



Comune di Capannori

# PROGETTO INNOVAZIONE URBANA (PIU) "CAPA.CITY" : MOBILITA' ED ILLUMINAZIONE

OGGETTO:

**VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO**

ai sensi art. 34 L.R. 65/2014

Capannori Città - La nuova mobilità e illuminazione

UBICAZIONE:

CAPANNORI

COMMITTENTE:

COMUNE DI CAPANNORI

SERVIZI ALLA CITTA'

Ufficio Lavori Pubblici

Responsabile Unico  
del Procedimento:

RUP Ufficio Reti e Mobilità Ing. Michelangelo Bruno

ELABORATI

Relazione:

REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE

**Architetto Nicola Boccaccini**

in qualità di Progettista e di capogruppo del Raggruppamento  
Temporaneo di Professionisti costituita tra i seguenti professionisti:

Arch. Niccolai Luca, Arch. Menichini Galileo, Arch. Di Vecchio  
Chiara, Arch. Giovannini Sabrina, Arch. Vercelli Silvia, Geologo  
Mariotti Bianchi Cristina, Ing. Pisano Francesco,

Arch. Nicola Boccaccini - gliarchitettiassociati  
Via Guidiccioni n.111, cap.55100, San Concordio, Lucca.

tel. 0583/316948

e.mail: nicolaboccaccini@gliarchitettiassociati.com

P.I.V.A 02122940469 C.F BCCNCL72A22E715U

Timbro e Firma

1. DESCRIZIONE.....	2
2. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	18
Estratti cartografici .....	18
Documentazione fotografica .....	24
3. ASPETTI URBANISTICI.....	27
4. ASPETTI AMBIENTALI.....	27
5. ASPETTI PAESAGGISTICI.....	27

## 1. DESCRIZIONE

Il 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, ha tra gli indirizzi “migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al fine della riqualificazione degli insediamenti e come elementi trainanti di iniziative private con le stesse finalità”

La Variante Generale al Regolamento Urbanistico Vigente approvato con Delibera di C.C. 69 del 27.11.2015 ha tra gli indirizzi di pianificazione, definiti con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 22/03/2012, il I-01 “Valorizzazione e salvaguardia dell’identità delle frazioni” da attuare anche attraverso gli obiettivi

O-01 “Inserire nel R.U., gli interventi per attrezzature ed opere pubbliche individuati in delibere e programmi comunali approvati”

O-03 “Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico”.

Con delibera di Giunta Comunale n° 33 del 25/02/2016 “Formazione degli indirizzi della nuova fase di pianificazione urbanistica”, l’Amministrazione comunale ha fornito nuovi indirizzi di pianificazione, tra cui:

- n. 1 “Le infrastrutture e le aree a standard urbanistico per il quale la pianificazione comunale dovrà porsi l’obiettivo di migliorare la rete infrastrutturale, l’efficientamento dei servizi tecnologici, lo sviluppo ed il potenziamento delle diverse modalità di trasporto, la dotazione di standard urbanistici.”
- n. 4 “Prevedere puntuali interventi di variante, in specifiche aree del territorio, interessate da interventi di modifica sostanziale, da interventi infrastrutturali in aree limitrofe, da significative progettualità interconnesse, da necessità di riordino a seguito di interventi di riqualificazione generale” tra le quali quello di “favorire i casi di riordino funzionale di aree e beni di rilevanza storico-architettonica esistente, ed in generale di eliminazione di aree di degrado presenti sul territorio comunale, con il contestuale obiettivo di miglioramento della dotazione di aree a standard pubblico o di interesse pubblico”.
- n. 9 Recepimento Progetti di Innovazione Urbana (PIU) e Concorso di Idee “Masterplan Capannori Città” per le frazioni di Capannori/Tassignano/Lunata. Saranno apportate le necessarie varianti cartografiche in adeguamento ai progetti di sviluppo e innovazione urbana delle frazioni del centro del comune e del Masterplan “Capannori Città”.

L’amministrazione con delibera di Giunta Comunale n. 314/2015 dell’Atto di indirizzo per interventi in ambito urbano: Progetti di Innovazione Urbana (PIU) e Concorso di idee “Masterplan Capannori Città – una comunità quaranta paesi” e successivamente con Delibera di G. C. n. 323 del 28.12.2015 ha approvato gli Atti di indirizzo per il progetto “CAPANNORI CITTÀ: UNA COMUNITÀ, 40 PAESI” approvazione del progetto PIU.

Il programma di governo del Sindaco e le linee d’indirizzo dell’Amministrazione Comunale evidenziano, negli atti sopra citati, due punti chiave che qui richiamiamo:

- *«Il nostro obiettivo è la crescita della comunità, l’innalzamento della qualità della vita dei*

*cittadini.*

*Obiettivi che vogliamo perseguire con concretezza, ma anche con la capacità di sognare, di valorizzare ciò che è bello, di dare ruolo e funzione a ciò che fa star meglio una comunità».*

*- «Impegno concreto inoltre è quello della riqualificazione, miglioramento urbano e valorizzazione delle caratteristiche di ogni paese del territorio, a partire dalla frazione di Capannori, che ha acquisito nel tempo un ruolo chiave dal punto di vista dei servizi e dell'offerta culturale, e quindi oggi deve essere oggetto di nuovi interventi per ridarle la dignità di frazione capoluogo»*

**Attraverso la riorganizzazione della mobilità lenta** si andrà a riqualificare e valorizzare il centro di Capannori rispondendo alle aspettative dettate dagli indirizzi sopra esposti e così sintetizzati: il progetto della mobilità lenta sul cardo principale nord/sud della città di Capannori prevede il collegamento tra le diverse centralità: Culturale (scuole, centri educativi e ludici); Funzionale (servizi comunali rivolti al cittadino ed attività commerciali); Nodale (stazione ferroviaria, il centro storico e la Piazza Aldo Moro). Ad oggi, l'area, si presenta con una percorrenza discontinua e frammentata che non ne garantisce la fruizione in sicurezza: ciò comporta che la mobilità si traduce con utilizzo predominante della macchina, incrementando un sconnesione con la vita cittadina, nonché l'aumento del traffico e dell'inquinamento acustico ed ambientale.

La poca sicurezza, reale o percepita, in cui si trovano sia il ciclista che il pedone quando viaggiano in uno spazio condiviso con le automobili, è il limite più importante all'uso delle biciclette nel traffico urbano. Obiettivo principale, perciò, è quello di predisporre un'implementazione dell'offerta viaria, in termini di mobilità lenta, a completamento di una più ampia rete di percorsi.

La riqualificazione, quindi, dovrà tradursi nella promozione di una mobilità sostenibile che passa attraverso la realizzazione di percorsi dedicati a ciclisti e pedoni, così da scoraggiare l'uso di mezzi a motore e riportare uno stile di vita a misura d'uomo, a contatto con la realtà della città e promuovendo una movimentazione in sicurezza.

**Con il presente progetto si prevede, quindi, un deciso potenziamento della mobilità ciclopedonale**, puntando alla ricucitura dei percorsi oltre che allo svolgimento di iniziative ed azioni volte a favorire ed a promuovere l'uso di mezzi per la percorrenza lenta, permettendo di congiungere le zone di maggiore attrattiva della città.

Al fine di incentivare il traffico ciclopedonale, il progetto, mira alla realizzazione di azioni precise:

- Garantire una disponibilità di piste ciclopedonali, tracciando dei tragitti continui ed interconnessi e non più spezzoni tra loro separati;
- Eliminare il senso di pericolo lungo le piste mettendo in condizioni di sicurezza i fruitori assicurando dei percorsi dedicati e ben distinti dal traffico veicolare;
- Creare ed integrare, lungo i camminamenti, zone attrezzate per la sosta dei cittadini;
- Garantire ed incrementare le connessioni fra i percorsi ciclopedonali ed i nodi di interscambio tra le diverse mobilità;
- Realizzazione di nuove ZONE30 km/h;

- Fermate TPL in sicurezza in corrispondenza dei maggiori attrattori pubblici.

**Il progetto, per la sua attuazione, necessita di una variante al vigente Regolamento Urbanistico Comunale, definendo esattamente il perimetro del percorso pedonale sul tratto di Via Carlo Piaggia, trasformando quest'area ad uso pubblico risultando quindi coerente con gli indirizzi di pianificazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico nonché con i nuovi indirizzi di pianificazione**

La proposta di variante, redatta dal gruppo tecnico incaricato, consiste in:

- definizione della viabilità carrabile e ciclopedonale,
- variazione di classificazione urbanistica dell'area in oggetto, attualmente classificata come:
  - “Edificio di Valore Storico-Architettonico definito all'art. 16 delle N.T.A. del R.U
  - “Ambito di Interesse Tipologico” definito all'art. 19 delle N.T.A. del R.U
  - “Verde Urbano Privato” definito all'art. 33 delle N.T.A. del R.U;

#### **Art. 16 Edifici di valore Storico-Architettonico**

*Sono gli edifici costituiti da case padronali e signorili, da edifici in stile Liberty o di pregio fine 800 e primo 900, da corti e insediamenti agricoli significativi, per i quali si prevede il mantenimento e la tutela delle loro caratteristiche storico-architettoniche. Detti edifici ricadono in aree assimilate alle Zone A del D.M.1444/68. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sottocategoria funzionale n.7 (artigianato di servizio); e) servizio e direzionale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico ricettiva, con esclusione della sottocategoria funzionale n. 2 (campeggi ed aree attrezzate di sosta per camper); g) agricola ed altre attività ad essa connesse, limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc.); è consentito il mantenimento delle attività artigianali esistenti compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio (art. 5 lettera b, sottocategoria funzionale 2). Per gli interventi sugli immobili è obbligatoria la presentazione di un'adeguata documentazione grafica e fotografica delle caratteristiche architettoniche e decorative interne ed esterne, e di apposita relazione storica corredata da copia di documenti storici ove reperibili. Gli interventi, come definiti dall'Art. 11, dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del servizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio; sono esclusi da tale procedura : - gli interventi su immobili vincolati dalla Parte Seconda – Beni Culturali del D.Lgs 42/2004, già assoggettati a specifica autorizzazione; - gli interventi già assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, qualora sia alterato solo l'aspetto esteriore delle aree e degli immobili. Per gli edifici campiti in rosso nelle tavole grafiche del R.U. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 15. Per gli altri edifici sono consentite le seguenti categorie di intervento: - Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili. - Restauro e risanamento conservativo. - Ristrutturazione edilizia limitata ai seguenti interventi: - riorganizzazione edilizia interna, anche con frazionamenti o accorpamenti per l'ottenimento di unità immobiliari della superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq, che non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili relativamente agli elementi di interesse storico architettonico; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60; - Addizione di volumi tecnici limitatamente all'inserimento degli impianti tecnologici ed*

igienico-sanitari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi all'interno dell'edificio, operando una riorganizzazione funzionale. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici, nonché delle eventuali volumetrie accessorie strettamente necessarie a conseguire un corretto inserimento morfologico dell'addizione funzionale, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale e di preferenza dovranno essere ubicati non sui fronti principali. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici che possono considerarsi storicizzati sotto il profilo planivolumetrico; - superamento barriere architettoniche; - mutamento della destinazione per gli usi ammessi dal presente articolo, purché gli interventi non comportino alterazione dell'assetto distributivo interno relativamente agli elementi strutturali e di valore storico architettonico, vengano fatte coincidere con parti organiche dell'immobile e siano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio per i quali è obbligatoria un'adeguata documentazione. - sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010 e s.m.i. Ove l'intervento proposto preveda valutazioni di carattere tecnico – discrezionale, il Dirigente sentita la Commissione per il Paesaggio si esprime in sede di atto di assenso vincolante potendo ammettere soluzioni progettuali diverse che risultano congruenti con le finalità di tutela del presente articolo. Per le volumetrie costruite con materiali e tipologie incongruenti con le caratteristiche del contesto storico sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione del volume totale esistente sia in configurazione autonoma attraverso la ricostruzione in sito, che in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, oppure con accorpamento all'edificio principale, purché non sottoposto alla disciplina dell'art. 15; la ricostruzione dovrà essere realizzata con forme e materiali tali da integrarsi con i caratteri del contesto. Per le prescrizioni sulle modalità di intervento, la sistemazione delle aree esterne e l'impiego dei materiali si fa riferimento a quanto indicato all'art. 14. Per ciascuna unità abitativa che abbia un'area di pertinenza che si prolunga in zone agricole, di interesse tipologico o di saturazione residenziale è ammessa la realizzazione di una autorimessa da ubicare al di fuori della zona A ma all'interno del lotto di pertinenza. L'intervento è ammissibile per una superficie accessoria non superiore a mq 20 e altezza in gronda non maggiore di ml 2,20, realizzato con materiali tradizionali e caratteri tipici dei luoghi, a condizione che non siano presenti altri locali destinabili a tale uso.

**DISTANZE** Per gli ampliamenti, sopraelevazioni e pertinenze le distanze sono regolate dal Codice Civile con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicate dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; è fatta salva la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10. In deroga alle suddette condizioni e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica. Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.

### **Art. 19 Ambito di Interesse Tipologico**

Sono costituiti dagli edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario. Detti edifici con le aree di pertinenza ricadono in aree assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/68. All'interno di tali aree sono compresi anche immobili di antica formazione che sono stati oggetto di una completa ristrutturazione che ne ha alterato irreversibilmente le sue caratteristiche originarie o manufatti di recente realizzazione, e, nel caso si tratti di manufatti isolati, non si applicano le "prescrizioni e norme tecniche sull'uso dei materiali" di cui al presente



*articolo ad eccezione delle voci: Tettoie, Forni, Pergolati, Recinzioni e Sistemazioni esterne. In queste zone sono consentite ai sensi dell'art. 5 della presente normativa, le destinazioni d'uso riferite alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale;*

*inoltre e a condizione che siano compatibili con la residenza, sono consentite le seguenti categorie funzionali: e) servizio e direzionale; b) industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionale n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n.7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)*

*Per gli immobili esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Per le abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è consentito nell'ambito della conservazione delle caratteristiche dell'edificio la ristrutturazione anche tramite l'adeguamento delle altezze dei vari piani, incluso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, purché presenti un'altezza in gronda non inferiore a ml 1,10 e il suo innalzamento massimo sia relativo alla definizione di altezze minime abitabili, la sopraelevazione non sarà consentita nell'eventualità che il piano interessato risulti parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante la configurazione architettonica dei prospetti quali altane, continuità della linea di gronda dell'edificio e di quelli contermini, presenza di gronde di particolare pregio, caratteristiche delle aperture dell'ultimo piano. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010 e s.m.i.. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie edificata (SE) di mq 170 o in alternativa un ampliamento di volume fino a mc 90.*

*L'ampliamento può essere realizzato attraverso la sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra o aumento della superficie coperta che, dovrà interessare soltanto il fronte posteriore o quello laterale, solo dopo aver verificato l'impossibilità di realizzare l'ampliamento su detti lati, potrà interessare quello principale, che comunque non dovrà compromettere l'unitarietà degli affacci sugli spazi comuni negli insediamenti "a corte". Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente, gli ampliamenti devono riprodurre le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. Gli ampliamenti delle unità abitative non si possono effettuare su unità derivate da frazionamenti realizzati o autorizzati dopo la data di adozione delle presenti norme. È consentito, in parziale deroga, 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. Possono essere consentiti frazionamenti degli immobili ad uso residenziale solo per l'ottenimento di unità abitative di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq; qualora il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità abitative esistenti come definite all'art. 4, prive di superfici accessorie comunque autorizzate, esterne e non direttamente accessibili dall'abitazione è consentita la realizzazione delle stesse fino ad un massimo di 20 mq ciascuna o l'adeguamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento di tale limite massimo, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni compatibili con l'utilizzo abitativo; non rientrano nel computo delle suddette superfici le volumetrie interrato con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 mt. Gli interventi sopracitati non potranno determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona; le volumetrie accessorie dovranno essere collocate nelle immediate vicinanze di altri immobili esistenti e in continuità con gli stessi. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive,*

*decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi.*

*DISTANZE Per le ricostruzioni, gli ampliamenti, sopraelevazioni e volumetrie accessorie le distanze sono regolate dal Codice Civile fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate come indicata dal D.M. 1444/68 e a condizione che la disciplina della zona omogenea confinante consenta la stessa possibilità; in deroga e con il rispetto delle distanze tra pareti finestrate è ammessa la possibilità di costruire sul confine di proprietà, tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, con esclusione degli interventi a confine con zone omogenee a destinazione d'uso pubblica; in deroga alle suddette distanze è ammessa la sopraelevazione dei vani sottotetto esistenti di fabbricati residenziali, con un'altezza in gronda superiore a ml. 1,10 e gli adeguamenti delle altezze ai minimi di legge realizzate in occasione dei cambi di destinazione d'uso, realizzati in asse con il muro sottostante; la sopraelevazione non potrà determinare avanzamento verso i volumi edificati preesistenti.*

*Nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area.*

*IMMOBILI STORICI ORIGINARIAMENTE AD USO AGRICOLO Per le unità immobiliari originariamente ad uso agricolo, realizzate prevalentemente in muratura anteriormente al 1942, è consentita la ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale a condizione che la superficie edificata (SE), in un unico corpo di fabbrica, non sia inferiore a mq 60. Contestualmente a tale intervento è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie edificata (SE) di mq 130. Per gli immobili che alla data sopra citata avevano una volumetria superiore o uguale a mc 200 e una SE superiore a 60 mq, è consentito il cambio di destinazione e l'ampliamento ad uso residenziale fino a mq 170 di superficie edificata (SE). Per immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme, posti in aderenza ad abitazioni esistenti, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla dimensione.*

*Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente gli ampliamenti devono riprodurre in generale le caratteristiche dell'edificio originario per quanto riguarda tipologia delle coperture, forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. E' consentita la demolizione e ricostruzione in sito, come definita all'art. 11, di immobili che non presentino particolari caratteristiche costruttive, decorative e architettoniche tali da determinarne il mantenimento e qualora, previa perizia statica redatta da tecnico abilitato, se ne dimostri la non idoneità statica e/o la particolare onerosità delle opere di consolidamento necessarie. La ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni della corte né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi, dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona con eventuale recupero di elementi decorativi e costruttivi. La ristrutturazione ed il cambio di destinazione ad uso residenziale con realizzazione di più unità abitative è consentita nell'ambito della volumetria esistente purché ciascuna di esse non sia inferiore a mq 40 di superficie utile abitabile; qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.*



*ALTRE VOLUMETRIE E' consentita la ristrutturazione a parità di volume di altre volumetrie esistenti, purché non autorizzate come pertinenze o volumi accessori; qualora tali volumetrie siano incongrue ne è consentita la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso per le destinazioni ammesse dal presente articolo è consentito, senza ampliamento, per le volumetrie che alla data di adozione delle presenti norme avevano una superficie edificata (SE) non inferiore a mq 60 in un unico corpo di fabbrica. Qualora nel lotto di pertinenza siano presenti altre volumetrie, non autorizzate come pertinenze o volumi accessori, con SE inferiore ai suddetti limiti, sarà possibile accorparle all'immobile interessato dal cambio di destinazione suddetto; le aree liberate dalle volumetrie dovranno essere ripristinate alla condizione originaria dei luoghi, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso dei materiali di cui al presente articolo. Per le volumetrie poste in aderenza ad abitazioni esistenti, come definite all'art. 4, è ammesso l'accorpamento alle stesse indipendentemente dalla loro dimensione. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.*

*IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE A SERVIZIO Per i fabbricati esistenti con destinazione di servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia come definita all'art. 11 paragrafo 4, oltre alla realizzazione delle addizioni funzionali di cui all'art. 11 paragrafo 8.1. delle presenti norme, comprensivi del mutamento della destinazione d'uso per le destinazioni consentite dal presente articolo. Il mutamento della destinazione d'uso se finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, è consentito purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.*

*IMMOBILI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati al mantenimento dell'attività esistente. Per i fabbricati esistenti con destinazione produttiva e artigianale la cui attività risulti dismessa da almeno tre anni, è consentito il mutamento della destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di più unità abitative, purché ciascuna di superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq, è ammesso anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamenti di volume e di superficie edificata (SE) , con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto, purché non comporti opere di ristrutturazione urbanistica; - per il recupero di una superficie edificata (SE) superiore a mq 600 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - qualora le suddette volumetrie ricadano in un complesso "a corte", la ricostruzione non potrà determinare l'occupazione degli spazi originariamente comuni, né compromettere l'unitarietà degli allineamenti dei fronti prospettanti su di essi e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali. - qualora i suddetti fabbricati risultino inseriti nelle schiere di corte è consentita la demolizione e ricostruzione perché siano rispettati gli allineamenti dei prospetti e delle gronde, e dovrà essere realizzata con caratteristiche costruttive e finiture tipiche della zona, per quanto riguarda le coperture, le forme e dimensioni delle aperture, finitura delle superfici murarie esterne e materiali con eventuale recupero di*

*elementi decorativi e costruttivi. Tutti gli interventi di ricostruzione, dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non dovranno superare i tre piani fuori terra. Per tali interventi il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza e l'esecuzione delle necessarie opere di mitigazione degli effetti ambientali.*

*Al fine di realizzare una effettiva integrazione con l'edilizia esistente le ricostruzioni dovranno essere congruenti e riprodurre le tipologie edilizie prevalenti nella zona, se riferite a valori storico testimoniali dell'architettura tipologica della pianura lucchese.*

*Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico sono comunque sottoposti al rispetto delle "prescrizioni sulle modalità tecniche" di cui al presente articolo.*

### **PRESCRIZIONI E NORME TECNICHE SULL'USO DEI MATERIALI**

#### **Coperture**

*Gli interventi sulle coperture dovranno rispettare le tipologie e le caratteristiche degli edifici esistenti; in particolare dovrà essere previsto il mantenimento delle coperture a falda inclinata. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di elementi in cotto nelle forme tradizionali e/o comunque congruenti con i caratteri degli edifici. Nel caso del rifacimento del tetto o di sopraelevazione ed adeguamento l'inclinazione delle falde non può superare il 30 %, salvo sia preesistente. I materiali di recente concezione non devono risultare visibili dall'esterno. E' consentita la realizzazione di lucernari o abbaini limitatamente al soddisfacimento delle esigenze di aeroilluminazione dei locali e per l'accesso al tetto al fine di garantire il passaggio degli addetti alla manutenzione, dimensionato ai sensi del Decreto del Presidente Della Giunta Regionale Toscana del 18 dicembre 2013, n. 75/R. E' prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto, pietra o altri materiali originali di pregio costituenti la gronda, il sottogronda ed i cornicioni. La loro eventuale sostituzione, deve realizzarsi secondo materiali e tecniche con caratteristiche di quelli originari. Nelle gronde a struttura lignea non è ammesso, per la realizzazione dello scempiato, l'uso di tavelle in laterizio forato ma esclusivamente del legno o di "mezzane" in cotto.*

*Le gronde che non presentano elementi di pregio potranno essere sostituite purché con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale. Tale modalità di intervento dovrà essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni ampliamenti o nuovi interventi. Per tutte le tipologie di gronda non è ammesso aggiungere a vista materiali di nuova concezione (isolamenti termo-isolanti, camere di ventilazione, guaine ecc...); per gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura interessanti oltre il 50% della superficie delle rispettive falde del tetto, eventuali nuove strutture da inserire nella gronda esterna, dovranno avere uno spessore massimo di cm. 10 oltre l'estradosso del travicello, delle mezzane aggettanti o mensole di vario genere preesistenti; le altre tipologie di gronda non potranno avere uno spessore superiore a 12 cm. comprensivo degli intonaci, misurato nella parte verticale a vista in corrispondenza del canale di gronda. Al fine di consentire il suddetto intervento, dal computo dell'altezza dell'edificio HMax, sono esclusi tutti i maggiori spessori e volumi, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso. Gli altri casi eseguiti sui tetti esistenti, l'inserimento di extra spessori finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, è consentito nella misura strettamente necessaria e utilizzando materiali con qualità tecnologica avanzata. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura in posizioni tali da non alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti e gli impianti solari termici dovranno essere aderenti nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. Non è ammesso il posizionamento sulla copertura di serbatoi di accumulo e di altre attrezzature a vista connesse ai suddetti impianti.*

### Canali di gronda e pluviali

*I canali di gronda ed i pluviali "a vista" dovranno riprendere la forma originaria o in mancanza essere realizzati a sezione rispettivamente semicircolare e circolare; non è ammesso l'uso di elementi in plastica o in fibrocemento.*

### Scale esterne

*E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario; in tali casi è espressamente prevista la deroga alla L. 13/89. Eventuali nuove scale esterne ai fabbricati saranno consentite solo sui prospetti secondari fino al 1° piano e in aderenza per tutto lo sviluppo, con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale. Eventuali dislivelli tra il piano esterno e l'accesso alle unità abitative dovranno essere superati con semplici gradini.*

### Terrazzi e balconi

*Non è consentita la realizzazione di nuovi terrazzi e balconi. E' ammessa la possibilità di inserire parapetti, congruenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, esclusivamente su coperture piane esistenti.*

### Aperture esterne

*Non sarà consentita la modifica delle aperture quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.*

*Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire adeguate condizioni di aerazione ed illuminazione, queste si dovranno realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento alla logica degli allineamenti. Aperture del tipo porta-finestra con semplice ringhiera possono essere consentiti solo in casi particolari per soddisfare esigenze di aeroilluminazione. E' ammessa la realizzazione di grate di fattura tradizionale per le aperture. E' consentita la realizzazione di aperture ad arco a condizione che riprendano quelle originarie o siano comunque congrue con le caratteristiche dell'immobile da documentare in modo adeguato.*

### Infissi e dispositivi di oscuramento

*La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi deve essere eseguita con materiali e forme tradizionali (legno), l'uso di infissi di diversa concezione è consentito solo per le aperture di dimensioni non riconducibili a quelle tipiche di porta o di finestra o per l'eventuale chiusura interna di aperture schermate da "mandolate" nel caso in cui sia consentito il cambio di destinazione degli annessi agricoli. E' consentito l'utilizzo di infissi in alluminio o P.V.C. a condizione che abbiano colori e caratteristiche simili a quelli tradizionali in legno. Non è consentito l'uso di serrande avvolgibili o di altri dispositivi di oscuramento diversi dalle persiane, stuoini e scuroli interni di tipo tradizionale, realizzati in legno a vista se di specie tipiche della zona o tinteggiato, o in alluminio o P.V.C. come al comma precedente e privi di decorazioni in ferro battuto.*

### Elementi decorativi

*Gli elementi decorativi originali degli edifici, di qualunque tipo e materiale, devono essere restaurati o, se necessario, sostituiti con materiali e forme identiche. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra o in cotto. Non è ammesso l'uso del marmo e del travertino ed altri materiali non locali nella rifinitura delle aperture. Le inferriate delle finestre e le ringhiere delle scale e dei balconi devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e congruenti con i caratteri degli edifici.*

### Intonaci e tinteggiature

*Gli intonaci e le tinteggiature saranno realizzate con materiali e tecniche tradizionali, escludendo il più possibile i rifacimenti totali ovvero riprendendo i vecchi intonaci in tutti i casi in cui sia possibile. Devono essere conservate ed eventualmente restaurate le decorazioni pittoriche, gli intonaci a bugnato e gli altri elementi decorativi di impianto realizzati in intonaco o altri materiali. I paramenti murari originariamente a vista dovranno essere mantenuti.*

### Tettoie

*E' consentita la realizzazione di tettoie sovrastanti le porte di ingresso della unità edilizia delle dimensioni in larghezza della apertura della porta aumentata ai lati di ml 0,50 per parte e profondità non superiore a ml 1,20 e struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.) Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.*

### Forni

*E' consentita la realizzazione di forni pertinenziali nelle aree a corredo dei fabbricati ad uso abitativo ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda dovrà essere di ml 2,20 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq 2,00. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.*

### Pergolati

*Dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, quali legno o ferro, eventualmente con montanti in muratura; eventuali traversi in ferro dovranno essere di sezione piena o similare e di colorazione scura, dovranno essere piani. La superficie complessiva se maggiore di mq 25 non dovrà superare il 15% della superficie coperta dell'edificio e non potrà interessare il fronte principale per gli immobili facenti parte della schiera di corte.*

### Canne fumarie e camini

*Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale. I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale.*

### Ascensori

*All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme solo per soddisfare esigenze di portatori di handicap qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno. Tali vani dovranno essere realizzati: a) con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche del fabbricato esistente. b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/cemento armato*

### Mandolate

*Gli interventi di ristrutturazione degli immobili originariamente agricoli dovranno prevedere, di norma, il mantenimento delle mandolate. Potranno essere realizzate aperture nelle mandolate nella misura strettamente necessaria per soddisfare le norme igienico-sanitarie dei nuovi locali, con tecniche e materiali tradizionali e congruenti con l'impianto originario. Solo qualora il progetto preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche o ristrutturazioni con modifiche della destinazione tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate potrà essere proposta la loro sostituzione. Le superfici finestrate apribili ed illuminanti realizzate all'interno delle mandolate potranno essere valutate al fine di soddisfare i requisiti igienico-sanitari nella misura concretamente utilizzabile per tale finalità.*

### Recinzioni



*Le recinzioni non potranno comportare il frazionamento delle aree poste sul fronte principale dei fabbricati inseriti nelle corti. Le recinzioni in prossimità degli accessi principali e/o lungo la viabilità dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali come muri in pietra a faccia vista, in laterizio o muratura intonacata, con eventuale soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. ; lungo i lati interni del lotto di pertinenza sono ammesse anche staccionate in legno, recinzioni con pali in legno o ferro e rete metallica, eventualmente su cordolo intonacato di altezza non superiore a cm. 20, purché schermate da specie vegetali sempreverdi, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalla normativa prevalente di P.A.I. Lungo i percorsi pubblici è vietato l'uso di rete ombreggiante verso strada. Le recinzioni che si estendono in zona agricola, come definita al Titolo V delle presenti norme, dovranno conformarsi alle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.*

#### Sistemazioni esterne

*I muri di contenimento dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a vista, murature intonacate. Le sistemazioni esterne dovranno essere congruenti con quelle del fabbricato o con quelle tipiche della zona. Dovranno essere recuperate tutte le sistemazioni originarie restaurandole o ripristinandole con i materiali come quelli esistenti quali pavimentazioni in cotto, pietra ecc. e non potranno comportare aumento di quota rispetto alle proprietà confinanti; sono comunque consentiti interventi finalizzati a livellare le aree poste a quota inferiore con le proprietà confinanti e quelle relative a fabbricati isolati; sono consentite in deroga alle suddette disposizioni soluzioni uniformi estese all'intera corte. La sistemazione delle aree antistanti i fronti, su tutti i lati, delle corti e degli altri immobili dovrà essere realizzata con materiali tradizionali quali cotto, pietra, ecc. ed il fronte principale nelle corti non potrà essere interessato da strutture, pergolati, ecc. Le altre aree potranno essere sistemate anche con semplice inghiaiatrice o con pavimentazioni seppur di moderna concezione ma con formati e colori che si integrino con l'ambiente e i materiali tradizionali. E' vietata la realizzazione di pensiline fotovoltaiche ed altre strutture sopraelevate da terra finalizzate al sostegno di pannelli fotovoltaici e/o solari termici. Le viabilità di accesso e le sistemazioni esterne dovranno prevedere un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane e non dovranno comportare modifica alla unitarietà degli spazi comuni o privati antistanti i fronti principali anche per quanto riguarda le quote altimetriche. Le piscine dovranno essere di forma regolare con bordo e marciapiede aventi complessivamente una larghezza massima di cm. 100, realizzati in materiali tradizionali, salvo per le strutture aperte al pubblico di cui alla L.R.T. 09 marzo 2006, n. 8, per le quali dovranno essere rispettati i parametri e le prescrizioni previste dal D.P.G.R. 5 marzo 2010, n. 23/R. Dimensioni maggiori dei marciapiedi, sono consentite alle piscine di proprietà di nuclei familiari con soggetti disabili, di cui alla Legge 104/92, che necessitano di spazi idonei per l'accesso e l'utilizzo della piscina, da giustificare con apposita documentazione medica. Dovranno inoltre essere recuperati e salvaguardati gli arredi esterni originari.*

#### Arredo Urbano

*Tutti gli interventi relativi all'arredo urbano e da realizzarsi da parte dei privati come insegne, targhe, illuminazione, tende ecc. dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.*

#### Manufatti minori

*Dovranno essere restaurati e recuperati i manufatti minori quali le marginette, edicole, ecc.*

#### **Art. 33 Verde Urbano Privato**

*Sono classificate come verde privato, aventi caratteristiche di giardino o di parco, le aree finalizzate al mantenimento ed all'integrazione della vegetazione all'interno del tessuto insediativo,*

*in grado di migliorare la qualità abitativa ed ambientale. In tali zone non è consentita la nuova edificazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla realizzazione di pertinenze che non costituiscano volume totale. La sistemazione a verde deve avvenire mediante la realizzazione di giardini ed arredi vegetazionali, ivi inclusi gli accessi nella dimensione minima necessaria. Le aree di verde privato individuate sulle tavole del R.U. possono essere utilizzate per gli interventi di incremento o di reintegro delle alberature con funzione di verde urbano di cui al successivo art. 56*

### **La variante classifica l'area interessata come art. "strada" e come art.40 "corridoio infrastrutturale"**

*Art. 40 Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto.*

*Le infrastrutture sono costituite dall'intera rete stradale e ferroviaria e di norma sono dotate di fasce di rispetto. Nei casi in cui dette fasce di rispetto non siano evidenziate nelle tavole del R.U. (tavola C del Quadro conoscitivo) vengono applicate ai fini dell'edificabilità le norme del codice della strada. Le aree ricadenti in tale perimetrazione sono disciplinate dalle norme delle zone in cui ricadono con esclusione della nuova edificazione ad eccezione degli impianti ed attrezzature a servizio delle infrastrutture e degli interventi sui fabbricati esistenti come disciplinati dalle presenti norme. L'ampliamento degli edifici non deve comportare avanzamento degli stessi, verso il fronte delle infrastrutture stradali o ferroviarie, anche nel caso di facciate inclinate rispetto la stessa infrastruttura. Le aree ricadenti all'interno dei corridoi infrastrutturali sono destinate alla realizzazione di strade veicolari e di percorsi ciclopedonali e sono pertanto soggette ad esproprio. I tracciati delle strade e dei percorsi ciclopedonali riportati sugli elaborati grafici del R.U. hanno solo valore indicativo e potranno essere modificati e definiti mediante progettazione esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto o nei corridoi infrastrutturali appositamente individuati senza che questo comporti variante al Regolamento Urbanistico. In riferimento alla rete sentieristica individuata in cartografia (Tav. G2 di Quadro Conoscitivo), al fine di garantire la fruibilità del territorio, tale rete viaria si intende classificata ad uso pubblico per interesse storico paesaggistico, seppure in regime di proprietà privata; di conseguenza non sono ammessi né interruzioni, né ostacoli di ogni tipo alla fruizione di questo tipo di tracciati. Il progetto relativo alla realizzazione delle opere di interconnessione ferroviaria sul territorio lucchese, con riferimento al nuovo scalo pubblico comprensoriale ed opere di accesso relative, posta sul confine tra Capannori e Porcari, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni: - il nuovo tracciato stradale dovrà essere eseguito in condizioni di sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale; gli interventi sul territorio, non dovranno precludere la possibilità di adeguamento del corso del Rio Frizzone ed inoltre dovranno essere realizzati evitando l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree limitrofe. Per i tracciati ferroviari esistenti o per i quali sia avvenuta l'approvazione del progetto definitivo, sono individuati ambiti di salvaguardia della infrastruttura e della sua eventuale espansione, comprendenti due fasce di rispetto di metri lineari 30 dalla rotaia più vicina. Nelle fasce di rispetto viario e ferroviario sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle infrastrutture degli Enti istituzionalmente competenti, compresi gli ampliamenti e adeguamenti delle strutture esistenti; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e delle relative attrezzature nei limiti consentiti dal piano comunale di settore e dal successivo art. 42. Sono inoltre consentiti la formazione di allineamenti arborei e le sistemazioni a verde. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumetrie con spostamento volumetrico*

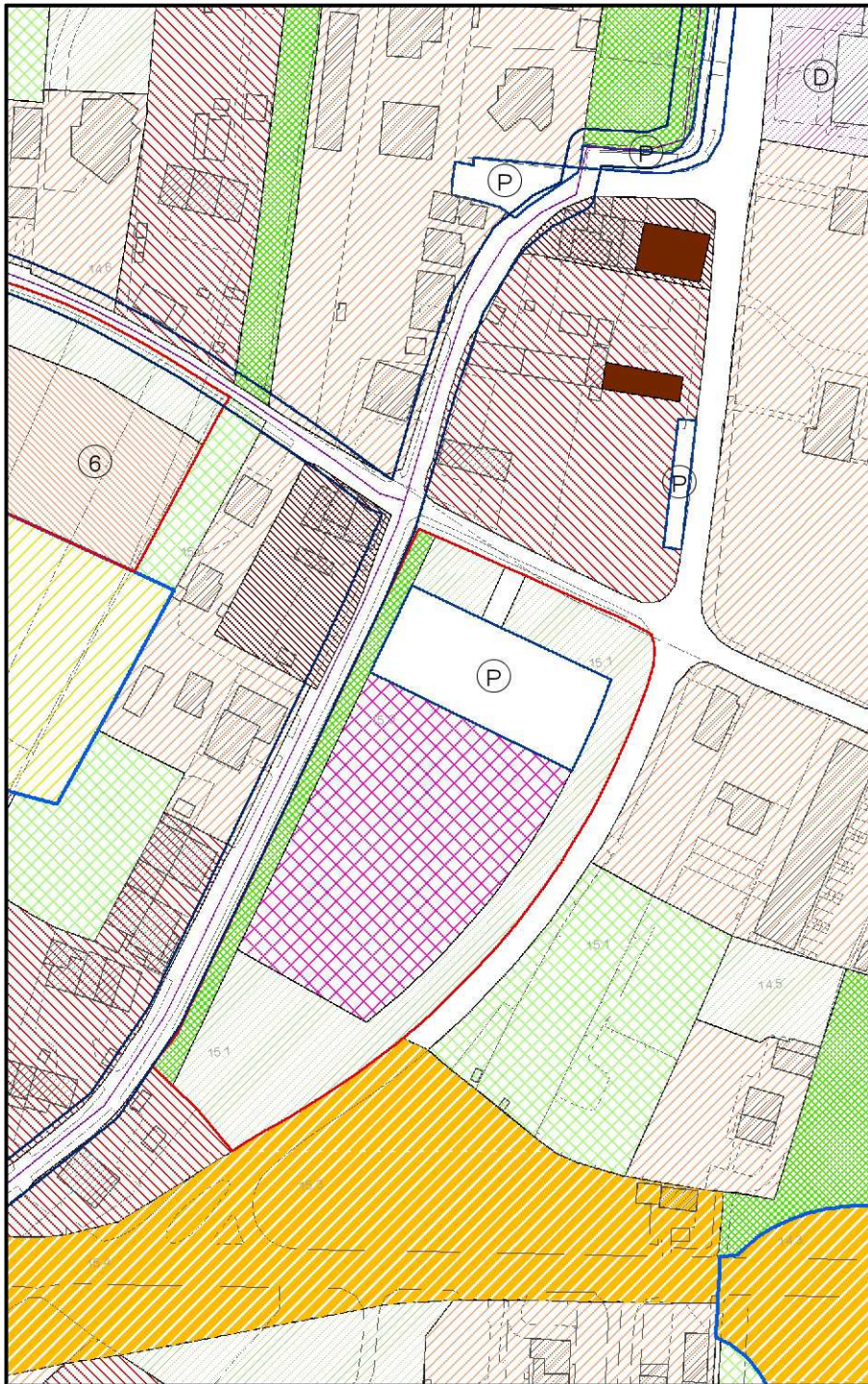


*esclusivamente per la realizzazione e la modificazione della viabilità pubblica, la messa in sicurezza rispetto alla stessa o per altre ragioni attinenti alla presenza delle infrastrutture viarie pubbliche. La necessità dello spostamento dovrà essere attestata dall'Ente competente per la viabilità interessata e dovrà essere limitato al minimo necessario. In presenza di viabilità e percorsi di rilevante valore storico gli interventi devono essere volti alla loro salvaguardia e al recupero della loro integrità fisica e funzionale mediante il mantenimento del tracciato, della pavimentazione, delle opere d'arte e dei manufatti a corredo, le sistemazioni a verde e i filari alberati. I materiali impiegati devono essere di tipo tradizionale comprese le specie vegetali ed arboree. Gli interventi relativi alla realizzazione o modifica di accessi o recinzioni ed al posizionamento di impianti pubblicitari in genere, sono subordinati al rilascio da parte degli Enti preposti alla tutela delle infrastrutture, di concessione se ricadenti all'esterno dei centri abitati o di nulla osta se ricadenti all'interno. Per la realizzazione di recinzioni e di altre opere pertinenziali non costituenti volume, anche in mancanza dell'individuazione cartografica della fascia di rispetto stradale, può essere comunque prescritto un arretramento, fino ad un massimo di m. 5,00, in funzione delle caratteristiche geometriche della strada, delle condizioni di visibilità e della presenza o meno di marciapiede e di pista ciclabile. Le opere realizzate nelle fasce di rispetto non potranno comportare indennizzo ai fini espropriativi, in caso di acquisizione da parte degli Enti competenti.*

#### Fasce di salvaguardia delle previsioni del Piano Strutturale

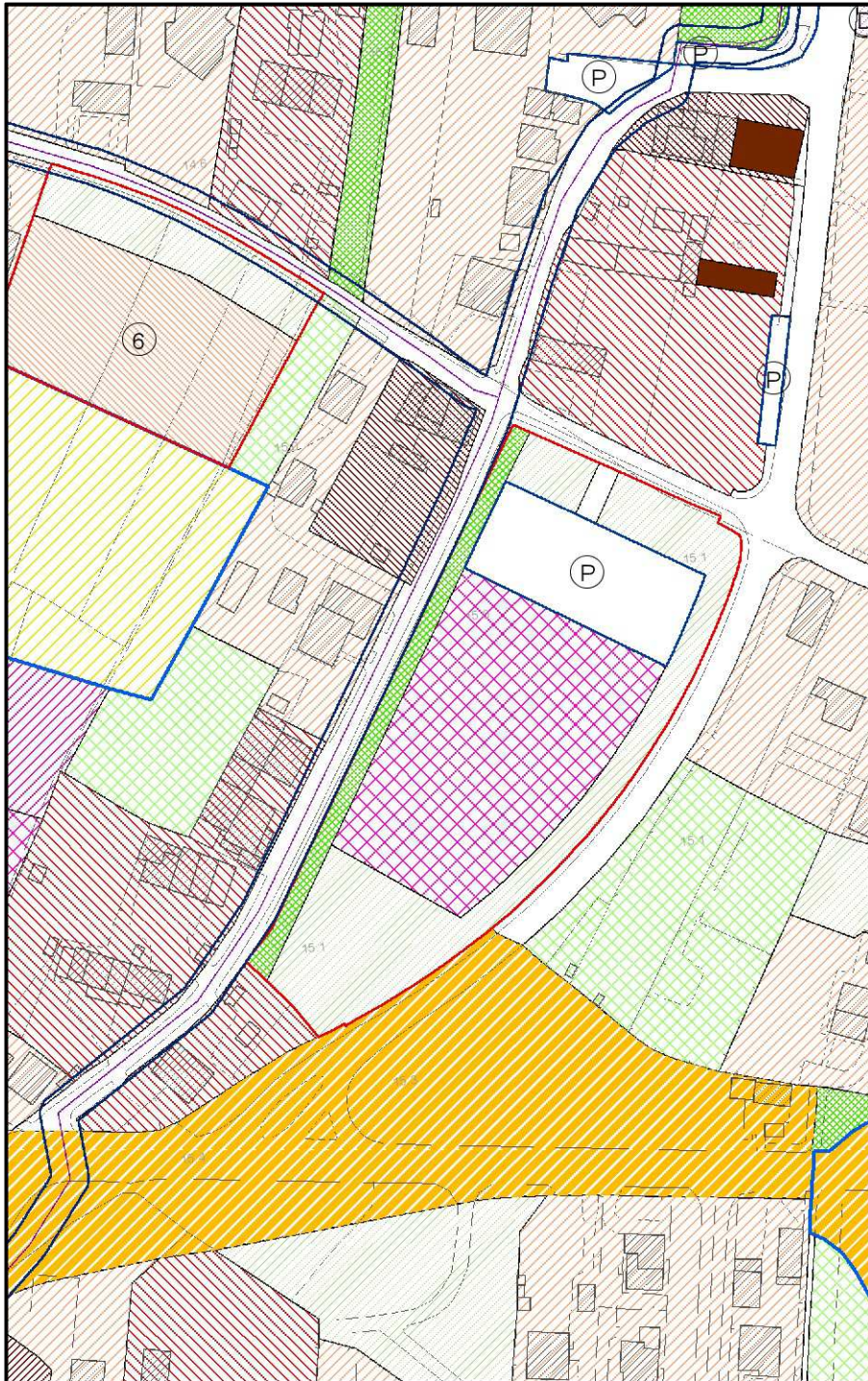
*Per salvaguardare la possibilità di dare futura attuazione alle indicazioni strategiche in materia di infrastrutture per la mobilità, fino alla definizione di ipotesi progettuali formalmente condivise a livello comprensoriale, il R.U. individua porzioni di territorio all'interno delle quali si applica la disciplina delle zone agricole in cui ricadono con esclusione di ogni possibilità di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento della destinazione d'uso*

## RU VIGENTE





## RU VARIANTE



## PROCEDURA

Dal punto di vista normativo la Variante si configura come “Variante mediante approvazione del progetto” ai sensi dell’art. 34 della L.R. 65/2014 in quanto:

ha per oggetto l’approvazione del progetto di un’opera pubblica e di pubblica utilità,

non comporta effetti sovracomunali,

ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato,

non comporta variante al piano strutturale,

non introduce previsioni di grandi strutture di vendita.

### **L.R. 65/2014**

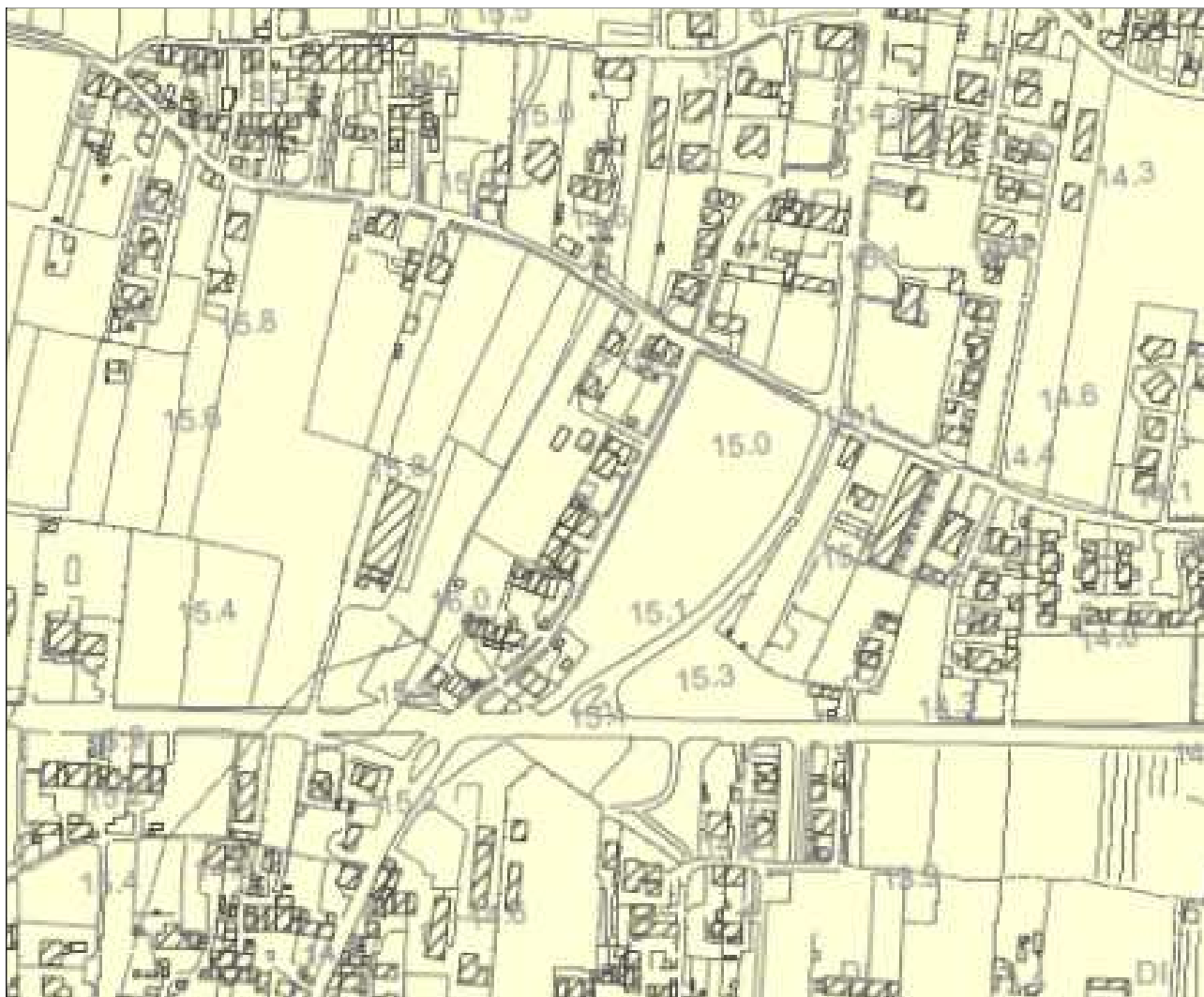
#### **Art. 34 - Varianti mediante approvazione del progetto**


1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 9, 9 bis e 35, nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

## 2. QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1. Estratti cartografici

#### ESTRATTO PERICOLOSITA' IDRAULICA




 I2 Pericolosità Idraulica media



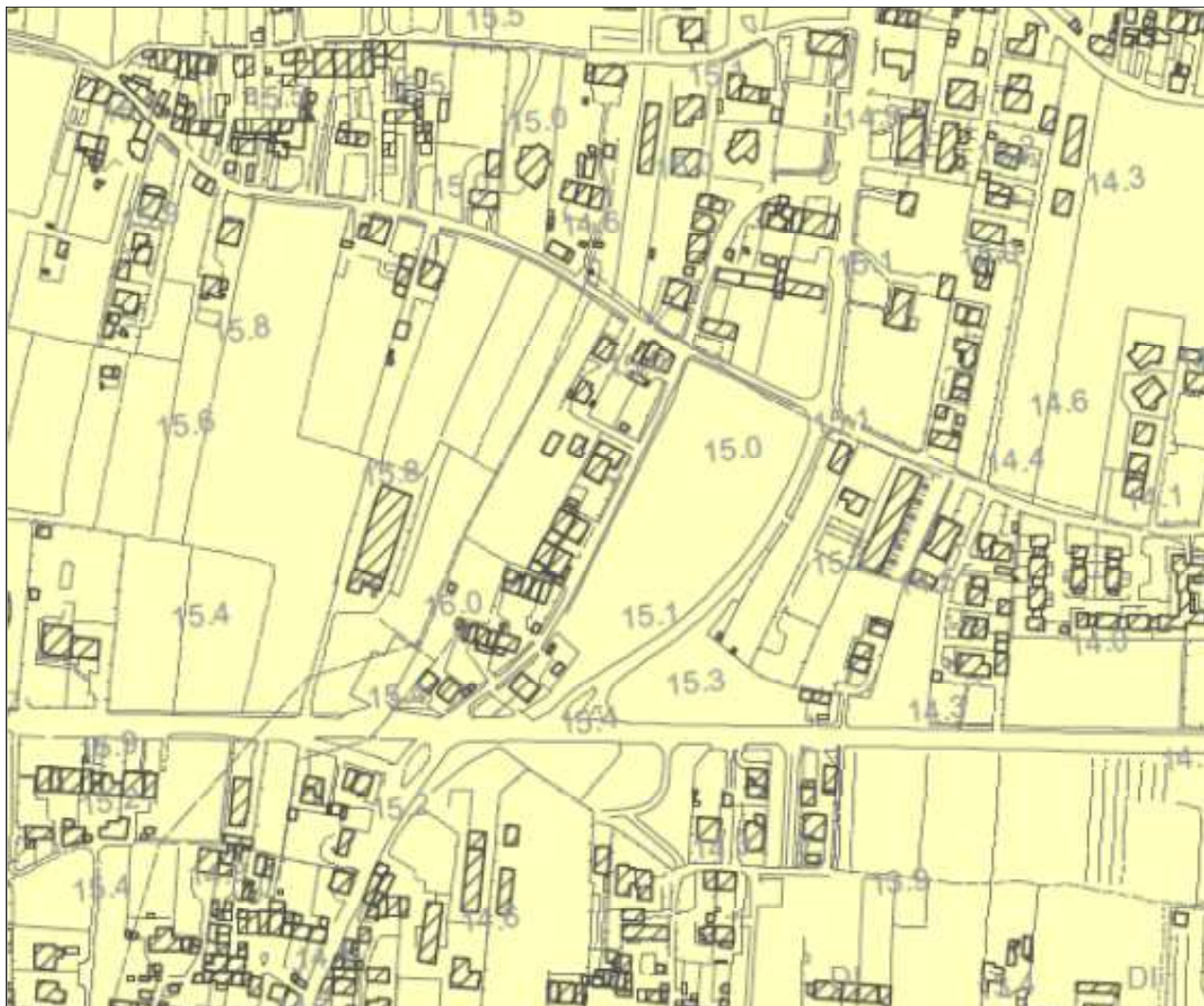
ESTRATTO PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA




 G1 - aree a pericolosità geomorfologica bassa

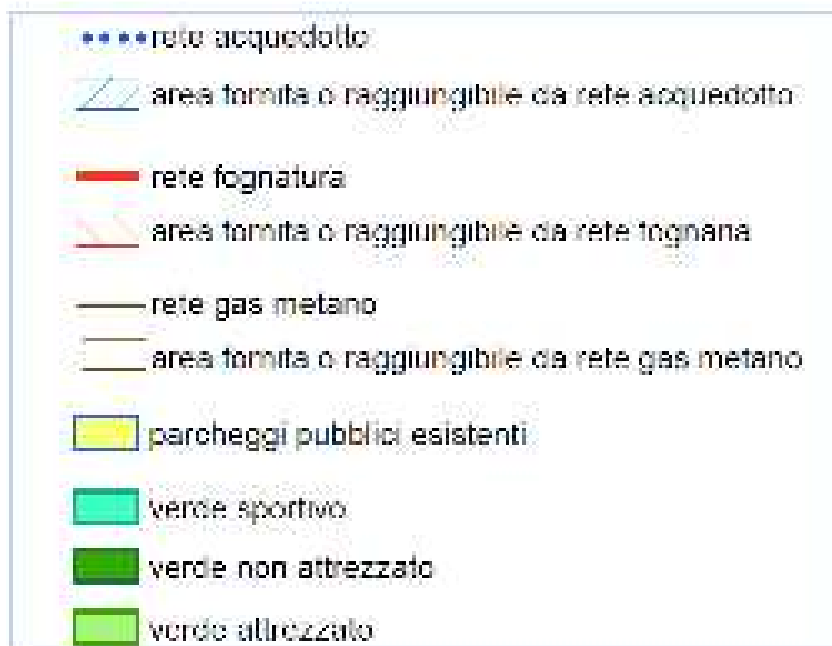
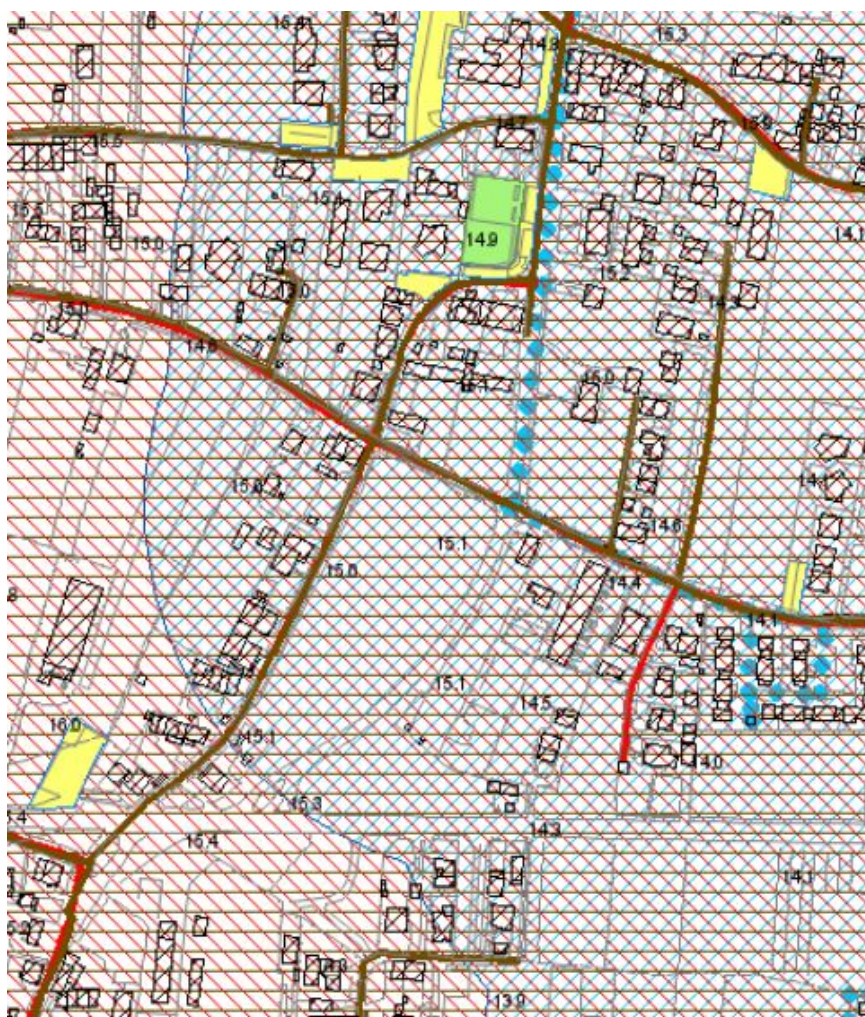


ESTRATTO TAVOLA B5 CENTRO – PERICOLOSITA' SISMICA



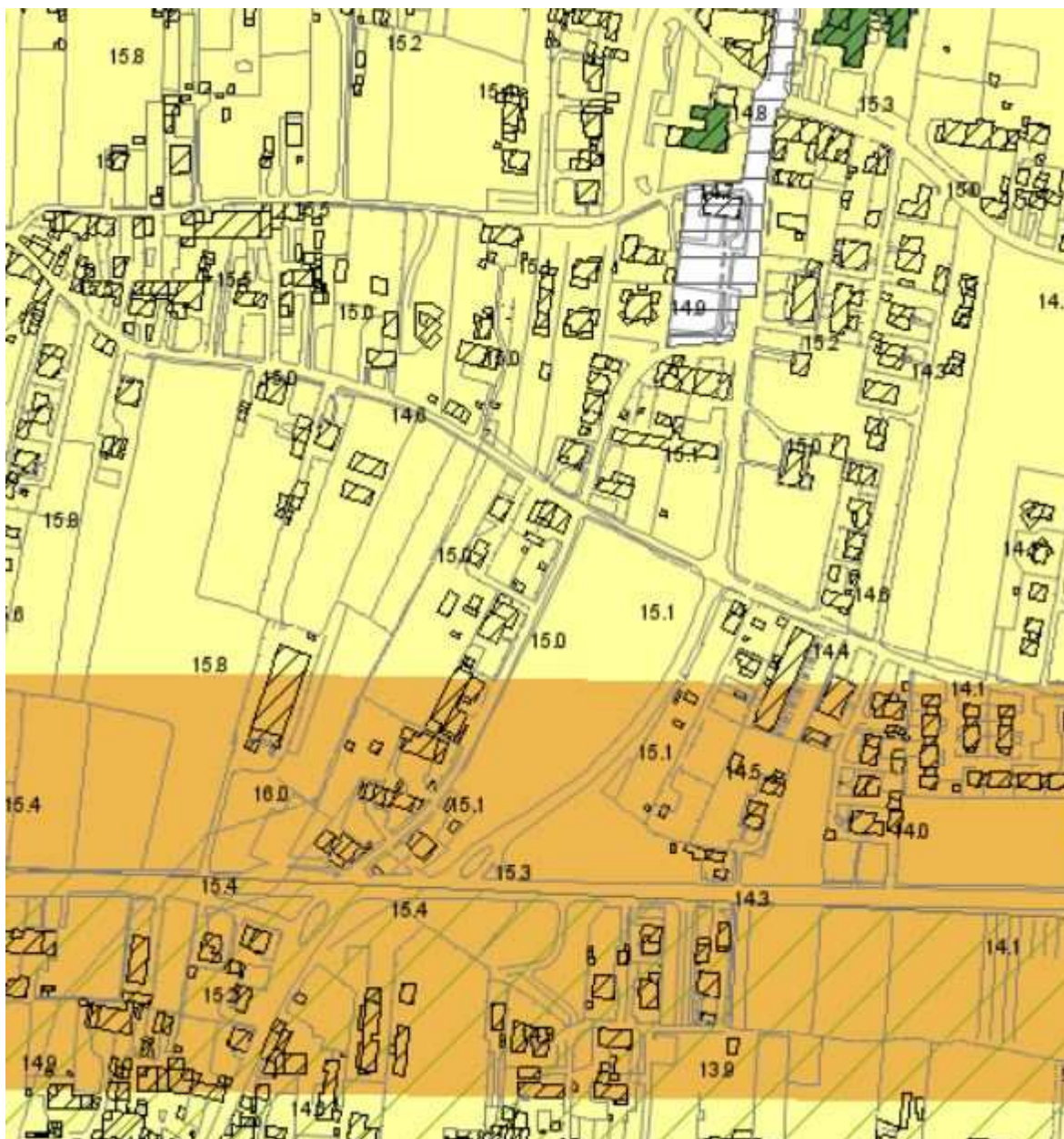
	S.2	<b>MEDIA</b>	Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
---	-----	--------------	---

ESTRATTO TAVOLA G1 CENTRO – ANALISI DELLA QUALITA’ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE





ESTRATTO DAL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – TAVOLA CENTRO



ESTRATTO TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ART. 224 L.R. 65/2014



■ Territorio Urbanizzato Individuato ai sensi art.224 della L.R. 65/2014



## 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Via Carlo Piaggio



Foto 2 - Via Carlo Piaggio



Foto 3 - Via Carlo Piaggia



Foto 4 - Via Carlo Piaggia





Foto 5 - Via Carlo Piaggio



Foto 6 - Via Carlo Piaggio

### 3. ASPETTI URBANISTICI

L'approvazione del progetto per la realizzazione della mobilità lenta sul cardo principale nord/sud della città di Capannori è strettamente legata al territorio comunale e non comporterà effetti sovracomunali. Il progetto, nel tratto del nuovo marciapiede da realizzare su Via Carlo Piaggia, costituisce variante per opere pubbliche, ai sensi dell'Art. 34 della Legge RT 65/2014.

E' da rilevare che il nuovo marciapiede su Via Carlo Piaggia insisterà in parte sulla carreggiata esistente e in parte sulla banchina.

La variante non induce modifiche sostanziali che necessitano di approfondimenti a livello di quadro conoscitivo, pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facenti parte degli strumenti di pianificazione ed atti di governo del territorio vigenti.

Verrà modificata solo parzialmente la classificazione urbanistica dell'area in oggetto da art. 16 "Edifici di valore Storico-Architettonico; art. 19 "Ambito di interesse tipologico"; art. 33 "Verde Urbano Privato" ad art. "strade" ed art.40 "corridoio infrastrutturale" delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

**La variante si configura quindi come una modifica di minima entità sul R.U.**, che non incide in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi essenziali dello stesso.

Le modifiche introdotte non comportano una variazione sostanziale del quadro di riferimento che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia; non sono previsti nuovi impegni di suolo.

### 4. ASPETTI AMBIENTALI

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato in Regione Toscana con L. R. 12/02/2010 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni. L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione consiliare n. 69 del 27/11/2015, che ha svolto l'intera procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli Artt. da 23 a 28 della L.R.T. n° 10/2010.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 10/2010, per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

### 5. ASPETTI PAESAGGISTICI

Il progetto della mobilità lenta sul cardo principale nord/sud della città di Capannori prevede il collegamento tra le diverse centralità: Culturale (scuole, centri educativi e ludici); Funzionale (servizi comunali rivolti al cittadino ed attività commerciali); Nodale (stazione ferroviaria, il centro

storico e la Piazza Aldo Moro). Ad oggi, l'area, si presenta con una percorrenza discontinua e frammentata che non ne garantisce la fruizione in sicurezza: ciò comporta che la mobilità si traduce con utilizzo predominante della macchina, incrementando un sconnesione con la vita cittadina, nonché l'aumento del traffico e dell'inquinamento acustico ed ambientale.

Si ritiene che la mancanza di particolare tutela per i caratteri tipologici preesistenti non influirà sulla percezione degli elementi identitari del paesaggio.

L'area in esame non ricade in zona sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Tuttavia, ai sensi dell'Articolo 20 c. 4 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio" della Disciplina di Piano del PIT regionale approvato con delibera di Consiglio Regionale Toscana n° 37 del 27/03/2015, è stata eseguita la verifica del rispetto della coerenza con le direttive della disciplina statutaria (le prescrizioni e delle prescrizioni d'uso sono relative alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, quindi la verifica del rispetto delle stesse non è necessaria per la variante in esame).

Pertanto è stato predisposto il documento di "Valutazione dell'adeguamento al PIT della Variante al RU" da sottoporre alla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, che ai sensi dell'Accordo sottoscritto in data 17.5.2018 tra *Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana*, è oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi della L.R.65/2014.