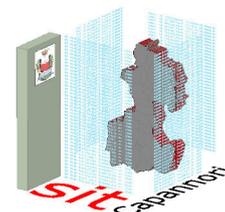




Comune di Capannori

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 semplificata ai sensi dell'art.30 L.R.65/2014
adottata con Delibera C.C. n°47 del 06.07.2016
approvata con Delibera C.C. n°..... del**

ELABORATI DI PIANO

Relazione

Sindaco	Assessora Urbanistica
Luca Menesini	Silvia Maria Amadei

Garante dell'informazione e della partecipazione	Dott. Giuseppe Marianetti
--	----------------------------------

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

Gruppo di Progettazione interno
Arch. Silvia Giorgi Dott.ssa Alessia Pieraccini Arch. Valeria Timpanidis



1. DESCRIZIONE	2
2. QUADRO DI RIFERIMENTO	5
Estratti cartografici	5
Documentazione fotografica.....	7
3. ASPETTI URBANISTICI.....	8
4. ASPETTI AMBIENTALI.....	10
5. ASPETTI PAESAGGISTICI	10

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”.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 71 del 01/04/2015 è stato approvato il progetto dell’opera pubblica “Capannori Ospitale - Realizzazione di un Ospitale per i pellegrini della via Francigena storica di Capannori”, attualmente in corso di realizzazione. Il progetto esecutivo e successive varianti sono state approvate con Determine n.351/2015, 493/2015, 179/2016.

L’intervento è localizzato su di un lotto di circa 2320 mq, di proprietà comunale, situato nella frazione di Capannori centro (Utoe E), individuata negli elaborati allegati, Capannori occupata da un immobile dismesso da anni e fatiscente.

Attraverso la realizzazione dell’Ospitale l’area sarà oggetto di riqualificazione sotto il profilo architettonico ed ambientale, ed essendo situata nel centro della zona direzionale e servizi della frazione di Capannori questo intervento porterà ad un miglioramento della qualità dell’insediamento.

La volontà dell'amministrazione è di sviluppare le potenzialità di fruizione pubblica, anche aumentando le possibilità di accoglienza dell'Ospitale consentendone l'utilizzo come struttura ricettiva extra-alberghiera per l'ospitalità collettiva, ascrivibile alla tipologia di Ostello ai sensi della L.R. 23 marzo 2000, n. 42.

La presente variante ha per oggetto la modifica del Regolamento Urbanistico vigente finalizzata allo sviluppo dell'immobile come struttura ricettiva e come attrezzatura di fruizione pubblica, e risulta 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 interno al Servizio "Servizi alla città", consiste nella variazione di classificazione urbanistica dell'area in oggetto, attualmente classificata come "Area di interesse tipologico", al fine di individuare una nuova "area per attrezzature di interesse comune", definite all'Art. 36 delle N.T.A. del R.U. vigente come di seguito si riporta:

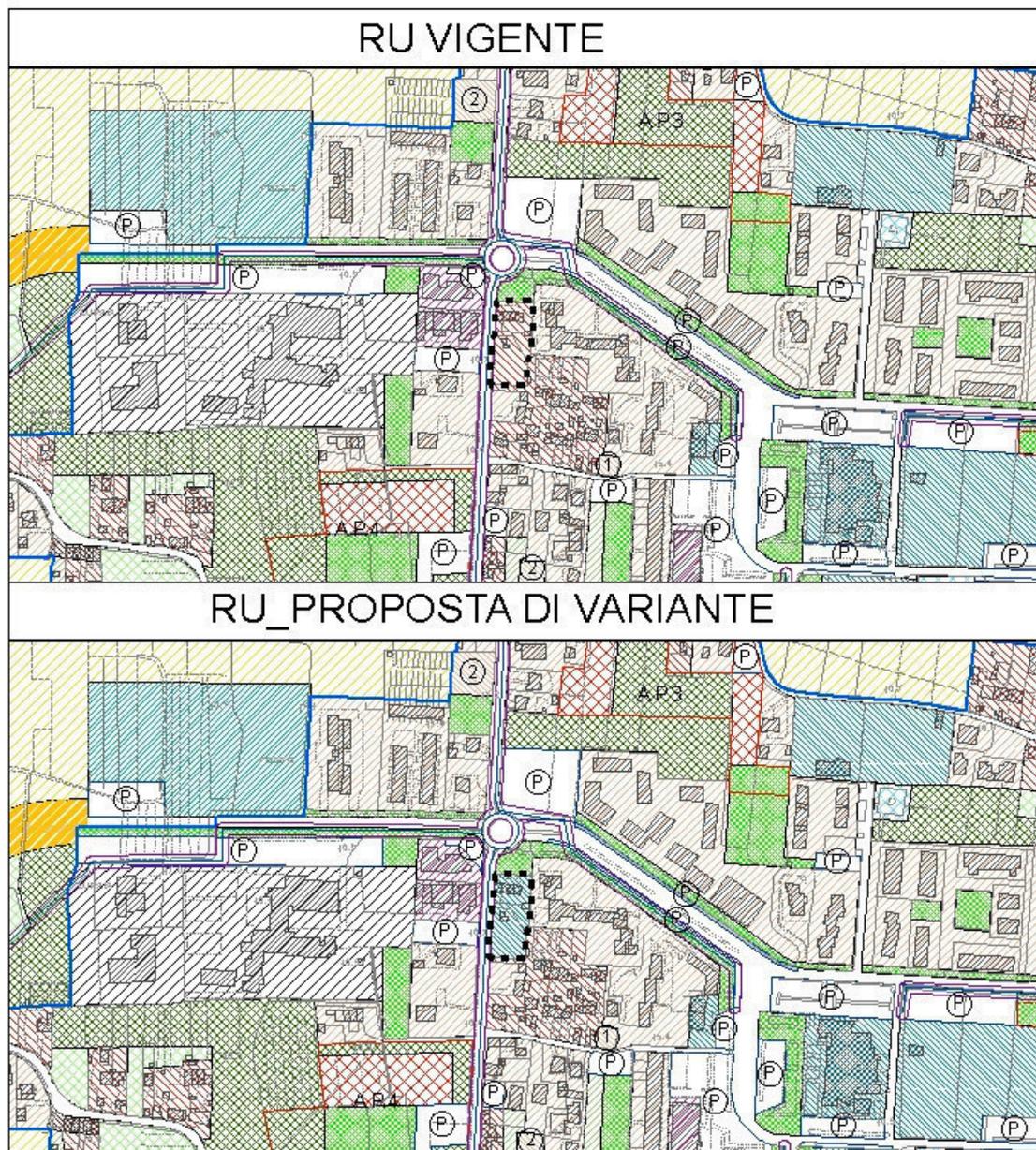
Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune

Sono gli spazi pubblici definiti dall'art. 3 lettera b) del D.M. 1444/68 e 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. Sono inoltre ammesse strutture complementari e funzionali alle attrezzature di cui sopra. Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica ma possono essere di iniziativa 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. I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante. La dotazione di verde e parcheggi, qualora non prevista dallo strumento urbanistico, dovrà essere individuata in relazione alle funzioni previste.

Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa per gli interventi di iniziativa pubblica.

La variante che classifica l'area come "Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune" consente di svilupparne ulteriormente le potenzialità di interesse pubblico e di soddisfare le eventuali future esigenze che si presenteranno per potenziare la fruizione pubblica dell'area.

L'area infatti si trova in posizione centrale del Comune, tra le frazioni di Capannori e Lunata, in una zona densa di attrezzature pubbliche o di uso pubblico: sedi comunali, scuole di vari gradi, verde pubblico, previsione di piste ciclabili che collegheranno tra loro queste strutture: lo sviluppo delle potenzialità di interesse pubblico dell'area porterà ad una valorizzazione e sviluppo dell'intero compendio.



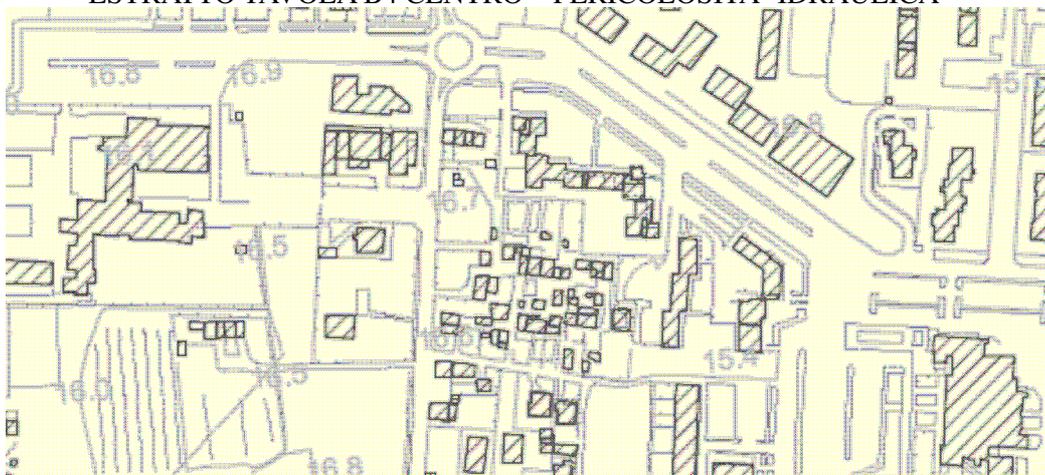
Dal punto di vista normativo la Variante si configura come “Variante semplificata” ai sensi dell’art.30 della L.R.65/2014 in quanto:

- ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato
- non comporta variante al piano strutturale.
- non introduce previsioni di grandi strutture di vendita

2. QUADRO DI RIFERIMENTO

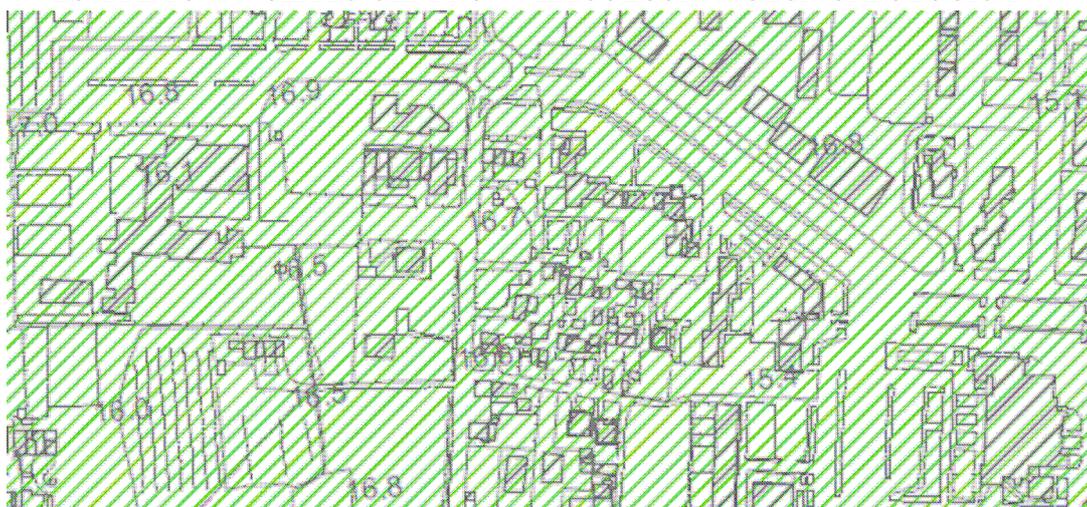
Estratti cartografici

ESTRATTO TAVOLA B4 CENTRO – PERICOLOSITA' IDRAULICA



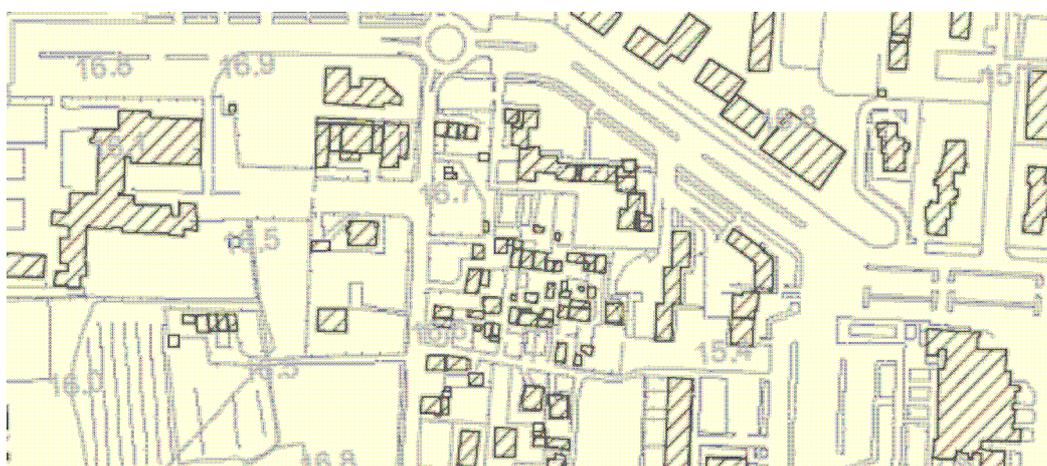
 I2 Pericolosità Idraulica media

ESTRATTO TAVOLA B3 CENTRO – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



 G1 - aree a pericolosità geomorfologica bassa

ESTRATTO TAVOLA B5 CENTRO – PERICOLOSITA' SISMICA



S.2

MEDIA

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



- rete acquedotto
- ▨ area fornita o raggiungibile da rete acquedotto
- rete fognatura
- ▨ area fornita o raggiungibile da rete fognaria
- rete gas metano
- ▨ area fornita o raggiungibile da rete gas metano
- parcheggi pubblici esistenti
- verde sportivo
- verde non attrezzato
- verde attrezzato

ESTRATTO DAL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – TAVOLA CENTRO



- Classe IV

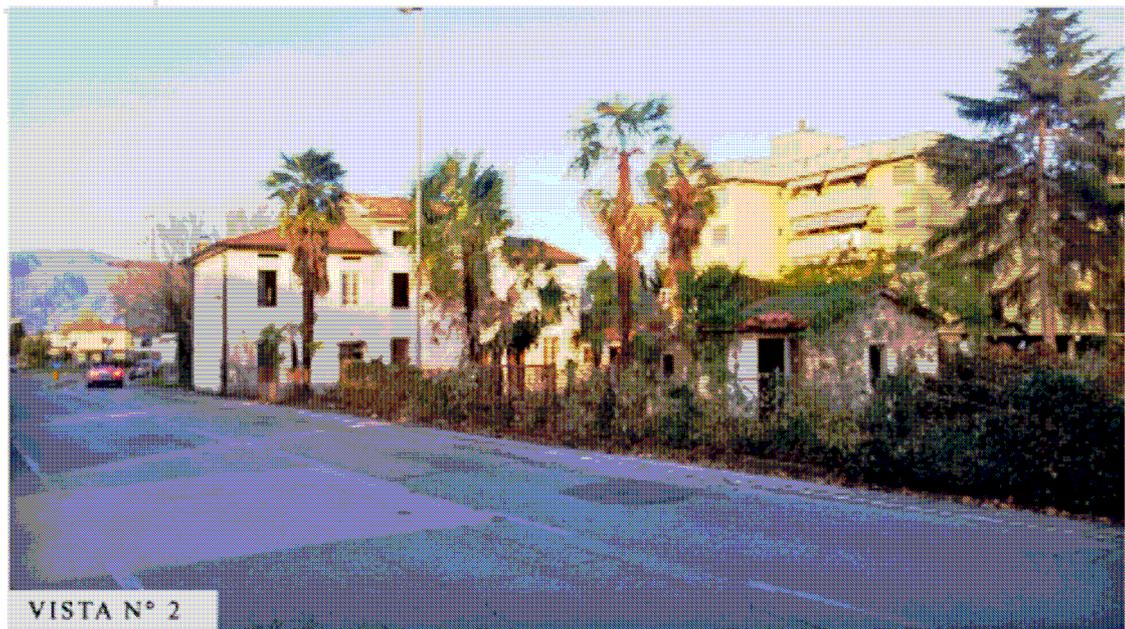
ESTRATTO TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ART. 224 L.R. 65/2014



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA N° 1



VISTA N° 2



VISTA N° 3

3. ASPETTI URBANISTICI

La variante semplificata 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 la classificazione urbanistica dell'area in oggetto, da art.19 "Aree di interesse tipologico" a art.36 "aree per attrezzature di interesse comune".

Di seguito si confrontano le diverse discipline.

	Stato attuale	Stato di variante
OGGETTO	Art.19 - Ambiti di interesse tipologico: costituiti da edifici di impianto storico, realizzati anteriormente al 1940, che anche in presenza di interventi di ristrutturazione incongrui, hanno complessivamente mantenuto l'impianto tipologico originario	Art.36 - Area per attrezzature di interesse comune
Destinazioni d'uso	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 alla sottocategoria funzionale 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.); c) commerciale al dettaglio; g) agricola ed altre attività ad essa connesse limitatamente alla sottocategoria funzionale 4 (agriturismo ecc..)	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. Sono inoltre ammesse strutture complementari e funzionali alle attrezzature di cui sopra.
Categoria di intervento	Per le abitazioni esistenti, è consentita, 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	Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica ma possono essere di iniziativa 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. I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante. La dotazione di verde e parcheggi, qualora non prevista dallo strumento urbanistico, dovrà essere individuata in relazione alle funzioni previste.

	<p>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. Per le suddette abitazioni, è consentito altresì l'ampliamento della superficie fino al raggiungimento di una superficie utile lorda 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". [...] 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.</p>	
Parametri urbanistici	Non specificati	Non specificati

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 del quadro di riferimento che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia; non sono previsti nuovi impegni di suolo.

La modifica della classificazione urbanistica incrementerà la dotazione di Standard "ATTREZZATURE PUBBLICHE" dell'UTOE E, che passerà da una previsione di dotazione di 412.384 mq a 414.703 mq.

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.5 c.3 della L.R. 10/2010, nel caso di piani di pianificazione territoriale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, e le modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali.

Pertanto l'Ufficio ha predisposto il Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, da sottoporre alla procedura di cui all'art.22 della L.R. 10/2010.

5. ASPETTI PAESAGGISTICI

L'intervento di realizzazione dell'Ospitale ha portato il recupero funzionale e percettivo di un'area degradata situata tra la frazione di Capannori e di Lunata, in zona caratterizzata dalla presenza di edifici pubblici e di uso pubblico (scuole, sedi comunali).

Attualmente l'area è classificata come "aree di interesse tipologico", dove gli interventi sono subordinati al rispetto di prescrizioni finalizzate al mantenimento delle tipologie edilizie presenti caratterizzanti il territorio urbanizzato del comune, mentre con la destinazione urbanistica di variante non saranno previste prescrizioni finalizzate al mantenimento della tipologia edilizia originaria. Tuttavia, l'immobile attualmente presente nell'area in oggetto non presenta particolari pregio dal punto di vista storico architettonico, e rappresenta l'unico fabbricato non di recente costruzione sul fronte stradale. 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, verrà effettuata 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 semplificata in esame).

Pertanto l'Ufficio ha predisposto il documento di "Valutazione dell'adeguamento al PIT della Variante Semplificata al RU" da sottoporre alla procedura di cui all'art.21 della Disciplina di Piano del PIT.