostamento della viabilità di accesso alla corte posta a nord del plesso scolastico, il tutto al fine di garantire una maggiore sicurezza per gli utenti della scuola.
- nella U.T.O.E. H2 per la scuola materna di Colognora la previsione di nuovo parcheggio va a servire sia l'edificio scolastico che l'edificio di culto ad esso limitrofo, ed è stata reperita sottraendo una porzione di verde pubblico, pertanto senza apposizione di nuovi vincoli preordinati all'esproprio.

- in U.T.O.E. G2 si segnala la previsione di ampliamento della zona scolastica presso il complesso scolastico già esistente a Coselli, questo tipo di intervento risulta però condizionato sotto il profilo idraulico alla realizzazione degli interventi tesi alla mitigazione del rischio idraulico derivante da eventi con tempi di ritorno duecentennali evidenziate nello Studio sul Rio di Vorno allegato al Quadro conoscitivo della presente variante. La scelta di questa individuazione risulta strategica per l'Amministrazione comunale e non diversamente localizzabile in quanto:
- si inserisce in ampliamento ad un polo scolastico di recente realizzazione e quindi con una prospettiva di utilizzo temporale molto lunga;
  - obbedisce a criteri di accorpamento dei poli scolastici, già messo in atto dal Comune di Capannori in occasione del polo scolastico di Lunata, e comunque una tendenza in atto in molti comuni;
  - facilita l'utilizzo dell'utenza;
  - semplifica i percorsi del trasporto pubblico locale;
  - da ultimo risulta economicamente più vantaggiosa la realizzazione di un polo scolastico in ampliamento di quello esistente, piuttosto che la ristrutturazione di quelli esistenti nelle sedi di Guamo e Massa Macinaia.

Complessivamente l'offerta dello standard a zona scolastica, di cui alla lettera a) dell'Art. 3 del D.M. 1444/1968 è stata incrementata del 3%, e, al di là del dato puramente numerico, è stata razionalizzata al fine di raggiungere un miglioramento qualitativo delle singole aree e per incrementarne la sicurezza di fruizione.

## 5.7 AREE A SERVIZI

La previsione di attrezzature di interesse comune assolvono alla verifica della quantità di standard urbanistico di cui all'Art. 3 lettera b) del D.M. 1444/1968. Sono classificati con questa zonizzazione le aree destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative, assistenziali, igienico-sanitarie, civili e amministrative e le relative strutture complementari e funzionali ad esse, gli impianti sportivi caratterizzati dalla prevalenza di strutture edili. L'attuazione di dette aree può essere sia pubblica che privata mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e di gestione e garantisca la permanenza dell'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto.

Nella presente variante generale si è riconfermata la previsione di attrezzature di interesse comune di cui alla precedente variante, inoltre, anche a seguito delle proposte dei cittadini o associazioni in sede di percorso partecipativo, sono state individuate alcune aree ex novo per dare seguito agli indirizzi approvati in sede di avvio del procedimento I-01 obiettivo O-03 "Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico", e I-09, obiettivo O-24 "Migliorare la qualità architettonica ed urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico".

Nella zona nord del territorio comunale in U.T.O.E. B2 nella frazione di Camigliano via della Chiesa di Gragnano, l'area a servizio già esistente gestita dalla Casa Famiglia delle Sorelle di S.Gemma è stata ampliata ed è stato aggiunto un ambito normativo per sottoporre la realizzazione degli interventi a convenzione che preveda la realizzazione a carico dei privati anche di una porzione di standard pubblico a parcheggio e verde pubblico attrezzato. Sempre in via della Chiesa di Gragnano è stata inserita una nuova area a servizi per consentire l'ampliamento della attuale sede della confraternita della Misericordia che opera nell'ambito del servizio di emergenza 118, trasporti per disabili, formazione, protezione civile e attività infermieristica. Anche in questo caso abbiamo previsto un ambito normativo da sottoporre a convenzione con la realizzazione da parte dei privati anche di una porzione di standard pubblico a parcheggio.

Nella zona centrale del territorio comunale sono stati fatti alcuni adeguamenti al reale stato dei luoghi come per il complesso ecclesiastico di Paganico in U.T.O.E. E che è stato classificato area per attrezzature di interesse comune e per il fabbricato di proprietà comunale per i casi di accoglienza di immigrati in U.T.O.E. D2, via Antonio Rossi, attualmente a destinazione residenziale. Inoltre in fraz. Capannori è stata ampliata l'area a servizi a est della sede comunale; in via dell'Aeroporto a Tassignano, in U.T.O.E. E l'area destinata a servizi per il Polo culturale Artemisia di recente apertura, è stata ampliata. Per contro una vasta area già a destinazione servizi in frazione di S. Margherita, U.T.O.E. F è passata in Art. 21b in quanto rientra nel piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11/2012.

Nella zona sud del territorio comunale sono stati fatti alcuni adeguamenti al reale stato dei luoghi come per il complesso ecclesiastico di Coselli in U.T.O.E. G2 che è stato classificato area per attrezzature di interesse comune; a Massa Macinaia l'area a servizi della sede della Misericordia è stato ampliato comprendendo un piccolo lotto già facente parte del complesso esistente.

Complessivamente le aree destinate a attrezzature di interesse comune sono decrementate rispetto al regolamento urbanistico vigente di circa il 2,5%, pur mantenendo la verifica delle quantità minime di standard urbanistico.

## **5.8 DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI ED INSEDIATIVI**

Con il presente paragrafo andiamo ad esaminare le previsioni urbanistiche della variante generale che non afferiscono più all'individuazione di aree a destinazione di pubblica utilità, ma disciplinano gli assetti territoriali ed insediativi del territorio comunale, che hanno come riferimento il Capo I delle Norme tecniche di attuazione.

### **5.8.1 Ambiti edificati di interesse storico e architettonico**

Nel Regolamento Urbanistico gli ambiti di interesse storico e architettonico (intesi sia come edifici di rilevante valore storico – architettonico o tipologico e loro pertinenze, sia come tessuto edificato con valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme - centri storici) vengono



assimilati alla lettera A, come da D.M.2 aprile 1968 sugli standard urbanistici e sono individuati in normativa con gli articoli da 14 a 19.

La classificazione delle aree è stata svolta basandosi sull'analisi del tessuto insediativo di cui alla tavola F di Quadro Conoscitivo, in cui le aree con le caratteristiche in oggetto sono ricomprese generalmente come Centro urbano, o Complessi rurali di origine storica, Ville storiche, ricadenti sia in area urbana che in area di margine e in area extraurbana.

Con la presente variante generale allo strumento urbanistico abbiamo cercato di riordinare le varie tipologie di ambito edificato di interesse storico, sia operando rettifiche di perimetrazioni di aree secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni forniteci in sede di contributi partecipativi al processo di pianificazione (come specificato nell'Indirizzo I-05 "Valutazione ed attuazione dei contributi dei privati" e obiettivo 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") sia controllando la coerenza della classificazione assegnata con lo stato dei luoghi e correggendo eventuali incongruenze.

La trasposizione di tale analisi in disciplina urbanistica si è svolta secondo i seguenti criteri, rispondenti agli indirizzi e agli obiettivi di cui all'Avvio del Procedimento del R.U. nello specifico: I-09 e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", I-10 e O-30 "Verificare le incongruità tra uso attuale dell'immobile e destinazione urbanistica del compendio":

- E' stata confermata la classificazione precedente di Art. 14, intesa come elemento areale (perlopiù corrispondente al centro urbano storico della frazione) che prescinde dalle eventuali emergenze architettoniche e dalle destinazioni dei singoli edifici in esso presenti.
- E' stata verificata la corrispondenza tra i fabbricati compresi negli elenchi degli immobili di interesse storico o artistico ai sensi della L.R. n. 59/80 (vedi cap. 2.3.1 di Quadro Conoscitivo) e la classificazione all'Art. 15 del R.U. Si precisa che questa non è una zona urbanistica, bensì un particolare regime di intervento applicato agli edifici come sopra individuati, ferma restando l'individuazione nella zona urbanistica sottostante.
- E' stata verificata la congruenza dell'individuazione in Art. 16 controllando, anche in base alle schede fotografiche dei fabbricati, che le aree comprese rivestano un particolare pregio per la presenza di case padronali e signorili, da edifici Liberty di pregio databili alla fine 800 e primo 900, o dalla presenza di nuclei consolidati a corte e insediamenti agricoli che hanno mantenuto il loro originario aspetto conferendo un significativo valore architettonico;
- E' stata confermata la classificazione precedente di Art. 17, che individua le aree strettamente correlate alle ville storiche in cui è possibile individuare il sistema di villa-parco - podere, operando alcune piccole operazioni di esclusione o di inclusione laddove la precedente individuazione presentava delle rilevanti incongruenze. In questa sede non è stata effettuata la corrispondenza tra l'individuazione dell'art.17 e l'area perimetrata dal

vincolo architettonico o individuata negli elenchi di cui alla L.R. n. 59/80 (vedi cap. 2.3.1 di Quadro Conoscitivo), bensì è stata mantenuta l'individuazione di "villa" derivata dal Piano Strutturale vigente;

- E' stata verificata la congruenza dell'individuazione in Art. 19, anche in base alle schede fotografiche dei fabbricati, identificando le aree derivanti dall'originario impianto storico di corte o di antica formazione (anteriormente al 1940). In numerosi casi è stata corretto il perimetro o la classificazione di queste aree, anche a causa della reale situazione di contiguità delle corti di origine storica con l'edificato recente, che ha portato a volte a una compenetrazione delle relative aree di pertinenza generando numerosi errori di individuazione. In alcuni casi l'area precedentemente individuata come art.19 comprendeva anche rilevanti spazi verdi attorno al nucleo di corte vero e proprio: in questi casi l'area individuata come art.19 è stata ridotta, e le aree verdi circostanti sono state classificate come area agricola periurbana, in quanto adibita effettivamente a orti o ad area verde, e creando così una sorta di fascia di rispetto per impedire nuove situazioni di saldatura con il nuovo edificato (perlopiù pertinenze);

### **5.8.2 Ambiti edificati di recente formazione**

Nel Regolamento Urbanistico gli ambiti edificati di recente formazione sono individuati in normativa con gli articoli da 20 a 23 compreso, e vengono assimilati quanto all'Art. 20 alla lettera B, quanto all'art. 21 e 22 alla lettera D del D.M.2 aprile 1968 sugli standard urbanistici.

Come si evince dall'analisi del tessuto insediativo di cui alla citata tavola F di Quadro Conoscitivo, questi ambiti sono individuati sia all'interno dei centri urbani che nelle aree di margine agli insediamenti e trovano riscontro generalmente con la lettura del tessuto insediativo come margine al centro urbano, o nucleo di formazione recente o attività produttiva (intesa come produzione di beni e servizi).

Anche in questo caso, il primo e più semplice riordino avviene mediante rettifiche di perimetrazioni di aree o di classificazione (residenziale, produttivo, servizi) secondo lo stato dei luoghi o secondo le indicazioni forniteci in sede di contributi partecipativi al processo di pianificazione, ma oltre che al livello interpretativo del tessuto insediativo (ovvero l'attribuzione ai vari compendi immobiliari della zonizzazione che più compete loro in base allo stato attuale dei luoghi), la classificazione urbanistica delle aree secondo i vari articoli ha anche un aspetto pianificatorio, in cui la definizione delle zonizzazioni è basata sulla volontà di sviluppo territoriale e urbanistico.

#### Settore residenziale (art.20 e art.24)

Le principali operazioni sono state:

- La correzione di perimetrazioni di aree o di classificazione; si sono verificati molti casi in cui sono stati classificati in Art. 20-saturazione quei compendi immobiliari già Art. 19 che non ne

presentavano le caratteristiche tipologiche, e che per tipologia ed epoca di realizzazione degli immobili potevano essere datati come di recente edificazione.

- A seguito della verifica sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del RU 2009, sono state classificate come aree di saturazione le aree già di completamento che sono state edificate (o per le quali è stato rilasciato il Permesso a Costruire e dato l'Inizio Lavori). Laddove l'avvenuta edificazione riguardasse solo parzialmente un lotto edificabile con più alloggi o un ambito normativo, è stata variata la classificazione solo delle aree effettivamente edificate (individuate in base ai titoli edilizi rilasciati) per non compromettere la capacità edificatoria delle aree rimanenti. In questi casi è stata mantenuta l'individuazione degli ambiti normativi, in modo da mantenere il vincolo tra la edificazione degli alloggi residui e la realizzazione degli spazi pubblici o la partecipazione alla monetizzazione.

- Con la precedente variante generale molti lotti di completamento erano stati stralciati in quanto rientravano nei criteri escludenti di cui alla Valutazione Integrata del 2008/2009, tuttavia l'edificazione degli stessi era stata salvaguardata per coloro che avevano ottenuto l'approvazione del progetto unitario e la sottoscrizione del relativo atto d'obbligo prima della data di adozione della variante stessa, pertanto ad oggi si trovano lotti edificati in aree classificate come non edificabili. Valutato che per queste aree il consumo di suolo è già avvenuto, è stato ritenuto che la relativa classificazione urbanistica non poteva rimanere agricola ma necessariamente doveva prendere atto di un mutato assetto dello stato dei luoghi, e pertanto queste aree sono state classificate in Art. 20 di saturazione.

In merito all'individuazione di nuove aree edificabili di completamento, le scelte effettuate si basano sugli indirizzi legislativi regionali che impongono di tendere in prima istanza al recupero del patrimonio edilizio esistente: la volontà di non appesantire il territorio comunale di nuovo consumo di suolo riversando sul territorio il residuo dimensionamento disponibile da P.S. è stata recepita nell'indirizzo I-07 "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e esplicitata con l'obiettivo 0-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate, per evitare ulteriore consumo di suolo". Inoltre i risultati dell'analisi dimensionale svolta nel precedente capitolo 3 hanno evidenziato la situazione pressoché stagnante del mercato immobiliare e la disponibilità di patrimonio edilizio esistente ancora invenduto (v. paragrafo 3.1.3). Quanto sopra ha dato origine alla scelta di non individuare nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale (Art. 20c), rispetto a quelle già presenti nel R.U.

Inoltre la considerazione che la mancata attuazione delle previsioni edificatorie già previste può essere dipesa dal momento di difficoltà economica o da considerazioni sulla scarsa convenienza di edificare in un momento di crisi del mercato immobiliare, ha portato a confermare le aree per nuova edificazione già individuate nel 2009 (le uniche aree 20c stralciate sono state solo quelle ricadenti in zone a pericolosità I4 secondo il nuovo quadro conoscitivo, e quelle oggetto di specifica richiesta da parte dei proprietari).

Tuttavia, tenuto conto dei numerosi contributi inoltrati dai cittadini in sede di percorso partecipativo che chiedevano la possibilità di individuare nuovi lotti edificabili sui terreni di loro proprietà, e per incentivare una risposta più breve nel tempo all'attuazione di tali previsioni (e cioè verificare il reale interesse del privato a mettere in pratica le previsioni urbanistiche) si predisporrà un monitoraggio biennale sulle quantità edificatorie realizzate e residue.

Per quanto riguarda gli ambiti insediativi di nuova previsione a destinazione sono state confermate tutte le schede normative a destinazione residenziale e di edilizia residenziale sociale, e gli ambiti di perequazione.

#### Settore produttivo (art.21 e art.25)

La presente Variante Generale risulta essere in linea con quanto disposto a livello di P.I.T. in merito alle attività produttive come elemento invariante strutturale del territorio regionale. L'avvio del procedimento all'Indirizzo I -08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", pertanto, esaminati anche i contributi dei cittadini fatti in sede di partecipazione preventiva alla stesura di R.U., sono state individuate aree edificabili destinate all'ampliamento delle attività produttive esistenti e quindi classificate come art.21 di saturazione (ad es. a Santa Margherita, Tassignano, Marlia, Segromigno Monte).

Allo stesso scopo sono state mantenute le classificazioni di aree produttive sature e di saturazione già presenti (le uniche aree 21s stralciate sono state solo quelle ricadenti in zone a pericolosità I4 secondo il nuovo quadro conoscitivo, e quelle oggetto di contributo da parte dei proprietari) in modo da consentire l'eventuale ripresa di attività attualmente dismesse. Tuttavia, dato atto che dall'analisi degli insediamenti di cui alla tavola F emergeva una forte diffusione degli edifici destinati ad attività produttive (attive o dismesse) all'interno del tessuto edificato residenziale o a servizi, la ripresa delle attività produttive in edifici industriali già esistenti sarà consentita solo a seguito di verifica della compatibilità con il contesto urbano esistente e con le matrici ambientali attraverso una specifica valutazione di sostenibilità ambientale, mentre per le attività industriali e artigianali incompatibili con la residenza si cerca di incentivare la rilocalizzazione nel comparto appositamente individuato del PIP di Carraia, maggiormente attrezzato e caratterizzato dall'applicazione delle norme APEA: a questo scopo il 50% dell'area del PIP è stato riservato alla rilocalizzazione di attività industriali esistenti.

Per i complessi produttivi dismessi l'avvio del procedimento prevede l'obiettivo o-22 "Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza" ai sensi di quanto indicato dall'art.18 del PIT: per questi edifici è da favorire il riuso per attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale, o da parte del Comune per servizi collettivi, edilizia sociale e dotazioni infrastrutturali (previa valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata), ma per gli edifici dismessi diffusi nel territorio, fuori dal centro abitato, per rispondere a quanto prescritto dal

PIT in merito alla rilocalizzazione di queste attività è necessaria una disciplina della perequazione urbanistica di ambito (che potrà essere definita in sede di formazione del nuovo P.S.).

Le nuove aree a destinazione produttiva sono state concentrate all'interno dell'area del PIP di Carraia, disciplinato all'art.25 delle NTA, mentre non sono state previste aree di nuova edificazione produttiva all'esterno di tale comparto: le aree produttive di completamento classificate come 21c sono state previste ove di fatto costituiscano completamento o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti, e ad essi vincolati con la disciplina di apposite schede norma.

### Settore servizi (art.22)

Analogamente a quanto detto per le attività produttive, anche per le attività di servizio l'avvio del procedimento all'Indirizzo I -08 "Attività industriali artigianali e di servizio" pone l'obiettivo O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", di conseguenza le azioni per il raggiungimento di tale scopo si basano sui medesimi criteri.

Si sottolinea che in questo caso sono state svolte un alto numero di operazioni di correzione dell'attribuzione della destinazione urbanistica, basata sia sull'analisi dello stato dei luoghi sia su contributi o segnalazioni dei cittadini, soprattutto delle aree ricadenti nel tessuto più densamente edificato: in alcuni casi ad aree con destinazione di servizio era stata attribuita una connotazione produttiva, ma sono nettamente prevalenti le errate attribuzioni di classificazione e correzioni tra destinazione di servizio e residenza.

Sono state mantenute le aree a destinazione di servizio sia di saturazione che di completamento già presenti, eliminando solo quelle ricadenti in zone a pericolosità I4 secondo il nuovo quadro conoscitivo, e quelle in cui lo stralcio è stato richiesto da parte dei proprietari.

Inoltre, anche sulla base dei contributi effettuati dai cittadini, sono state individuate varie aree destinate all'ampliamento delle attività a servizi esistenti, ed aree destinate alla nuova edificazione a destinazione di servizio.

### **5.8.3 Disciplina del territorio rurale e degli ambiti di interesse paesaggistico**

Con il presente paragrafo andiamo ad esaminare le previsioni urbanistiche della variante generale riguardanti le parti del territorio comunale non ricomprese negli ambiti urbanizzati, che hanno come riferimento il Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione.

Fatta eccezione per alcune correzioni di rettifica delle perimetrazioni, non sono state apportate modifiche per quanto riguarda l'individuazione delle aree agricole, disciplinate all'art.46 e art.44 delle NTA. Sono invece stati modificati i perimetri delle aree boscate di cui all'art.43, che sono stati aggiornati in base alle aree individuate nella tavola D.4 Vincoli di natura ambientale.

Per quanto riguarda la disciplina dell'edificato esistente nel territorio rurale, oltre alla conferma dei "nuclei consolidati nel territorio rurale" già individuati col RU2009, con la presente Variante Generale sono stati individuati ulteriori "Insediamenti consolidati nel territorio rurale di nuova classificazione" selezionando, tra i nuclei schedati in base all'indagine dettagliatamente descritta

---

nel precedente paragrafo 2.6., quelli che sono stati valutati in grado di sostenere interventi che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Per questi nuovi nuclei, le NTA rimandano alla disciplina contenuta nella scheda dei singoli fabbricati, ove in relazione al valore architettonico, paesaggistico e testimoniale di ogni singolo fabbricato viene stabilito se valgono le norme di cui all'art. 48, o sono imposte alcune limitazioni o maggiori possibilità di intervento. La schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, contenente la disciplina normativa, quindi è parte integrante del corpo normativo della presente variante al R.U.

## 6. LA REVISIONE DELLE NORME D'ATTUAZIONE

Il lavoro di revisione dell'impianto normativo vigente prende le mosse dalle osservazioni emerse da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, che ha svolto un attento lavoro di revisione e proposta di modifica degli articoli, o parti di questi, che risultano di difficile applicazione o interpretazione. Il tutto è volto a semplificare il quadro normativo, agevolando le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, visto anche l'indirizzo I-07 approvato anche in sede di avvio del procedimento. In questo capitolo si sintetizzano le modifiche più significative introdotte nella Normativa Tecnica di Attuazione.

Al fine di verificare una risposta, più breve nel tempo, all'attuazione delle previsioni cartografiche e normative presenti nella variante generale al R.U., e cioè il reale interesse del privato a mettere in partica le previsioni urbanistiche, si predisporrà un monitoraggio biennale sulle quantità edificatorie realizzate e residue.

### 6.1 ASPETTI GENERALI

Nelle definizioni la modifica più rilevante è il concetto di edificio esistente; nel precedente R.U. era esistente ciò che esisteva alla data di adozione del R.U., 1/06/2004; a distanza di tanto tempo abbiamo voluto rivedere tale soglia, adeguando la data a quella di adozione delle presenti norme, e rendendola per così dire "dinamica" inserendo la formula che sono considerati edifici esistenti i fabbricati che hanno avuto interventi edilizi originati successivamente alla data di adozione delle presenti norme, e dichiarati abitabili o agibili da almeno tre anni.

Inoltre si è anche specificato che per "edificio esistente", si deve intendere l'immobile che possa essere individuato come identità strutturale, e che necessiti per il completamento di opere riconducibili alla categoria della straordinaria manutenzione.

Abbiamo inoltre adeguato le tipologie di intervento al quadro legislativo attuale, considerando quindi anche le recenti modifiche introdotte dalla Legge n. 98/2013 (Decreto del Fare).

### 6.2 LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

In attuazione dell'Indirizzo di pianificazione I-07 Attuazione del capo IV bis L.R.1/2005 e dell'obiettivo O-18 "Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse aree", abbiamo cercato di spingere soprattutto le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia appartenente al tessuto urbano storico, che di recente edificazione, anche perché non sono state individuate nuove zone di edificazione residenziale rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Risulta sostanzialmente confermato l'impianto normativo degli ambiti edificati storici e architettonici, con qualche modifica volta a consentire una maggiore possibilità di intervento. In questo senso abbiamo dato un valore di merito al parere, già consultivo, della Commissione per il

paesaggio: esso diviene un parere obbligatorio del Dirigente del Servizio competente che, sentito il parere della Commissione, può ammettere soluzioni progettuali diverse dal dettato normativo, ma comunque congruenti con le finalità di tutela dell'articolo a cui si riferiscono.

In Art. 15 abbiamo precisato la possibilità di realizzare le pertinenze alle residenze, laddove la zona omogenea urbanistica in cui l'immobile ricade lo consenta, e previo preventivo parere consultivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, che ne valuterà la compatibilità architettonica e l'inserimento nel contesto territoriale di riferimento.

Inoltre nelle prescrizioni operative viene specificato che per tutte le tipologie di gronda, non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione e dovrà avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; ma dal computo dell'altezza massima dell'edificio, sono elusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso.

In Art. 19 sarà consentito il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile, a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato antecedente l'ampliamento, semplificando i professionisti dall'obbligo di realizzare lo stesso intervento con due pratiche edilizie distinte. Sempre nell'ottica di agevolare le possibilità di intervento, per gli immobili storici ad uso agricolo posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse, indipendentemente dalla dimensione, e per le volumetrie esistenti, non già autorizzate come pertinenze o volumi accessori, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto, anche se con SUL minore di 60 mq.

Quanto alla verifica dell'Indirizzo I-09 e dell'obiettivo O-29 "Disciplinare l'installazione di impianti termici e fotovoltaici", abbiamo riorganizzato la possibilità di inserimento degli impianti fotovoltaici in copertura a seconda dei vari articoli ove si opera. Negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, negli ambiti di interesse tipologico e nei nuclei consolidati del territorio rurale l'installazione di pannelli dovrà essere integrata in copertura.

Per gli immobili con destinazione residenziale di recente formazione, abbiamo innalzato il limite massimo dell'altezza portandolo a 10 ml al fine di consentire la sopraelevazione e quindi limitare l'utilizzo di suolo non edificato; inoltre, per gli edifici di nuova costruzione autorizzati successivamente al 01.06.2004, è consentito il raggiungimento della volumetria massima prevista ed il frazionamento per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile, e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nella resede di riferimento, 2 posti auto per alloggio; come nel caso del tessuto storico ed architettonico, anche per il tessuto residenziale esistente è consentito il contestuale frazionamento e ampliamento dell'immobile, a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari potenzialmente ammesse per il fabbricato, antecedente l'ampliamento.

Per gli immobili con destinazione residenziale di nuova edificazione abbiamo confermato l'impianto normativo vigente con la possibilità di raggiungere l'altezza massima di ml 10 anziché 7,50. Infine, nell'ottica di rispondere all'indirizzo I-09 e obiettivo O-25 "Migliorare la qualità



architettonica degli interventi di edilizia privata” abbiamo inserito la condizione che per interventi di nuova edificazione, dovranno adottare tecniche di progettazione e costruzione che garantiscano il raggiungimento di un indice di sostenibilità 2 ai sensi delle Norme per l’edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio comunale.

### **6.3 LE DESTINAZIONI PRODUTTIVE E SERVIZI**

Con le modifiche alle norme relative alle destinazioni industriali e artigianali, abbiamo teso a dare risposta adeguata all’indirizzo di pianificazione I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio e agli obiettivi O-21 “Favorire il mantenimento della presenza industriale” e O-22 “Favorire la rifunzionalizzazione dei contenitori urbani dismessi verso destinazioni di eccellenza”.

Per le zone produttive sature e di saturazione abbiamo consentito la possibilità di frazionare gli immobili ampliati successivamente alla data di adozione delle presenti norme, solo una volta trascorsi almeno tre anni dalla data di agibilità dei locali, al fine di garantire che l’ampliamento sia funzionale alla attività esistente, e non rappresenti un mero artificio di speculazione edilizia.

Quanto alle zone produttive di completamento abbiamo confermato l’impianto normativo vigente.

Per le zone a destinazione servizi di saturazione, sarà possibile insediare nuove attività produttive negli edifici esistenti già produttivi, a condizione che venga documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale. Per le zone a servizi di completamento abbiamo mantenuto il dettato normativo esistente, inserendo la condizione già trattata nell’ambito residenziale, nell’ottica di rispondere all’indirizzo I-09 e obiettivo O-25 “Migliorare la qualità architettonica degli interventi di edilizia privata”, che gli interventi di nuova edificazione, dovranno adottare tecniche di progettazione e costruzione che garantiscano il raggiungimento di un indice di sostenibilità 2 ai sensi delle Norme per l’edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Tra gli obiettivi della presente variante generale vi era anche quello di (O-23) di individuare una possibile soluzione della problematica delle attività industriali a cavallo dei confini comunali ; in questo senso la soluzione non è rinvenibile in un solo atto di governo del territorio, ma necessariamente deve essere condivisa ed assunta anche per il comune limitrofo. Quindi si ritiene, per i casi in specie, di assoggettare le possibilità edificatorie alla stipula di apposito "Accordo di programma" tra le due amministrazioni coinvolte che tenga conto della necessità di coordinare e organizzare l’attività industriale esistente a cavallo tra le due amministrazioni, ma anche la logistica e i servizi.

La disciplina afferente agli esercizi commerciali, ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è stata integralmente rivista ed adeguata ai sensi del disposto normativo della Legge Regionale n° 28/2005 e successive modifiche ed integrazioni. L’Art. 23 contiene un glossario per la corretta classificazione di tutte le strutture di vendita (vicinato, medie e grandi strutture, centri

commerciali e strutture aggregate); il campo di applicazione delle disposizioni normative; la disciplina normativa con le quantità di parcheggio richiesta per ogni tipologia di esercizio commerciale, e le aree del territorio comunale ove sono previste riduzioni della richiesta di parcheggio ai sensi dell'Art. 28 del D.P.G.R. 15/R/2009.

#### **6.4 GLI AMBITI DI PEREQUAZIONE**

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, vengono confermati gli ambiti di perequazione già presenti nella precedente variante generale. Essi sono costituiti da aree destinate agli interventi di addizione agli insediamenti (aree di espansione) e comprendenti anche ampie porzioni di aree per attrezzature pubbliche, sottoposti a particolare e specifica disciplina. La disciplina perequativa, è finalizzata ad una più equa distribuzione tra le diverse proprietà coinvolte dei diritti e dei doveri derivanti dai processi di trasformazione territoriale. Tale disciplina si riferisce a 6 comparti individuati sulla cartografia del R.U., comprendenti gli interventi di addizione agli insediamenti (espansioni) e vaste aree a destinazione pubblica per dare qualità agli insediamenti, sia nuovi che esistenti, e migliorare la dotazione di standard urbanistici.

Nella disciplina perequativa viene stabilita la ripartizione in misura proporzionale alle quote di proprietà delle aree comprese nell'intero Ambito di Perequazione:

- delle quantità edilizie consentite per le singole funzioni, realizzabili con intervento privato;
- delle quantità edilizie aggiuntive per la realizzazione di alloggi da cedere in locazione con canone convenzionato;
- degli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione poste a carico dei privati;
- degli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e per la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali.

I parametri per definire l'edificabilità, le opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari, le aree da cedere gratuitamente al Comune, le eventuali quantità di edilizia residenziale con finalità sociali, sono stabiliti sia complessivamente che attraverso schede relative a ciascun Ambito.

Al fine di valutare la reale efficacia delle previsioni degli ambiti di perequazione verrà svolto un attento monitoraggio sulla effettiva realizzazione della previsione edificatoria, con cadenza di 2 anni dalla validità della presente variante generale di R.U.

#### **6.5 LE AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Con la presente variante generale al Regolamento Urbanistico, abbiamo riconfermato le previsioni normative dell'area di ampliamento del P.I.P. di Carraia, che è stato recentemente approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 5 e 6 del 17/01/2013, e questa procedura è ad oggi in corso di esecuzione.

## 6.6 LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Con questa variante generale al R.U. abbiamo cercato di dare una risposta più coerente all'indirizzo I-09 "Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti", O-24 "Migliorare la qualità architettonica ed urbana delle opere pubbliche o di interesse pubblico", ed O-25 "Migliorare la qualità architettonica degli interventi di edilizia privata", mediante la riconferma di quanto già previsto in Art. 69 sull'obbligo di allegare a tutti i progetti una relazione riguardante gli elementi di qualità edilizia e ambientale in riferimento alle direttive contenute nel titolo VI delle N.T.A.

All'interno degli articoli :

- Art. 53 Direttive ambientali per la tutela degli acquiferi e delle risorse idriche
- Art. 56 Edilizia sostenibile e bioarchitettura
- Art. 59 Direttive sul sistema della depurazione
- Art. 61 Zonizzazione acustica e riduzione dei relativi livelli di inquinamento
- Art. 62 Direttive per le emissioni in atmosfera di origine civile e industriale
- Art. 63 Direttive per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti
- Art. 64 Direttive per il risparmio sui consumi energetici

si trovano le prescrizioni e le indicazioni utili al miglioramento della qualità degli interventi edilizi, per le quali abbiamo confermato e talvolta dettagliato più precisamente il linguaggio. Le indicazioni principali sulla qualità degli insediamenti riguardano principalmente:

- la qualità degli spazi esterni che devono considerarsi parte integrante del progetto;
- le problematiche della cantierizzazione;
- la valorizzazione del verde, anche a carattere privato, all'interno delle aree urbane, utile a compensare le emissioni di CO<sub>2</sub>, per gli interventi di completamento, nuova previsione o di trasformazione urbana;
- l'obiettivo di aumentare la massa arborea;
- l'obbligo comunque di conservare o reintegrare le masse arboree, utilizzando a questo scopo anche le aree limitrofe di verde privato o agricole periurbane.

Per la definizione delle caratteristiche delle zone di verde pubblico di connettività (verde estensivo) si fa esplicito riferimento al regolamento di attuazione dell'art. 37 della L.R. 1/05 (collegamento tra aree verdi urbane e continuità della connettività ecologica). Vi si ammette la possibilità di intervento privato convenzionato per gli interventi di "forestazione urbana".

Ai sensi della L.R. 1/05 si stabilisce che la mappa di accessibilità urbana è riferimento per piani e programmi comunali relativi alle opere pubbliche, con l'obiettivo di superare del suo aggiornamento contestualmente alla redazione di ogni nuovo programma per le opere pubbliche.

## 6.7 LE INFRASTRUTTURE PUNTUALI E A RETE

Relativamente agli aspetti normativi che riguardano le infrastrutture a rete e puntuali, abbiamo modificato poco rispetto al R.U. vigente; da segnalare soprattutto che per la regolamentazione dei

ripetitori per la telefonia mobile si fa riferimento al Programma comunale degli impianti elaborato ai sensi della L.R. 49/2011.

Si confermano le fasce di salvaguardia delle previsioni infrastrutturali di interesse sovracomunale contenute nel Piano Strutturale, all'interno delle quali si escludono nuovi impegni di suolo, per preservare la possibilità di una loro futura realizzazione, in attesa della definizione di soluzioni progettuali condivise e formalizzate.

Vengono ribadite, come richiede la legge regionale, le condizioni e le zone di esclusione per la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia:

- per quelle interrate si ammettono tutte le zone agricole con esclusione delle aree ANPIL;
- per quelle aeree si escludono le aree agricole di valore ecologico ed ambientale e le pertinenze delle ville storiche, limitando al minimo indispensabile l'interessamento di aree boscate; gli alberi abbattuti devono essere, almeno parzialmente, reintegrati.

## 6.8 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Al fine di dare risposta all'indirizzo I-04 "Definire ed individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale" ed I relativi obiettivi O-11, O-12 e O-13, abbiamo predisposto la classificazione di nuovi insediamenti consolidati del territorio rurale, di cui abbiamo già parlato nel precedente paragrafo 2.6. Dal punto di vista normativo, questi nuclei fanno riferimento alle singole schedature che richiamano il dispositivo normativo di cui all'art. 48 delle N.T.A. Anche la schedatura dei nuclei rurali di nuova identificazione fa parte, quindi, del quadro normativo della Variante generale al Regolamento Urbanistico.

Proprio l'Art. 48 è stato oggetto di approfondita analisi e sono state apportate alcune modifiche relative a:

- Precisazioni sulle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade togliendo l'obbligo di sottoscrivere un accordo scritto tra confinanti per edificare sul limite di proprietà;
- Sul patrimonio edilizio con destinazione non agricola, originato da ex zone di completamento, sono consentiti i frazionamenti dell'immobile ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative non inferiore a 60 mq di superficie utile e a condizione che sia dimostrata la possibilità di reperire, nella resede di riferimento, 2 posti auto per alloggio.
- Per gli edifici singoli edificati dopo il 1967, composti da due piani di cui il primo a destinazione residenziale, ed il piano terra accessorio alla residenza, si consente il cambio di destinazione d'uso del piano terreno a residenziale a condizione che risultino già verificate le norme igienico sanitarie relative alla destinazione residenziale con almeno di mq 60 di S.U.L.;
- Possibilità di realizzazione di nuove viabilità solo per edifici che alla data di adozione delle norme ne siano sprovvisti;

- Il P.A.P.M.A.A. ha valore di piano attuativo qualora preveda interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero interventi di sostituzione edilizia su edifici riconosciuti di valore storico, riconducibili a fabbricati antecedenti al 1942.
- Definizione delle caratteristiche degli interventi contenuti nei piani aziendali privilegiando il fondo valle, in prossimità di viabilità esistente, non dovrà comunque essere alterato lo skyline dei profili collinari e di versante esistenti
- È stata modificata la normativa relativa agli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime in base al Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con delibera 15 del 06 marzo 2012, con le condizioni e prescrizione dettate nello stesso.

Per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente in zona agricola, ma a destinazione produttiva e artigianale, in ordine a dare risposta adeguata all'indirizzo di pianificazione I-08: Attività industriali, artigianali e di servizio e agli obiettivi O-21 "Favorire il mantenimento della presenza industriale", abbiamo inserito la possibilità nelle aree a prevalente uso agricolo, periurbane e di interesse paesaggistico, di consentire il subentro di nuove attività produttive negli edifici esistenti già con destinazione produttiva in atto, a condizione che venga documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale.

## **6.9 TUTELA E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE TERRITORIALI**

Le modifiche ed integrazioni alla disciplina relativa alle aree destinate ad interventi di regimazione idraulica, alle pertinenze fluviali e, in generale, alla difesa dai fenomeni alluvionali, sono state introdotte ai sensi delle disposizioni destinate al perseguimento di obiettivi di tutela ambientale dei corsi d'acqua, in ottemperanza di quanto stabilito dal P.T.C. e dai Piani di bacino e dalla Regione Toscana con L.R. 21/2012.

In merito alla classificazione degli interventi per l'attribuzione del grado di fattibilità, contenuta nell'articolo 52 delle N.T.A., è stata riscritta la formulazione dei dettami e delle prescrizioni a cui sono subordinate le diverse forme di intervento previste dal Regolamento Urbanistico, ai fini dell'individuazione della compatibilità degli stessi interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate. Le fattibilità sono determinate da tre abachi di correlazione, uno per ogni tematismo di pericolosità (geomorfologica, sismica e idraulica), che consentono di codificare le attribuzioni di fattibilità per le diverse tipologie di intervento e i corrispondenti gradi di pericolosità.

Al fine di dare risposta all'Indirizzo I-09 e obiettivi O-26 "Tutelare i valori paesaggistici sia all'interno delle aree già vincolate sia nelle prospettive panoramiche" e O-28 "Salvaguardare la rete delle ville e delle residenze storiche sub-urbane dei versanti collinari", tra le disposizioni a carattere generale, riguardanti tutte le zone urbanistiche, viene confermata la disciplina per gli interventi nelle aree di "immediata prossimità" attorno ai beni storici individuati nella tavola D1:

- le ricostruzioni, come le nuove edificazioni, non dovranno comportare l'estensione del tessuto insediativo in direzione del bene da tutelare né la limitazione della sua fruibilità o visibilità da spazi pubblici;

-tutti gli interventi dovranno realizzarsi secondo forme e materiali tali da integrarsi con il contesto.

Ai sensi dell'obiettivo di pianificazione O-27 "Tutelare i valori paesaggisticamente riconosciuti come patrimonio collinare", abbiamo sottolineato di porre in atto nei P.A.P.M.A.A. opere di miglioramento ambientale a salvaguardia della regimazione idraulica e geomorfologica del sito attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie quali muri a secco, ciglioni, lunette, acquidocci, e promosso la valorizzazione, anche a fini turistici e ambientali, del mondo rurale, il naturale riformarsi della vegetazione spontanea e delle specie arboree tipiche della zona.

## 6.10 LE SCHEDE NORMATIVE

Sulle Schede Normative è stato fatto un lavoro di controllo che ha portato da un lato alla soppressione di alcune schede in quanto già realizzate, o non più strategiche e quindi assoggettabili alla normativa ordinaria. Per contro abbiamo inserito altre schede normative e modificato il dettato normativo di alcune già presenti. Di conseguenza abbiamo anche rinumerato tutte le Schede normative partendo da nord a sud secondo le U.T.O.E. e quindi la tabella riassuntiva delle S.N. è la seguente:

<b>S. N.</b>	<b>U.T.O.E.</b>	<b>OGGETTO</b>
1	A2	Parco territoriale lungo il fiume Serchio a Marlia
2	A2	Complesso produttivo esistente a Marlia
3	A2	Complesso produttivo esistente in frazione di Marlia
4	A2	Riqualificazione e valorizzazione di un complesso edilizio di interesse tipologico in frazione di Marlia, via Paolinelli
5	B2	Riqualificazione di edificio scolastico dismesso a Segromigno in Monte
6	B2	Polo Tecnologico in frazione Segromigno in Monte, località Piaggiori.
7	B1	Area residenziale in frazione S. Andrea in Caprile
8	C1	Parco degli amici di Pinocchio a S. Gennaro, loc. Rovaggine
9	D1	Area a parco per lo sport ed il tempo libero posta in frazione di Lammari, località Isola bassa
10	D1	Area a prevalente destinazione di servizio in via Lombarda, via dei Ramacciotti
11	D1	Complesso industriale denominato "Cartiera Giusti" in via dei Selmi
12	D2	Nuova area per strutture ricettive e sportive a Lunata
13	D2	Interventi di ristrutturazione urbanistica per il miglioramento della viabilità in località Zone
14	D2 - E	Riconversione del complesso industriale dismesso ex Linder in frazione di Lunata

15	E	Area per attrezzature di interesse collettivo in frazione di Capannori (Arciconfraternita di Misericordia)
16	E	Insediamiento produttivo esistente in frazione di Capannori
17	E	Riconversione del complesso edilizio ex ILDA, già ad uso produttivo e da tempo dismesso, posto in frazione di Tassignano
18	E	Aeroporto di Tassignano
19	E	Area a servizio della mobilità all'interno dell'area interessata dal nuovo casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare in frazione di Paganico, località Frizzone
20	F	Area destinata ad attività di servizio sociale nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita
21	F	Intervento di edilizia residenziale sociale a S. Margherita
22	F	Riconversione del complesso già ad produttivo e da tempo dismesso, in frazione di Toringo
23	F	Centro produttivo e di servizi al P.I.P. in frazione di Carraia
24	F	Riconversione del complesso edilizio dismesso, già ad uso commerciale, in frazione di Parezzana
25	F	Complesso edilizio di proprietà ASL in frazione di Carraia
26	G1-G2	Parco territoriale dell'acquedotto del Nottolini a Guamo
27	H1	Riconversione del complesso industriale dismesso, ex polveriera Maionchi, in frazione di Massa Macinaia
28	H1	Complesso a servizi esistente in frazione di Massa Macinaia
29	H1	Area residenziale in frazione Massa Macinaia
30	H3	Riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area circostante le Fonti di S. Pietro a S. Andrea di Compito
31	H3	Giardino tematico di eccellenza della camelia a S. Andrea di Compito
32	H3	Area destinata ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato.
33	H3	Area a parco per la pesca sportiva ed il tempo libero in frazione di Pieve di Compito, località Palaiola
34	H4	Intervento di edilizia residenziale sociale in frazione di Castelvecchio di Compito

Gli interventi di modifica sono stati numerosi, ma quelli significativi possono così riassumersi:

La S.N. 2 è stata suddivisa in S.N. 2a con intervento di Ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo esistente, e la S.N. 2b con intervento di nuova edificazione di complesso produttivo, pur mantenendo la condizione di realizzazione della strada di accesso a compensazione delle nuove possibilità edificatorie;

La S.N. 5 “Riqualificazione di edificio scolastico dismesso a Segromigno in Monte”, è stata modificata a seguito dell'inserimento dell'immobile nel Piano delle alienazioni del patrimonio edilizio comunale;

La S.N. 17 “Riconversione del complesso industriale ex Ilda a Tassignano”, è stata rivista in base ad un contributo della proprietà, come la S.N. 22 “Riconversione di complesso produttivo dismesso

a Toringo” e la S.N. 31 “Giardino tematico della camelia a S. Andrea di Compito”, a seguito di un contributo del Servizio Politiche per la qualità urbana, la valorizzazione del territorio e la partecipazione civica;

Nella S.N. 21 Intervento di edilizia residenziale sociale a S. Margherita, è stata aumentata la potenzialità edificatoria per alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Sono invece state introdotte nuove Schede Normative:

S.N. 3 per consentire un modesto ampliamento del complesso produttivo esistente in frazione di Marlia;

S.N. 4 per valorizzare e riqualificare un complesso edilizio di interesse tipologico in frazione di Marlia, via Paolinelli a Marlia;

S.N. 10 per consentire la sostituzione edilizia con diversa articolazione e collocazione nel lotto di un immobile a destinazione di servizio in via Lombarda, via dei Ramacciotti a Lammari

S.N. 11 per consentire la riqualificazione urbanistica dell'area già destinata alla produzione, verso un nuovo insediamento a destinazione residenze e servizi del complesso industriale denominato “Cartiera Giusti” in via dei Selmi a Lammari;

S.N. 28 per consentire la continuazione dell'attività esistente su un'area a servizi in frazione di Massa Macinaia.

## 6.11 LE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE

Con la redazione del Rapporto Ambientale e dello Studio di incidenza è stato possibile regolamentare in modo più snello la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i. In particolare per l'Art. 20 c c'è un solo comparto ove sono previsti 7 alloggi in loc. Massa Macinaia, lungo Via di Sottomonte, che ai sensi del Rapporto Ambientale non va assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Ai sensi dell'art. 21 c gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un progetto Unitario riferito all'intero Ambito Normativo individuato sugli elaborati grafici del RU. Per questi interventi non è quindi dovuto il procedimento di VAS ma il progetto deve essere accompagnato da una verifica di sostenibilità ambientale contenente la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere il disegno delle sistemazioni esterne e la descrizione dei materiali impiegati. Per l'Art. 21 di saturazione Gli interventi di superficie utile lorda superiore a mq 1.000 e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS con le modalità stabilite all'art. 58.

Ai sensi dell'art. 22 gli interventi di nuova edificazione in Ambiti Normativi individuati sulle tavole del R.U. se di superficie utile lorda superiore a mq 3.000 sono sottoposti a Piano Attuativo,



se inferiore a Progetto Unitario. Nel Rapporto Ambientale è stata effettuata una specifica analisi circa le risorse interessate dall'attuazione degli interventi di completamento in area a prevalente destinazione di servizio previsti dalla variante al RU per verificare gli impatti (anche eventuali o probabili) e poter esprimere indirizzi e prescrizioni per la progettazione. Dal momento che non si dispone dei dati relativi alla Sul per ciascun intervento riportato in cartografia, a scopo cautelativo si ritiene di non poter garantire una adeguata verifica di sostenibilità dell'intervento al livello di dettaglio della presente variante di RU e quindi si prescrive il ricorso alla procedura di V.A.S. ai sensi della L.R. 10/2010 per tutti quelli che sono comunque assoggettati a Piano Attuativo.

Per quanto riguarda le Schede Normative di cui all'Art. 67 delle N.T.A. e gli Ambiti di Perequazione di cui all'Art. 24 delle N.T.A. trattandosi di interventi per cui è definita la localizzazione e le caratteristiche urbanistiche, nel Rapporto Ambientale è stato possibile effettuare valutazioni qualitative in relazione alla disponibilità di reti e servizi, circa le pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, oltre che analisi sulla presenza di vincoli e particolari prescrizioni normative derivanti dal quadro conoscitivo di RU. In questo modo, l'analisi valutativa, oltre a inquadrare l'intervento da un punto di vista urbanistico e territoriale, fornisce importanti strumenti per la progettazione (indirizzi e prescrizioni) e consente di stabilire se può risultare opportuno assoggettare ciascuna scheda o ambito di perequazione, a ulteriore procedimento di V.A.S. per un approfondimento valutativo non effettuabile al livello di dettaglio del presente RU.

Per quanto riguarda l'attività di valutazione intervenuta tra l'adozione e l'approvazione dell'atto, si rimanda all' "Dichiarazione di sintesi" che prende atto delle osservazioni intervenute, del Parere Motivato espresso dall'Autorità Competente e delle correzioni e integrazioni alle N.T.A. – Sono indicati puntualmente nella stessa Dichiarazione di sintesi le parti del Rapporto Ambientale oggetto di modifica/integrazione.

## 7. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

La verifica dello standard urbanistico è stata effettuata sulla base dell'estrazione dei dati in anagrafe effettuata alla data del 31/12/2013 e come aggiornamento del dato pubblicato in sede di Avvio del Procedimento, precedentemente riportato nella tabella "Abitanti del Comune di Capannori per U.T.O.E." (46.636 abitanti totali). A tale dato è stato aggiunto anche il numero di abitanti teorici insediabili a dimostrazione della verifica dell'Art. 102 del Piano Strutturale che ci consente di "superare" la previsione di P.S. di recupero edilizio residenziale a condizione che sia verificata la dotazione di standard urbanistico per la destinazione residenziale.

Per determinare il numero degli abitanti potenzialmente insediabili in base alle previsioni urbanistiche si sono considerati i 549 alloggi di nuova edificazione previsti nel RU (comprensivi del recupero in zona agricola stimato sulla base dei nuovi *nuclei consolidati nel territorio rurale* individuati) ed i 591 alloggi stimati da recupero edilizio, per un totale di 1140 alloggi stimati come possibile attuazione al 31.12.2018, a ciascuno dei quali si è fatto corrispondere un nucleo familiare medio di tre persone. Il totale degli abitanti riferiti ai nuovi alloggi realizzabili, sommato al dato anagrafico degli abitanti residenti al mese di dicembre 2013, determina una popolazione potenzialmente insediabile al 31.12.2018 di poco superiore a 50.000 abitanti. La verifica degli standard urbanistici di cui ai paragrafi successivi è effettuata su questa base di popolazione, anche se, prevedibilmente, non tutte le potenzialità di edificazione e di recupero ipotizzate troveranno attuazione. Da rilevare che, come già evidenziato, in fase di gestione del territorio dovrà essere monitorato il quantitativo di alloggi da recupero edilizio per non superare la soglia prevista e per la quale risulta garantito lo standard di legge.

La verifica dello standard per la pubblica istruzione è stata effettuata con riferimento ai bacini di utenza dei plessi scolastici delle scuole medie: Lammari UTOE A1-A2-D1; Camigliano UTOE B1-B2-C1-C2; Capannori U.T.O.E. D2-E-F; S. Leonardo UTOE G1-G2-H1-H2-H3-H4

Per le aree a parcheggio e verde pubblico, al fine di verificare il rispetto dello standard previsto dal D.M., le aree di previsione sono state individuate e catalogate attribuendole alle residenze o alle attività produttive e servizi (produzione di beni e servizi, commerciale e turistico), attraverso il criterio di tangenza o di immediata prossimità delle aree a standard urbanistico con le aree a produttivo e servizi o residenza.

Per le residenze la verifica degli standard attrezzature collettive e al verde pubblico è stata riferita ad aggregazioni di U.T.O.E. che sono da considerare unitariamente per quanto attiene i bacini di utenza per tali servizi: "SUPER" UTOE: A1 – A2; B1 – B2; C1 – C2; D1 – D2; G1 – G2; H1 – H2 – H3 – H4; mentre la verifica dello standard a parcheggio pubblico è stata effettuata su ogni singola UTOE.

Le aree a destinazione pubblica per verde o parcheggi previste dal R.U. vigente a carico dei soggetti attuatori dei Progetti Unitari (P.U.) sono state considerate nella verifica dello standard

residenziale, e computate per la reale quantità realizzata in base ai progetti unitari approvati e permessi a costruire rilasciati.

Per le zone produttive la verifica degli standard a parcheggi, verde ed attrezzature collettive è stata effettuata per aggregazioni di U.T.O.E. sulla base delle principali realtà produttive esistenti. Oltre alle quantità di standard indicati nelle seguenti tabelle ed individuati in cartografia, è conteggiata anche la quantità di standard urbanistico che le NTA pongono a carico delle aziende proporzionalmente alle quantità di superficie coperta realizzabili

#### CALCOLO NUOVI ABITANTI INSEDABILI

UTOE	ABITANTI AL 31/12/2013	NUOVI ABITANTI STIMATI AL 2018 DA NUOVA EDIF.	NUOVI ABITANTI STIMATI AL 2018 DA RECUPERO	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI TOTALE	TOTALE STIMA ABITANTI AL 31/12/2018
A1	749	42	22	64	813
A2	5.404	243	218	461	5.865
B1	199	3	5	8	207
B2	8.017	165	343	508	8.525
C1	970	21	35	56	1.026
C2	2.381	117	71	188	2.569
D1	5.113	123	232	355	5.468
D2	3.108	165	93	258	3.366
E	5.998	210	216	426	6.424
F	3.897	102	153	255	4.152
G1	2.077	66	106	172	2.249
G2	1.382	27	46	73	1.455
H1	1.622	63	69	132	1.754
H2	2.082	108	62	170	2.252
H3	1.173	45	25	70	1.243
H4	2.464	147	77	224	2.688
<b>tot</b>	<b>46.636</b>	<b>1.647</b>	<b>1.773</b>	<b>3.420</b>	<b>50.056</b>

#### 7.1 STANDARD URBANISTICO PUBBLICO PER LA RESIDENZA

Dalla lettura del capitolo sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente emerge che i dati del costruito / rilasciato sono contenuti sia nelle previsioni di R.U. che, a maggior ragione, anche nelle quantità previste dal P.S. Da ciò si deduce che la quantità di standard urbanistico di previsione risulta parimenti verificata; adesso intendiamo evidenziare il quantitativo di standard urbanistico previsto, per la destinazione urbanistica residenziale, e quello realizzato alla data del 31/12/2013, del monitoraggio. Dalla analisi delle quantità di residenziale di recupero emergeva che in alcune U.T.O.E. si era superata la quantità “stimata” da P.S.: questo però, ai sensi del P.S., è consentito a condizione che siano garantite le relative superfici a standard

nel rispetto del D.M. 1444/68. Pertanto nella seguente tabella abbiamo verificato tale condizione sulla stima degli abitanti, precedentemente descritta, al 2018.

#### VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO

UTOE	STIMA ABITANTI AL 31/12/2018	D.M. 1444/68	SUP NECESSARIA	SUP. PREVISTA	SUP. REALIZZATA/ RILASCIATA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZATO
A1	813	2,5	2.033	2.583	2.387	3,2	2,9
A2	5.865	2,5	14.662	41.443	17.187	7,1	2,9
B1	207	2,5	517	578	578	2,8	2,8
B2	8.525	2,5	21.312	32.592	18.252	3,8	2,1
C1	1.026	2,5	2.564	4.012	925	3,9	0,9
C2	2.569	2,5	6.423	11.043	5.561	4,3	2,2
D1	5.468	2,5	13.670	23.855	11.855	4,4	2,2
D2	3.366	2,5	8.415	26.910	7.199	8,0	2,1
E	6.424	2,5	16.061	83.044	39.422	12,9	6,1
F	4.152	2,5	10.380	35.085	11.378	8,4	2,7
G1	2.249	2,5	5.622	13.317	7.641	5,9	3,4
G2	1.455	2,5	3.637	3.787	2.540	2,6	1,7
H1	1.754	2,5	4.386	12.471	3.522	7,1	2,0
H2	2.252	2,5	5.629	18.388	6.301	8,2	2,8
H3	1.243	2,5	3.108	8.558	2.975	6,9	2,4
H4	2.688	2,5	6.721	18.023	5.716	6,7	2,1
<b>tot</b>	<b>50.056</b>		<b>125.140</b>	<b>335.689</b>	<b>143.439</b>		

Di seguito la verifica della quantità di verde pubblico residenziale suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. , con la verifica di sostenibilità sugli abitanti stimati al 2018. Il riferimento è agli articoli di R.U. che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68

Art. 30 Verde pubblico attrezzato

Art. 31 Verde pubblico per impianti sportivi

#### VERIFICA STANDARD A VERDE PUBBLICO PER GRUPPI DI UTOE

GRUPPO UTOE	STIMA ABITANTI AL 31/12/2018	D.M.1444/68	SUP.NECESS ARIA	SUP.PREVI STA	SUP. REALIZZATA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZATO
A1+A2	6.678	9,0	60.102	80.593	42.961	12,07	6,43
B1+B2	8.731	9,0	78.582	83.383	32.364	9,55	3,71
C1+C2	3.595	9,0	32.353	42.124	7.189	11,72	2,00
D1+D2	8.834	9,0	79.508	110.096	14.511	12,46	1,64
E	6.424	9,0	57.819	186.327	85.528	29,00	13,31
F	4.152	9,0	37.369	97.322	27.302	23,44	6,58
G1+G2	3.704	9,0	33.332	41.451	15.464	11,19	4,18
H1+H2+H3 +H4	7.938	9,0	71.439	145.986	53.224	18,39	6,71
<b>tot</b>	<b>50.056</b>		<b>450.505</b>	<b>787.282</b>	<b>278.543</b>		

Di seguito la verifica della quantità di aree per attrezzature di interesse comune intese come gli spazi pubblici definiti dall'art. 3 lettera b) del D.M. 1444/68 che sono destinati ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative, assistenziali, igienico-sanitarie, civili e amministrative e per gli impianti sportivi caratterizzati dalla prevalenza di strutture edili; il dato è suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. , con la verifica di sostenibilità anche sugli abitanti previsti al 2018. Il riferimento è all'art. 36 del vigente R.U.

## VERIFICA STANDARD ATTREZZATURE PUBBLICHE

GRUPPI UTOE	STIMA ABITANTI AL 31/12/2018	D.M.1444/68	SUP.NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2	6.678	2	13.356	42.234	<b>6,32</b>
B1+B2	8.731	2	17.463	30.618	<b>3,51</b>
C1+C2	3.595	2	7.190	7.601	<b>2,11</b>
D1+D2	8.834	2	17.669	28.488	<b>3,22</b>
E	6424	2	12.849	412.384	<b>64,19</b>
F	4152	2	8.304	35.263	<b>8,49</b>
G1+G2	3.704	2	7.407	18.808	<b>5,08</b>
H1+H2+H3+H4	7.938	2	15.875	31.102	<b>3,92</b>
<b>tot</b>	<b>50.056</b>			<b>606.499</b>	

Nella prossima tabella si esplicita la verifica della quantità di aree destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi complementari e funzionali: tali servizi comprendono gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie. Le aree sono quelle corrispondenti all'art. 3 lettera a) del D.M. 1444/68; il dato è suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. , con la verifica di sostenibilità anche sugli abitanti insediabili al 2018. Il riferimento è all'art. 35 del vigente R.U.

## VERIFICA STANDARD ATTREZZATURE SCOLASTICHE

GRUPPO UTOE	STIMA ABITANTI AL 31/12/2018	D.M.1444/68	SUP.NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2+D1	12.146	4,50	54.657	55.264	<b>4,55</b>
B1+B2+C1+C2	12.326	4,50	55.468	57.645	<b>4,68</b>
D2+E+F	13.943	4,50	62.742	63.207	<b>4,53</b>
G1+G2+H1+H2+H3+H4	11.641	4,50	52.386	69.613	<b>5,98</b>
<b>tot</b>	<b>50.056</b>		<b>225.253</b>	<b>248.331</b>	

Relativamente alle aree per istruzione ed alle aree per attrezzature di interesse comune, non si riporta il dato del realizzato in quanto quasi la totalità dei comparti individuati in cartografia presente la relativa attrezzatura; sarebbe casomai interessante la verifica di quante di queste attrezzature sono in esercizio di attività e quante sono attualmente inattive, per avere la relativa ricaduta sullo standard urbanistico, ma questo dato non è di facile reperimento.

Come evidenziato nelle tabelle gli standard minimi sono garantiti in tutte le U.T.O.E. prese a riferimento.

## 7.2 STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO

Dalla lettura del capitolo sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente emerge che i dati del costruito / rilasciato sono contenuti sia nelle previsioni di R.U. che, a maggior ragione, anche nelle quantità previste dal P.S. Da ciò si deduce che la quantità di standard urbanistico di previsione risulta parimenti verificata; adesso intendiamo evidenziare il quantitativo di standard urbanistico previsto, per la destinazione urbanistica produttiva e servizi, con riferimento agli articoli 21 e 22 di R.U. vigente. La quantità di standard urbanistico è stata sviluppata sugli articoli 30, 31, 34 e 36 (Verde pubblico attrezzato, Verde pubblico per impianti sportivi, Parcheggio pubblico, Attrezzature di interesse comune) del R.U. Le superfici per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune necessarie al rispetto degli standard urbanistici minimi sono conteggiate come percentuale massima del 20% della superficie complessiva delle aree destinate alla produzione di beni o di servizi previsti dalla presente variante generale al Regolamento Urbanistico. Tali superfici comprendono anche la quota di area a destinazione pubblica che la disciplina di piano pone a carico delle aziende private, proporzionalmente agli ampliamenti realizzabili. Come evidenziato nella tabella lo standard minimo è garantito in tutte le aggregazioni di super U.T.O.E. prese a riferimento.

### VERIFICA STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO

UTOE	SUP. ZONE D	RICHIESTA STANDARD (SUPx10%)	REPERIMENTO STANDARD URBAN.		TOTALE	VERIFICA UTOE	VERIFICA GRUPPI UTOE
			QUOTA A CARICO DELLE AZIENDE	STANDARD URB. IN CARTOGR.			
A1		0	0	1.285	1.285	1.285	
A2	591.404	59.140	1.008	61.962	62.970	3.830	5.115
B1	666	67	0	758	758	692	
B2	447.784	44.778	2.526	49.856	52.382	7.604	8.296
C1	804	80	0	4.135	4.135	4.055	
C2	99.908	9.991	97	31.477	31.575	21.584	25.639
D1	424.998	42.500	1.101	51.311	52.412	9.912	
D2	520.085	52.009	932	49.604	50.536	-1.473	8.439
E	489.380	48.938	994	185.509	186.503	137.565	
F	735.906	73.591	8.050	56.301	64.350	-9.240	128.325
G1	393.270	39.327	0	49.083	49.083	9.756	
G2	287.434	28.743	0	25.488	25.488	-3.255	6.500
H1	82.072	8.207	352	31.836	32.188	23.981	
H2	40.670	4.067	0	16.436	16.436	12.369	
H3	33.269	3.327	262	6.801	7.063	3.736	
H4	67.269	6.727	529	9.160	9.689	2.962	43.049
<b>totale</b>	<b>4.214.921</b>	<b>421.492</b>	<b>15.851</b>	<b>630.511</b>	<b>646.362</b>	<b>224.870</b>	

## 8. VARIAZIONI DI QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Durante il periodo intercorrente tra l'adozione della Variante e la conclusione dell'esame delle osservazioni pervenute, sono intervenute numerose modifiche a livello legislativo e normativo, che hanno portato al riesame di alcuni criteri utilizzati in fase di redazione della variante e in fase di controdeduzione alle osservazioni, quali:

- Approvazione della **nuova legge per il Governo del territorio, L.R.65/2014** del 10/11/2014 B.U.R.T. n. 53, che ha introdotto notevoli modifiche soprattutto in merito alla disciplina delle destinazioni d'uso dei fabbricati ed alla disciplina degli interventi ammessi nel territorio rurale, recepite nelle N.T.A. Pertanto, ai fini della presente variante si è provveduto alla nuova definizione delle destinazioni d'uso e delle categorie funzionali, coerenti con l'Art. 99 della L.R.T. n° 65/2014 che assume anche la valenza della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'Art. 98 della citata legge. Parimenti i riferimenti alle destinazioni d'uso dei singoli articoli sono state adeguate secondo il criterio sopra richiamato. Inoltre l'Art. 11 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente" delle N.T.A. è stato rivisto e corretto adeguando le dizioni degli interventi alle nuove definizioni della L.R.T. 65/2014. Per le classificazioni degli interventi nelle zone agricole di cui agli Artt. 48 e seguenti, in adeguamento ai nuovi disposti della L.R. 65/2014 sono stati adeguate le tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sia con destinazione agricola che non, sulle opere pertinenziali, sugli annessi agricoli e sulle serre e manufatti precari.

- Entrata in vigore del **Regolamento regionale 64/R** in materia di unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici che ha introdotto notevoli modifiche nella definizione dei parametri edilizi. Di queste novità è stato preso atto all'interno dell'Art.4 delle N.T.A. soprattutto in merito alla definizione di Volume e Superficie Utile Lorda S.U.L., e nel concetto di incremento del carico urbanistico di cui si è preso atto all'Art. 5 delle N.T.A. del R.U. Oltre agli aggiornamenti alle N.T.A. dovuti per l'adeguamento alle suddette norme, sono state apportate ulteriori modifiche scaturite da valutazioni discrezionali, seppur effettuate in base a criteri di assimilazione tra i parametri delle N.T.A. adottate e quelli attualmente definiti dal D.P.G.R. n. 64/R, e tra le possibilità edificatorie consentite dalle N.T.A. adottate e quelle derivanti dall'applicazione degli stessi parametri come ora definiti.

- **Modifiche alla cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno** relativa al territorio del Comune di Capannori. A seguito delle verifiche di coerenza tra gli elaborati progettuali del piano e gli elaborati del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sono state rilevate incongruenze tra il quadro conoscitivo della Variante Generale del Regolamento Urbanistico adottato e gli elaborati cartografici del P.A.I. per quanto riguarda la pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana. Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.A.I. sono stati trasmessi all'Autorità di Bacino del Fiume Arno gli approfondimenti al quadro conoscitivo per gli

aspetti geologico-geomorfologici, quindi con Decreto del Segretario Generale n. 1 del 15 gennaio 2015 “Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana della cartografia P.A.I. relativa al Comune di Capannori” è stata modificata la cartografia del P.A.I. relativa al territorio comunale, apportando a loro volta ulteriori modifiche alle perimetrazioni delle pericolosità trasmesse. Di conseguenza sono stati effettuati ulteriori aggiornamenti e modifiche alle tav.A1-carta geologica, tav.A2-carta geomorfologica, tav.A4-carta litologico-tecnica e dei dati di base, tav.A5-carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, tav.A7-carta delle categorie di sottosuolo, tav.B3-carta della pericolosità geomorfologica, tav.B5-carta della pericolosità, necessarie per conformare le condizioni di pericolosità del Regolamento Urbanistico a quelle del P.A.I. dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno.

- **Parere Genio Civile:** il Comune di Capannori ha effettuato il deposito delle indagini geologiche con nota prot n° 16822 del 07/03/2014 e successiva integrazione prot. n° 17701 del 10/03/2014; l’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Lucca, ha assegnato il n° 1653 in data 12/03/2014 al deposito delle indagini geologiche di supporto alla Variante generale al R.U. Successivamente a seguito della riorganizzazione regionale (Decreto della Direzione Generale Ambiente ed Energia e Cambiamenti Climatici n. 3801 del 09/09/2014) la competenza sul procedimento in oggetto è stata trasferita al Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro Sede di Pisa, a far data dal 16/09/2014. A seguito dell’integrazione al deposito 1653, effettuata ai sensi dell’art.11 c.5 del del D.P.G.R. n° 53/R/2011, presso l’Ufficio Regionale settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro con nota prot. n° 55480 del 06/08/2015, e successive integrazioni prot. n° 56834 del 12/08/2015, in data 01.10.2015 si è svolto un incontro tecnico con i tecnici dell’Ufficio Regionale settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, che hanno richiesto l’integrazione alla relazione geologica con la redazione delle schede valutative delle principali previsioni edificatorie in aree a pericolosità geomorfologica G3 e G4 ed idraulica I3 e I4. Tale elaborato, unitamente agli altri allegati è stato consegnato in data 30/10/2015 agli uffici del Genio Civile di Pisa che ha emesso il parere ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R in data 4/11/2015, assunto al protocollo d questo comune al n° 77157/2015

Premesso quanto sopra, il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro Sede di Pisa ha provveduto ad effettuare il controllo delle indagini così come integrate tenendo conto di quanto formulato nel verbale della seduta della Conferenza dei Servizi del 31/01/2014 dal Settore di Bacino Toscana Nord e Servizio idrologico regionale, nonché tenendo conto dei pareri espressi dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Fiume Serchio nelle varie fasi del procedimento.

In data 01/10/2015 si è svolto un incontro nel quale il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha illustrato l’esito del controllo effettuato, evidenziando la necessità di ulteriori chiarimenti circa i criteri di definizione del quadro conoscitivo così come definito a supporto degli atti di pianificazione comunale precedenti. Nell’ambito dello stesso incontro è stata rappresentata la



necessità di ulteriori elaborazioni, in parte peraltro già evidenziate in Conferenza dei Servizi da parte dell'ufficio regionale (sede di Lucca), relative alla carenza di schede di fattibilità degli interventi previsti nel RU e ad aspetti connessi a potenziali fenomeni di subsidenza.

Il Comune di Capannori ha trasmesso con nota n. 75713 del 29/10/2015 il materiale richiesto, consistente in una nota di sintesi dell'incontro, le nuove elaborazioni relative alle schede di fattibilità per alcune delle previsioni di maggior interesse (schede norma e zone destinate a completamento ricadenti in pericolosità elevata e molto elevata), e le cartografie modificate con le nuove perimetrazioni delle aree interessate da potenziali fenomeni di subsidenza.

Richiamato quanto sopra, il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha espresso un esito positivo del controllo subordinatamente al recepimento ed al rispetto di alcune prescrizioni:

1) - per le aree ricadenti in I2, si richiama la necessità di adottare accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere, di nuove edificazione e nuove infrastrutture; la richiesta è stata soddisfatta con un paragrafo aggiuntivo di precisazione all'Art. 52.3.8 delle N.T.A.

2) - per le aree ricadenti in PI3 del PAI dell'Arno e individuate localmente in pericolosità media e bassa, la fattibilità di interventi deve essere subordinata alla verifica ed alla dimostrazione delle effettive condizioni di pericolosità, di rischio, nonché al rispetto di quanto previsto all'articolo 7 delle Norme del PAI. ; la richiesta è stata soddisfatta con un paragrafo aggiuntivo in N.T.A. Art. 52.6.

3) Si raccomanda, di attivare ulteriori verifiche con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno al fine di ovviare ad alcune incongruenze richiamateci nel parere; l'Amministrazione comunale accoglie l'invito di attivarsi quanto prima per chiarire quanto sopra evidenziato in sede di redazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale.

4) Si segnala tale opportunità anche rispetto alla "Carta degli ambiti e delle pertinenze" quali "Ambito B1" per opere di regimazione idraulica non contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino; l'Amministrazione comunale accoglie l'invito di attivarsi quanto prima per chiarire quanto sopra evidenziato in sede di redazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale.

5) scheda normativa S.N.27 - a supporto del piano attuativo devono essere effettuati studi che documentino e definiscano con maggiore precisione l'entità dei battenti. Ciò anche a supporto del progetto relativo alla previsione "Intervento n. 12". Si propone l'inserimento di tale indicazione nell'ambito delle condizioni di fattibilità delle relative schede; la richiesta è stata soddisfatta con prescrizione aggiuntiva nelle schede di fattibilità relative alla S.N. 27 e all'intervento n° 12 e con ulteriore prescrizione particolare nelle NTA S.N. 27.

6) art. 52.3 punto 5 delle NTA – Si fa presente che la dicitura "*...interventi di nuova edificazione, sostituzione ....realizzati nelle aree a pericolosità idraulica ....molto elevata I4 attraverso la modalità di autosicurezza....*" non è del tutto coerente con la normativa vigente. Si chiede dunque di esplicitare nel suddetto articolo il rispetto ai condizionamenti ed alle limitazioni contenuti nella

L.R. 21/2012; la richiesta è stata soddisfatta precisando la necessità del rispetto della L.R. 21/2012 nell'articolato normativo delle N.T.A. Art. 52.3.5.

7) art. 51 comma 7 delle N.T.A. (Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo) - per il calcolo della pioggia di progetto si dovrà fare riferimento alle "Analisi di Frequenza Regionale delle Precipitazioni Estreme - LSPP" di cui alla D.G.R.T. 1133/2012; la richiesta è stata soddisfatta precisando nell'Art. 51 comma 7 le modalità di calcolo della pioggia di progetto così come suggerite.

8) in merito all'art. 50 delle N.T.A. (Aree di pertinenza fluviale) devono essere aggiornati i riferimenti normativi relativi all'ambito di applicazione di cui all'art.1 della L.R. 21/2012; a seguito dell'aggiornamento del reticolo idrografico di riferimento, approvato con D.C.R.T. 9/2015; la richiesta è stata soddisfatta con un paragrafo aggiuntivo di precisazione all'Art. 50 delle N.T.A.

9) Questo Ufficio di Genio Civile di Pisa non può inoltre non richiamare quanto evidenziato dall'Autorità di Bacino del Fiume Serchio nel proprio parere rispetto alla necessità di completare gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica complessiva rispetto ad eventi duecentennali della zona di Guamo; quantunque questa raccomandazione non possa essere contenuta in un R.U., si prende atto della considerazione effettuata e si condivide quanto esposto.

10) In considerazione del contesto idraulico del territorio comunale si rappresenta la necessità, per la prossima formazioni di strumenti della pianificazione, di integrare gli elaborati cartografici, oltre che con l'indicazione dei perimetri delle aree destinate ad opere di regimazione idraulica, anche con le informazioni relative alla funzionalità ed efficacia di tali opere rispetto agli obiettivi di messa in sicurezza idraulica; ciò anche segnalandone il relativo stato di attuazione. Si prende atto della necessità segnalataci che si tradurrà in una integrazione di Quadro Conoscitivo da effettuarsi in sede di redazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale.

- **Nuova applicazione della L.R. 21/2012:** in base all'interpretazione della L.R. 21/2012 tenuta in fase di adozione della Variante al R.U. la presenza della pericolosità idraulica I4 era stata considerata un fattore escludente per la classificazione di aree in zone urbanistiche che consentissero l'edificazione di saturazione o il cambio di destinazione a uso che ammetta il pernottamento. Con nota prot. 36656 del 29/05/2015 il geologo incaricato ha comunicato che, a seguito di approfondimenti svolti in fase di esame di alcune osservazioni, è emerso che le limitazioni contenute nei commi 4 e 5 dell'art.2 della suddetta legge si applicano solo alle trasformazioni elencate al comma 3 e non già alle trasformazioni elencate al comma 2 lett.d. Quindi durante la redazione della Variante al R.U. e delle NTA sono state introdotte limitazioni in realtà non prescritte dalla suddetta legge. Poiché in base a tale variazione applicativa sono state rivisitate le condizioni di fattibilità idraulica di cui all'art. 52.3 delle NTA del R.U adottato, si è reso necessario rivedere le valutazioni effettuate in base alla vecchia applicazione, anche sulle aree stralciate in fase di redazione della variante.

- **Conferenza di Copianificazione:** l'art. 227 della L.R. 65/2014 prevede che “le varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o al PRG che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224 e che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, risultano adottate, sono approvate con il procedimento di cui al titolo II, capo I, previo parere obbligatorio non vincolante della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune”. In data 29/09/2015 si è svolta la suddetta Conferenza di Copianificazione, che ha ritenuto che le previsioni contenute nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico siano conformi con quanto previsto dall'art.25 c.5 della L.R. 65/2014, con le seguenti raccomandazioni da recepire nella normativa della variante generale (come da verbale , acquisito con prot. 68148 del 30/09/2015):

- *gli interventi di nuova edificazione dovranno tendere alla ricucitura e riqualificazione dei margini urbani in modo tale da contrastare la tendenza alla dispersione insediativa ed alla saldatura tra nuclei insediativi esistenti;* la richiesta è stata soddisfatta con un capoverso aggiuntivo all'Art. 69 delle N.T.A., paragrafo “Qualità degli interventi edilizi”.

- *in linea con quanto contenuto nel contributo del Settore Viabilità regionale, siano garantite idonee fasce di rispetto in adiacenza alle strade principali di scorrimento rivedendo anche le intersezioni in modo tale da garantire la necessaria capacità di servizio e sicurezza. Siano evitati il più possibile i nuovi accessi alla viabilità principale. Si richiama inoltre il rispetto di quanto previsto dall'art.9 c.8 del PIT;* la richiesta è stata soddisfatta con un paragrafo aggiuntivo all'Art. 69 delle N.T.A. denominato “fasce di rispetto”

- *nell'ampliamento e riqualificazione delle aree produttive dovranno essere previste misure di mitigazione ambientali e paesaggistiche di filtro intorno agli insediamenti esistenti e a salvaguardia delle aree rurali e corsi d'acqua ;* la richiesta è stata soddisfatta con un capoverso aggiuntivo all'Art. 69 delle N.T.A., paragrafo “Qualità degli interventi edilizi”.

Di conseguenza sono state recepite le richieste emerse dalla Conferenza di Copianificazione in Art. 69 delle N.T.A.-

- **Approvazione definitiva del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale con Delibera C.R. n. 37 del 27.03.2015,** che all'Art. 23 c.2 della Disciplina di Piano stabilisce che “gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio. [...]”. Dal verbale della Conferenza di Copianificazione svoltasi in data 29/09/2015, risulta che le previsioni contenute nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono conformi al P.I.T. (ai sensi dell'art.25 c.5 della L.R. 65/2014), con

alcune raccomandazioni da recepire nella normativa della variante generale. Di conseguenza sono state effettuate le modifiche alla normativa necessarie per rendere la Variante Generale conforme al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico. È stato infatti allegato quale parte integrante della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione della Variante Generale al R.U. il documento denominato “Indagine tecnica sull’adeguamento del R.U. del Comune di Capannori al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico”, con cui si verifica che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d’uso e le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio.

## **9. IL NUOVO DIMENSIONAMENTO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

### **9.1 Il dimensionamento della residenza**

In sede di approvazione ed a seguito dell’esame delle osservazioni presentate ed accolte, si è effettuato un aggiornamento delle potenzialità edificatorie oggi vigenti, fermo restando il dato del monitoraggio come da Variante generale al R.U. adottata che risale al 20/11/2013, come illustrato nelle seguenti tabelle. È opportuno sottolineare come le quantità di dimensionamento risultino verificate rispetto alle previsioni di P.S.

Il Regolamento 3/R Regione Toscana, ed anche alcune osservazioni pervenute, dispongono che il dimensionamento degli atti di governo del territorio sia svolto in termini di S.U.L. mentre Piano Strutturale vigente del Comune di Capannori è dimensionato in numero di alloggi: visto che per ogni alloggio è stabilita una volumetria massima calcolata al netto di muri o tamponamenti perimetrali pari a:

mc 400 per tipologie in linea;

mc 500 per tipologie a schiera;

mc 600 per tipologie mono e bifamiliari;

per tradurre il numero di alloggi in S.U.L. a ciascuna unità individuata corrisponde una superficie utile lorda massima di mq 200. Questo criterio di equivalenza è stato applicato alle seguenti tabelle che, in adeguamento a quanto osservato dalla Provincia di Lucca e dalla Regione Toscana, va a fare parte anche dell’Art. 7 delle N.T.A.

Dall’analisi delle previsioni presenti in cartografia, la presente Variante generale distribuisce sul territorio 443 alloggi di nuova edificazione, pari al 25% della potenzialità di P.S., e risultano ancora 495 alloggi residui.

E’ altresì da sottolineare che dal 15/04/2007 sono stati conteggiati come nuova edificazione anche gli edifici che mutano la destinazione d’uso agricola, pertanto abbiamo aggiunto la colonna degli alloggi rilasciati di recupero del patrimonio edilizio esistente che ricadono in zona agricola, e che ai sensi della Legge regionale 65/2014 Titolo IV, Capo III, Sezione IV, Art. 83 comma 7 sono da

computare nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico (la data del 15/04/2007 è l'entrata in vigore del Regolamento regionale D.P.G.R. 5/R, applicativo titolo IV, Capo III della legge 1/05).

#### QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA PER ALLOGGI

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORME AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGR AFIA	RESIDUO
A1	15	0	1	3	4	0	0	0	11
A2	240	9	65	18	92	31	43	74	74
B1	5	0	0	0	0	0	0	0	5
B2	240	23	83	42	148	43	0	43	49
C1	40	0	5	11	16	2	0	2	22
C2	90	7	22	9	38	17	0	17	35
D1	200	22	100	20	142	34	0	34	24
D2	120	29	30	8	67	42	10	52	1
E	195	27	33	9	69	30	40	70	56
F	100	21	46	9	76	21	15	36	-12
G1	100	11	21	7	39	21	0	21	40
G2	52	1	17	3	21	4	0	4	27
H1	85	4	32	2	38	18	1	19	28
H2	104	8	14	10	32	11	17	28	44
H3	52	4	7	8	19	2	2	4	29
H4	115	1	12	1	14	33	6	39	62
	<b>1753</b>	<b>167</b>	<b>488</b>	<b>160</b>	<b>815</b>	<b>309</b>	<b>134</b>	<b>443</b>	<b>495</b>

#### QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA PER S.U.L.

UTOE	S.U.L. PS	S.U.L. RILASCIATI DALLA 1/6/2004 AL 30/11/2006	S.U.L. RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	S.U.L. DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVA S.U.L. RILASCIATA	S.U.L. ART. 20C	S.U.L. SCHEDE AMBITI PEREQ.	NUOVA S.U.L. IN CARTOGR AFIA	RESIDUA S.U.L.
A1	3000	0	200	600	800	0	0	0	2200
A2	48000	1800	13000	3600	18400	6200	8600	14800	14800
B1	1000	0	0	0	0	0	0	0	1000
B2	48000	4600	16600	8400	29600	8600	0	8600	9800
C1	8000	0	1000	2200	3200	400	0	400	4400
C2	18000	1400	4400	1800	7600	3400	0	3400	7000
D1	40000	4400	20000	4000	28400	6800	0	6800	4800
D2	24000	5800	6000	1600	13400	8400	2000	10400	200
E	39000	5400	6600	1800	13800	6000	8000	14000	11200
F	20000	4200	9200	1800	15200	4200	3000	7200	-2400
G1	20000	2200	4200	1400	7800	4200	0	4200	8000
G2	10400	200	3400	600	4200	800	0	800	5400
H1	17000	800	6400	400	7600	3600	200	3800	5600

H2	20800	1600	2800	2000	6400	2200	3400	5600	<b>8800</b>
H3	10400	800	1400	1600	3800	400	400	800	<b>5800</b>
H4	23000	200	2400	200	2800	6600	1200	7800	<b>12400</b>
	<b>350600</b>	<b>33400</b>	<b>97600</b>	<b>32000</b>	<b>163000</b>	<b>61800</b>	<b>26800</b>	<b>88600</b>	<b>99000</b>

A questo dato di dimensionamento è necessario quindi aggiungere, in sede di futuro monitoraggio, del dato del recupero a residenziale di immobili già agricoli, di cui non abbiamo il numero preciso, ma che possiamo stimare solamente come trend di attuazione.

L'UTOE F, sempre al netto del dato di agricolo conteggiato sul dimensionamento della nuova edificazione, presenta, come in adozione, il superamento del massimo consentito da P.S.; ai sensi dell'Art. 104 del P.S., noi possiamo bilanciare una percentuale pari al 10% delle previsioni insediative nell'UTOE adiacente, per giustificate esigenze. Quindi attingendo il 10% del dimensionamento dell'adiacente UTOE E pari a 19 alloggi, è possibile verificare anche questa anomalia.

**QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA BILANCIATA ART. 104 P.S.**

UTOE	PS	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI DAL 1/6/2004 AL 30/11/2006	ALLOGGI NUOVI RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVI ALLOGGI RILASCIATI	ART. 20C	SCHEDE NORME AMBITI PEREQ.	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGR AFIA	RESIDUO
E	195	27	33	9	69	30	40	70	<b>37 (56-19)</b>
F	100	21	46	9	76	21	15	36	<b>7 (-12+19)</b>

**QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVA RESIDENZA BILANCIATA IN S.U.L. ART. 104 P.S.**

UTOES	S.U.L. PS	S.U.L. RILASCIATI DAL 1/6/2004 al 30/11/2006	S.U.L. RILASCIATI CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 20/11/2013	S.U.L. DI RECUPERO RILASCIATI IN ZONA AGRICOLA DAL 15/04/2007 AL 20/11/2013	TOTALE NUOVA S.U.L. RILASCIATA	S.U.L. ART. 20C	S.U.L. SCHEDE NORME AMBITI PEREQ.	NUOVA S.U.L. IN CARTOGR AFIA	RESIDUA S.U.L.
E	39000	5400	6600	1800	8400	6000	8000	14000	<b>7400 (11200-3900)</b>
F	20000	4200	9200	1800	11000	4200	3000	7200	<b>1400 (-2400+3800)</b>

Nella fase di esame delle controdeduzione per l'approvazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico, fermo restando il dato del monitoraggio come da Variante generale al R.U. adottata, si è fatta una proiezione quantitativa del recupero edilizio stimato come trend di attuazione, da cui emerge che il numero di alloggi di recupero ha già superato il dato stabilito dal P.S. Tuttavia, ai sensi dell'art 102 c.2 del P.S., ulteriori quantità di alloggi da realizzare tramite interventi sull'esistente, in quota superiore a quella indicata sono consentiti a condizione che

vengano soddisfatti gli standards abitativi: è stato quindi verificata, per ogni UTOE, la realizzazione della quantità di standard dovuta.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO RESIDENZA DI RECUPERO PER ALLOGGI

UTOE	P.S.	ALLOGGI RECUPERATI DAL 1/06/2004 AL 31/11/2006	ALLOGGI RECUPERATI PERMESSI DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	ALLOGGI RECUPERATI SCIA DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	TOTALE RECUPERATI DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	RECUPERO CONTEGGIATO COME NUOVO	RECUPERO EFFETTIVO	VERIFICA P.S.
A1	24	11	3	3	6	3	14	10
A2	70	43	29	84	113	18	138	-68
B1	5	3	0	0	0	0	3	2
B2	144	90	110	59	169	42	217	-73
C1	28	15	10	8	18	11	22	6
C2	39	23	12	19	31	9	45	-6
D1	85	64	41	62	103	20	147	-62
D2	46	21	28	18	46	8	59	-13
E	81	49	36	61	97	9	137	-56
F	35	31	45	30	75	9	97	-62
G1	32	33	13	28	41	7	67	-35
G2	27	20	4	8	12	3	29	-2
H1	15	17	16	13	29	2	44	-29
H2	40	23	9	17	26	10	39	1
H3	26	13	0	11	11	8	16	10
H4	50	29	10	11	21	1	49	1
	<b>747</b>	<b>485</b>	<b>366</b>	<b>432</b>	<b>798</b>	<b>160</b>	<b>1123</b>	<b>-376</b>

#### QUADRO RIEPILOGATIVO RESIDENZA DI RECUPERO ESPRESSA IN SUL

UTOE	SUL PS	S.U.L. RECUPERATI DAL 1/06/2004 AL 31/11/2006	SUL RECUPERATI PERMESSI DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	SUL RECUPERATI SCIA DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	TOTALE RECUPERATI DAL 01/12/2006 AL 20/11/2013	RECUPERO CONTEGGIATO COME NUOVO	RECUPERO EFFETTIVO	VERIFICA PS
A1	4800	2200	600	600	1200	600	2800	2000
A2	14000	8600	5800	16800	22600	3600	27600	-13600
B1	1000	600	0	0	0	0	600	400
B2	28800	18000	22000	11800	33800	8400	43400	-14600
C1	5600	3000	2000	1600	3600	2200	4400	1200
C2	7800	4600	2400	3800	6200	1800	9000	-1200
D1	17000	12800	8200	12400	20600	4000	29400	-12400
D2	9200	4200	5600	3600	9200	1600	11800	-2600
E	16200	9800	7200	12200	19400	1800	27400	-11200
F	7000	6200	9000	6000	15000	1800	19400	-12400
G1	6400	6600	2600	5600	8200	1400	13400	-7000
G2	5400	4000	800	1600	2400	600	5800	-400
H1	3000	3400	3200	2600	5800	400	8800	-5800
H2	8000	4600	1800	3400	5200	2000	7800	200
H3	5200	2600	0	2200	2200	1600	3200	2000

H4	10000	5800	2000	2200	4200	200	9800	200
	<b>149400</b>	<b>97000</b>	<b>73200</b>	<b>86400</b>	<b>159600</b>	<b>32000</b>	<b>224600</b>	<b>-75200</b>

## 9.2 Il dimensionamento del produttivo

La variante in approvazione, a seguito delle osservazioni accolte e del conseguente aggiornamento delle potenzialità edificatorie, distribuisce sul territorio il 61% delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, come illustrato nella tabella che segue. Nella tabella risulta evidenziato il dato di Piano Strutturale di superficie coperta industriale, riconducibile agli articoli 21c e 25 del vigente Regolamento Urbanistico, raffrontato con la superficie presente in cartografia e la superficie coperta presente in cartografia; da ultimo c'è il dato della superficie coperta rilasciata/realizzata alla data del monitoraggio.

QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVO PRODUTTIVO - SUPERFICI COPERTE

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP. ARTT. 21c e 25 IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. NUOVA COPERTA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP. COPERTA INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	0	0	0	0	-
A2	20.000	3.192	1.596	0	18.404
B1	0	0	0	0	-
B2	25.000	0	0	0	25.000
C1	0	0	0	0	-
C2	5.000	0	0	0	5.000
D1	5.000	1.381	690	1.348	2.962
D2	5.000	0	0	0	5.000
E	5.000	0	0	0	5.000
F	40.000	78.377	39.189	0	811
G1	10.000	0	0	0	10.000
G2	10.000	0	0	0	10.000
H1	0	0	0	0	-
H2	2.000	0	0	0	2.000
H3	3.000	0	0	0	3.000
H4	5.000	0	0	1.000	4.000
<b>totale</b>	<b>135.000</b>	<b>82.950</b>	<b>41.475</b>	<b>2.348</b>	<b>91.177</b>

## 9.3 Il dimensionamento dei servizi

La variante in approvazione, a seguito delle osservazioni accolte e del conseguente aggiornamento delle potenzialità edilizie oggi vigenti, distribuisce sul territorio il 59% delle quantità edilizie consentite da P.S. per la nuova costruzione e ad oggi ancora non completamente attuate, come illustrato nella tabella che segue. Nella tabella risulta evidenziato il dato di Piano Strutturale di superficie coperta a servizi, riconducibile all'Art. 22c del vigente Regolamento Urbanistico, raffrontato con la superficie presente in cartografia e la superficie coperta presente in cartografia; da ultimo c'è il dato della superficie coperta rilasciata/realizzata, come da monitoraggio.



## QUADRO RIEPILOGATIVO NUOVI SERVIZI SUPERFICI COPERTE

UTOE	SUP. COPERTA P.S.	SUP NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA NUOVA IN CARTOGRAFIA 2014	SUP COPERTA RILASCIATA 22 VIGENTE CON INIZIO LAVORI DAL 1/12/2006 AL 30/11/2013	RESIDUO
A1	-	0	0		-
A2	10.000	6562	1.969		8.031
B1	-	0	0		
B2	17.000	24819	7.446		9.554
C1	2.000	0	0		2.000
C2	2.000	975	292	205	1.503
D1	10.000	9071	2.721	986	6.293
D2	15.000	9316	2.795	493	11.712
E	15.000	9277	2.783	1.590	10.627
F	15.000	2119	636		14.364
G1	10.000				10.000
G2	15.000			427	14.573
H1	2.000	2865	860		1.140
H2	5.000	0	0		5.000
H3	2.000	2622	787		1.213
H4	2.000	4873	1.462		538
	<b>122.000</b>	<b>72.500</b>	<b>21.750</b>	<b>3.701</b>	<b>96.549</b>

## **10. DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

La Variante generale al R.U. in approvazione ha compiuto la verifica degli standard urbanistici sulle quantità insediabili nella proiezione quinquennale in base alle proprie previsioni insediative; quindi abbiamo tenuto conto delle previsioni di nuovo residenziale insediabile pari a 547 alloggi di nuova edificazione previsti nel R.U. (comprensivi del recupero in zona agricola stimato sulla base dei nuovi nuclei consolidati nel territorio rurale individuati) ed i 591 alloggi stimati da recupero edilizio, per un totale di 1138 alloggi stimati come possibile attuazione al 31.12.2018, a ciascuno dei quali si è fatto corrispondere un nucleo familiare medio di tre persone.

La verifica dello standard urbanistico è stata effettuata sulla base dell'estrazione dei dati in anagrafe effettuata alla data del 31/12/2013 e come aggiornamento del dato pubblicato in sede di Avvio del Procedimento, precedentemente riportato nella tabella "Abitanti del Comune di Capannori per U.T.O.E." (46.636 abitanti totali). Questa verifica ci consente di soddisfare il dispositivo normativo di Piano Strutturale Art. 102 che stabilisce che ulteriori quantità di alloggi provenienti da recupero edilizio potranno essere previste a condizione che siano garantite le relative superfici a standard nel rispetto del D.M. 1444/1968.

La verifica degli standard urbanistici è effettuata su questa base di popolazione, anche se, prevedibilmente, non tutte le potenzialità di edificazione e di recupero ipotizzate troveranno attuazione. Da rilevare che, come già evidenziato, in fase di gestione del territorio dovrà essere monitorato il quantitativo di alloggi da recupero edilizio per non superare la soglia prevista e per la quale risulta garantito lo standard di legge.

La verifica dello standard per la pubblica istruzione è stata effettuata con riferimento ai bacini di utenza dei plessi scolastici delle scuole medie: Lammari UTOE A1-A2-D1; Camigliano UTOE B1-B2-C1-C2; Capannori U.T.O.E. D2-E-F; S. Leonardo UTOE G1-G2-H1-H2-H3-H4

Per le aree a parcheggio e verde pubblico, al fine di verificare il rispetto dello standard previsto dal D.M., le aree di previsione sono state individuate e catalogate attribuendole alle residenze o alle attività produttive e servizi (produzione di beni e servizi, commerciale e turistico), attraverso il criterio di tangenza o di immediata prossimità delle aree a standard urbanistico con le aree a produttivo e servizi o residenza. Per le aree a attrezzature di interesse comune necessarie al rispetto degli standard minimi, il criterio di assegnazione alla destinazione residenziale o produttiva e di servizio è in ragione dell'80% e 20% della superficie complessiva delle aree destinate alla produzione di beni o di servizi previsti dalla presente variante generale al R.U.

Per le residenze la verifica degli standard attrezzature collettive e al verde pubblico è stata riferita ad aggregazioni di U.T.O.E. che sono da considerare unitariamente per quanto attiene i bacini di utenza per tali servizi: "SUPER" UTOE: A1 – A2; B1 – B2; C1 – C2; D1 – D2; G1 – G2; H1 – H2 – H3 – H4; mentre la verifica dello standard a parcheggio pubblico è stata effettuata su ogni singola UTOE.

Le aree a destinazione pubblica per verde o parcheggi previste dal R.U. vigente a carico dei soggetti attuatori dei Progetti Unitari (P.U.) sono state considerate nella verifica dello standard residenziale, e computate per la reale quantità realizzata in base ai progetti unitari approvati e permessi a costruire rilasciati.

Per le zone produttive la verifica degli standard a parcheggi, verde ed attrezzature collettive è stata effettuata per aggregazioni di U.T.O.E. sulla base delle principali realtà produttive esistenti. Oltre alle quantità di standard indicati nelle seguenti tabelle ed individuati in cartografia, è conteggiata anche la quantità di standard urbanistico che le NTA pongono a carico delle aziende proporzionalmente alle quantità di superficie coperta realizzabili

#### CALCOLO NUOVI ABITANTI INSEDIABILI

UTOE	NUOVI ALLOGGI IN CARTOGRAFIA	STIMA RECUPERO CONTEGGIATO COME NUOVO	ABITANTI INSEDIABILI	RECUPERO STIMATO SUL PROSSIMO QUINQUENNIO	ABITANTI INSEDIABILI	ABITANTI AL 31/12/2013	TOTALE ABITANTI
A1	0	14	42	7	22	749	813
A2	74	6	240	73	218	5404	5.862
B1	0	1	3	2	5	199	207
B2	43	12	165	114	343	8017	8.525
C1	2	5	21	12	35	970	1.026
C2	17	21	114	24	71	2381	2.566
D1	34	6	120	77	232	5113	5.465
D2	52	3	165	31	93	3108	3.366
E	70	0	210	72	216	5998	6.424
F	36	7	129	51	153	3897	4.179
G1	21	3	72	35	106	2077	2.255
G2	4	5	27	15	46	1382	1.455
H1	19	2	63	23	69	1622	1.754
H2	28	8	108	21	62	2082	2.252
H3	4	11	45	8	25	1173	1.243
H4	39	10	147	26	77	2464	2.688
	<b>443</b>	<b>114</b>	<b>1671</b>	<b>591</b>	<b>1773</b>	<b>46636</b>	<b>50.080</b>

**10.1 STANDARD URBANISTICO PUBBLICO PER LA RESIDENZA**

Di seguito la verifica della quantità di parcheggio pubblico residenziale suddiviso per U.T.O.E. . Il riferimento è agli articoli di R.U. che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera d) del D.M. 1444/68.

**VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO**

UTOE	TOTALE STIMA ABITANTI AL 31,12,2018	D.M. 1444/68	SUP NECESSARIA	SUP. PREVISTA	SUP. REALIZZATA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZATO
A1	813	2,5	2.033	2.583	2.387	<b>3,2</b>	2,9
A2	5.862	2,5	14.655	41.355	17.187	<b>7,1</b>	2,9
B1	207	2,5	517	578	578	<b>2,8</b>	2,8
B2	8.525	2,5	21.312	32.423	18.252	<b>3,8</b>	2,1
C1	1.026	2,5	2.564	3.792	925	<b>3,7</b>	0,9
C2	2.566	2,5	6.415	11.044	5.561	<b>4,3</b>	2,2
D1	5.465	2,5	13.663	23.646	11.855	<b>4,3</b>	2,2
D2	3.366	2,5	8.415	26.614	7.199	<b>7,9</b>	2,1
E	6.424	2,5	16.061	83.308	39.422	<b>13,0</b>	6,1
F	4.179	2,5	10.448	35.086	11.378	<b>8,4</b>	2,7
G1	2.255	2,5	5.637	13.307	7.641	<b>5,9</b>	3,4
G2	1.455	2,5	3.637	3.799	2.540	<b>2,6</b>	1,7
H1	1.754	2,5	4.386	11.174	3.522	<b>6,4</b>	2,0
H2	2.252	2,5	5.629	17.860	6.301	<b>7,9</b>	2,8
H3	1.243	2,5	3.108	8.557	2.975	<b>6,9</b>	2,4
H4	2.688	2,5	6.721	18.019	5.716	<b>6,7</b>	2,1
	<b>50.080</b>		<b>125.200</b>	<b>333.146</b>	<b>143.439</b>		

Di seguito la verifica della quantità di verde pubblico residenziale suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. . Il riferimento è agli articoli di R.U. che corrispondono a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/68

Art. 30 Verde pubblico attrezzato

Art. 31 Verde pubblico per impianti sportivi

**VERIFICA STANDARD A VERDE PUBBLICO PER GRUPPI DI UTOE**

GRUPPO UTOE	ABITANTI	D.M.1444/68	SUP.NECES SARIA	SUP.PREVISTA	SUP. REALIZZA TA	STANDARD PREVISTO	STANDARD REALIZZAT O
A1+A2	6.675	9,0	60.075	80.593	42.961	<b>12,07</b>	6,44
B1+B2	8.731	9,0	78.582	83.383	32.364	<b>9,55</b>	3,71
C1+C2	3.592	9,0	32.326	42.124	7.189	<b>11,73</b>	2,00
D1+D2	8.831	9,0	79.481	110.096	14.511	<b>12,47</b>	1,64
E	6.424	9,0	57.819	186.327	85.528	<b>29,00</b>	13,31
F	4.179	9,0	37.612	97.322	27.302	<b>23,29</b>	6,53
G1+G2	3.710	9,0	33.386	41.451	15.464	<b>11,17</b>	4,17
H1+H2+H3+H4	7.938	9,0	71.439	145.986	53.224	<b>18,39</b>	6,71
	<b>50.080</b>		<b>450.721</b>	<b>787.282</b>	<b>278.543</b>		

Di seguito la verifica della quantità di aree per attrezzature di interesse comune intese come gli spazi pubblici definiti dall'art. 3 lettera b) del D.M. 1444/68 che sono destinati ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative, assistenziali, igienico-sanitarie, civili e amministrative e per gli impianti sportivi caratterizzati dalla prevalenza di strutture edili; il dato è suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. Il riferimento è all'art. 36 del vigente R.U.

## VERIFICA STANDARD ATTREZZATURE PUBBLICHE

GRUPPI UTOE	TOTALE STIMA ABITANTI AL 31,12,2018	D.M.1444/68	SUP.NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2	6.675	2	13.350	42.234	<b>6,33</b>
B1+B2	8.732	2	17.464	30.618	<b>3,51</b>
C1+C2	3.592	2	7.184	7.601	<b>2,12</b>
D1+D2	8.831	2	17.662	28.488	<b>3,23</b>
E	6424	2	12.848	412.384	<b>64,19</b>
F	4179	2	8.358	35.263	<b>8,44</b>
G1+G2	3.710	2	7.420	18.808	<b>5,07</b>
H1+H2+H3+H4	7.937	2	15.874	31.102	<b>3,92</b>
	<b>50.080</b>		<b>100.160</b>	<b>606.499</b>	

Nella prossima tabella si esplicita la verifica della quantità di aree destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi complementari e funzionali: tali servizi comprendono gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie. Le aree sono quelle corrispondenti all'art. 3 lettera a) del D.M. 1444/68; il dato è suddiviso per raggruppamento di U.T.O.E. Il riferimento è all'art. 35 del vigente R.U.

## VERIFICA STANDARD ATTREZZATURE SCOLASTICHE

GRUPPO UTOE	TOTALE STIMA ABITANTI AL 31,12,2018	D.M.1444/68	SUP.NECESSARIA	SUP.PREVISTA	STANDARD PREVISTO
A1+A2+D1	12.140	4,50	54.630	55.264	<b>4,55</b>
B1+B2+C1+C2	12.323	4,50	55.454	57.645	<b>4,68</b>
D2+E+F	13.970	4,50	62.863	63.207	<b>4,52</b>
G1+G2+H1+H2+H3+H4	11.647	4,50	52.413	69.613	<b>5,98</b>
	<b>50.080</b>		<b>225.361</b>	<b>245.730</b>	

Relativamente alle aree per istruzione ed alle aree per attrezzature di interesse comune, non si riporta il dato del realizzato in quanto quasi la totalità dei comparti individuati in cartografia presente la relativa attrezzatura; Come evidenziato nelle tabelle gli standard minimi sono garantiti in tutte le U.T.O.E. prese a riferimento.

**10.2 STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO**

Con la seguente tabella intendiamo evidenziare il quantitativo di standard urbanistico previsto, per la destinazione urbanistica produttiva e servizi, con riferimento agli articoli 21 e 22 di R.U. vigente. La quantità di standard urbanistico è stata sviluppata sugli articoli 30, 31, 34 e 36 (Verde pubblico attrezzato, Verde pubblico per impianti sportivi, Parcheggio pubblico, Attrezzature di interesse comune) del R.U. Le superfici per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune necessarie al rispetto degli standard urbanistici minimi sono conteggiate come percentuale massima del 20% della superficie complessiva delle aree destinate alla produzione di beni o di servizi previsti dalla presente variante generale al Regolamento Urbanistico, comprendenti anche la quota di area a destinazione pubblica che la disciplina di piano pone a carico delle aziende private, proporzionalmente agli ampliamenti realizzabili. Come evidenziato nella tabella lo standard minimo è garantito in tutte le aggregazioni di super U.T.O.E. prese a riferimento.

**VERIFICA STANDARD URBANISTICO PER LE ZONE PRODUTTIVE E DI SERVIZIO**

UTOE	SUP. ZONE D	RICHIESTA STANDARD (SUPx10%)	REPERIMENTO STANDARD URBAN.		TOTALE	VERIFICA UTOE	VERIFICA GRUPPI UTOE
			QUOTA CARICO DELLE AZIENDE	ASTANDARD URB. CARTOGR. IN			
A1		0	0	1.285	1.285	1.285	
A2	591.404	59.140	975	63.078	64.053	4.913	<b>6.198</b>
B1	666	67	0	759	759	692	
B2	447.784	44.778	2.482	49.148	51.630	6.852	<b>7.544</b>
C1	804	80	0	3.914	3.914	3.834	
C2	99.908	9.991	97	31.478	31.576	21.585	<b>25.419</b>
D1	424.998	42.500	1.045	48.624	49.669	7.169	
D2	520.085	52.009	932	49.604	50.536	-1.473	<b>5.696</b>
E	489.380	48.938	928	185.359	186.287	137.349	
F	735.906	73.591	8.050	55.464	63.513	-10.077	<b>127.272</b>
G1	393.270	39.327	0	49.082	49.082	9.755	
G2	287.434	28.743	0	25.491	25.491	-3.252	<b>6.503</b>
H1	82.072	8.207	287	31.837	32.123	23.916	
H2	40.670	4.067	0	16.436	16.436	12.369	
H3	33.269	3.327	262	6.801	7.064	3.737	
H4	67.269	6.727	487	6.805	7.292	565	<b>40.588</b>
<b>totale</b>	<b>4.214.921</b>	<b>421.492</b>	<b>15.545</b>	<b>625.166</b>	<b>640.711</b>	<b>219.219</b>	