

I 10 INDIRIZZI DELLA VARIANTE URBANISTICA

1° INDIRIZZO Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.

2° INDIRIZZO Aggiornamento delle perimetrazioni dei centri abitati

3° INDIRIZZO Utilizzo delle osservazioni inoltrate, come indirizzo di pianificazione

4° INDIRIZZO Definire e individuare nuovi nuclei consolidati, all'interno del territorio rurale

5° INDIRIZZO Valutazione e attuazione dei contributi dei privati

6° INDIRIZZO Aggiornamento della individuazione delle aree previste per standard urbanistici

7° INDIRIZZO Attuazione delle "Disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a rigenerare le aree urbane degradate".

8° INDIRIZZO Attività industriali, artigianali e di servizio

9° INDIRIZZO Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti

10° INDIRIZZO Verifica di congruità delle destinazioni urbanistiche degli edifici

1° INDIRIZZO

Valorizzazione e salvaguardia dell'identità delle frazioni.

Il territorio comunale di Capannori è un territorio complesso e di grande estensione suddiviso in 40 frazioni. Ciascuna frazione ha una propria identità territoriale e culturale, i propri poli attrattivi e centri di aggregazione sociale. L'indirizzo è quello di salvaguardare la specificità di ciascuna frazione, incrementando l'attrattiva dei centri urbani dovuta alla presenza di molteplici funzioni presenti, e mettendo in luce il complesso dei valori culturali e naturali che si configurano come elementi fondamentali delle caratteristiche peculiari delle varie comunità capannoresi per garantire uno sviluppo sostenibile della comunità stessa. Per perseguire questo obiettivo si indicano i seguenti percorsi:

a) **migliorare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico** (parcheggi, parchi, attrezzature sportive), affinché possano essere anche 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 consiglio comunale (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, sono state accolte numerose osservazioni relative a lotti di terreno che avevano perduto l'originaria destinazione edificabile restando esclusi dal perimetro dei 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

L'amministrazione comunale ha approvato una variante generale al Regolamento Urbanistico (R.U.) nel 2009, con la finalità di verificare la sostenibilità delle scelte operate dal Regolamento Urbanistico 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 saranno utilizzate 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 "premieria" (riconoscimento di vantaggi in funzione di interessi pubblici).**

4° INDIRIZZO

Definire e 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 **sarà predisposta 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

Nel corso degli ultimi due anni e mezzo dopo la definitiva approvazione della variante generale al Regolamento Urbanistico del marzo 2009, 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 l'amministrazione comunale intende utilizzare gli stessi e in particolare 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, per 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 "premiabilità" (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 delle "Disposizioni volte a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a rigenerare le aree urbane degradate".

La nuova legge regionale (n° 40/2011) è volta a incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e a promuovere e agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate sia sotto il profilo urbanistico che socio-economico. Il presente obiettivo riguarda gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente produttiva e le aree urbane connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico, inseriti nel perimetro dei centri abitati. **L'indirizzo è quello di promuovere interventi finalizzati alla rigenerazione di queste aree urbane, favorendo interventi volti a riqualificarle con incrementi quantitativi in base al principio della premiabilità.**

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 e di quelli limitrofi. In questi due anni e mezzo, dall'approvazione della variante urbanistica generale 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. Questi contributi saranno utilizzati, 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 confinante e viceversa.**

9° INDIRIZZO

Sviluppo della qualità architettonica degli insediamenti

L'attuale normativa del R.U. presta una particolare attenzione agli 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 l'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. Poiché 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.**