Finanziato dall'Unione europea
NextGenerationEU

COMUNE DI CAPANNORI
Provincia di Lucca
SETTORE CANTONIERE DI PAESE

Recupero architettonico area centro storico di S. Giusto
PNRR M5C2I2.1 "Rigenerazione urbana"

PROGETTO DI FATTIBILITA'

TAVOLA/ELABORATO		FORMATO/SCALA
T.A.2	**Rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico**	scala 1:100 DATA 25/09/2023

PROGETTAZIONE

Arch. LORIS MENCACCI

Via G.Volpi n° 508
San Gemignano di Moriano
55010 – Lucca (LU)
lorismencacci@libero.it
+39 349 5864744

P.IVA 01945200465 / C.F. MNCLRS75E25E715Y

PROGETTISTA/CSP **Arch. LORIS MENCACCI**

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SETTORE ARCHITETTURA
LORIS MENCACCI
N° 782
SEZIONE A
LUCCA

STAZIONE APPALTANTE
Dirigente
Responsabile del Procedimento

COMUNE DI CAPANNORI
ARCH. LUCA GENTILI
GEOM. ROBERTO MICHETTI

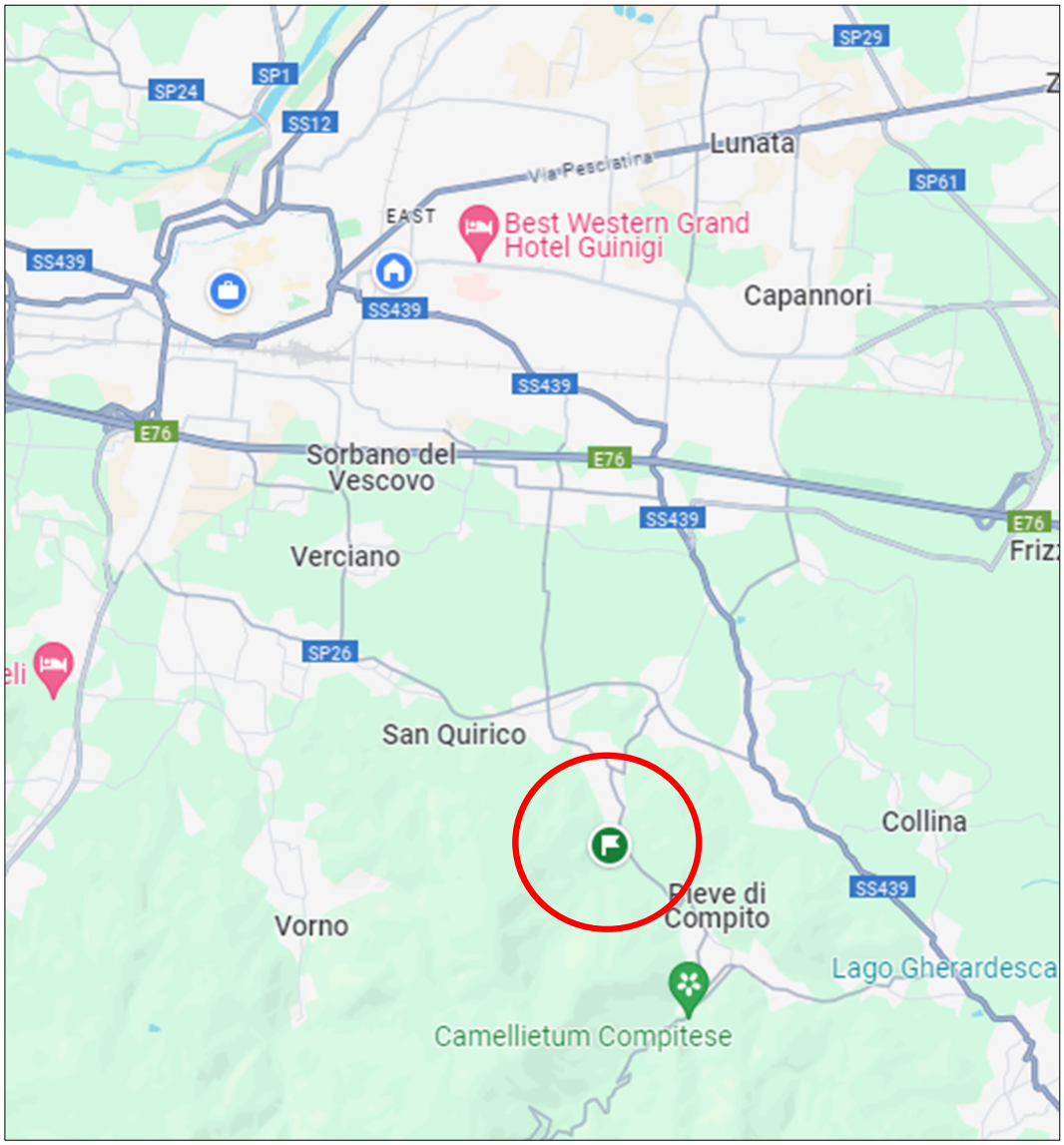
REV	DATA	DESCRIZIONE/MOTIVO DELLA REVISIONE	REDATTO	APP.NE TECNICA
0	25/09/2023	EMISSIONE	MENCACCI	MENCACCI

Sommario

Inquadramento territoriale 2
Inquadramento urbanistico 6
Analisi dei vincoli incidenti sull'area d'intervento 10
Cartografia storica 11

Inquadramento territoriale

Estratto della viabilità principale

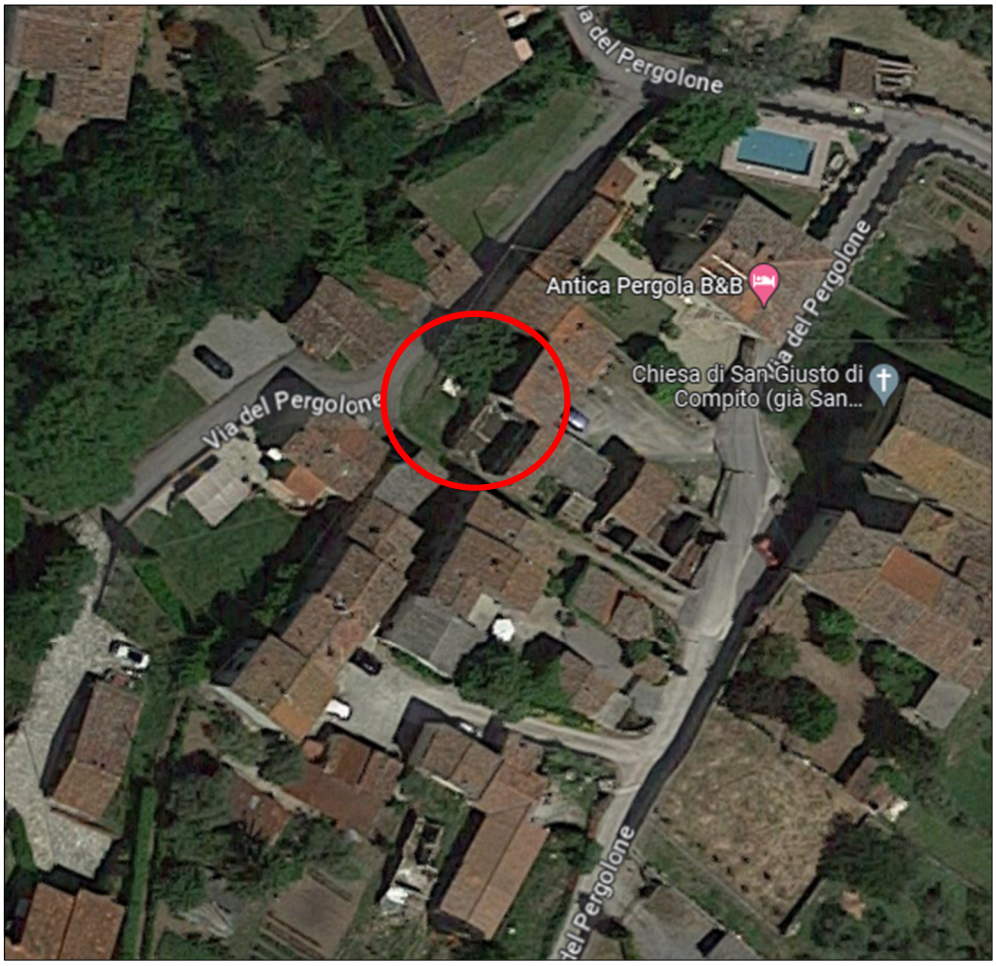


L'intervento ricade nel borgo storico di San Giusto di Compito, località del Comune di Capannori, posta a sud rispetto all'intero territorio comunale. L'edifico oggetto dell'intervento è sito in via del Pergolone s.n.c., nel dettaglio l'edifico in questione si trota attualmente in uno stato di totale crollo, come si evince dalla documentazione fotografica allegate al presente progetto.

L'intervento di ristrutturazione è localizzato nel sistema di riferimento sistema geodetico mondiale WGS84 alle coordinate sotto riportate:

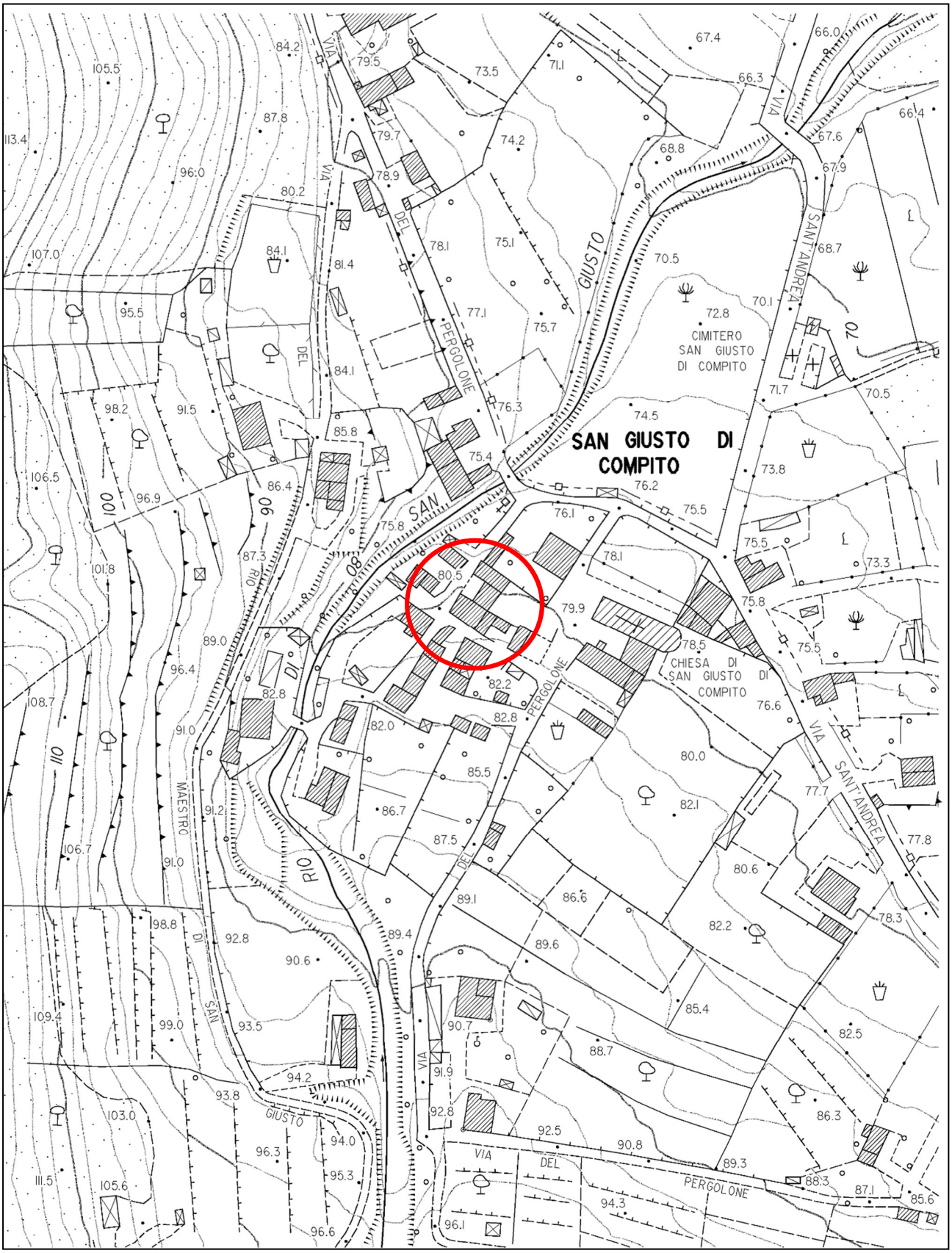
Nord 43.794299, Est 10.548980

Estratto foto aere dello stato dei luoghi

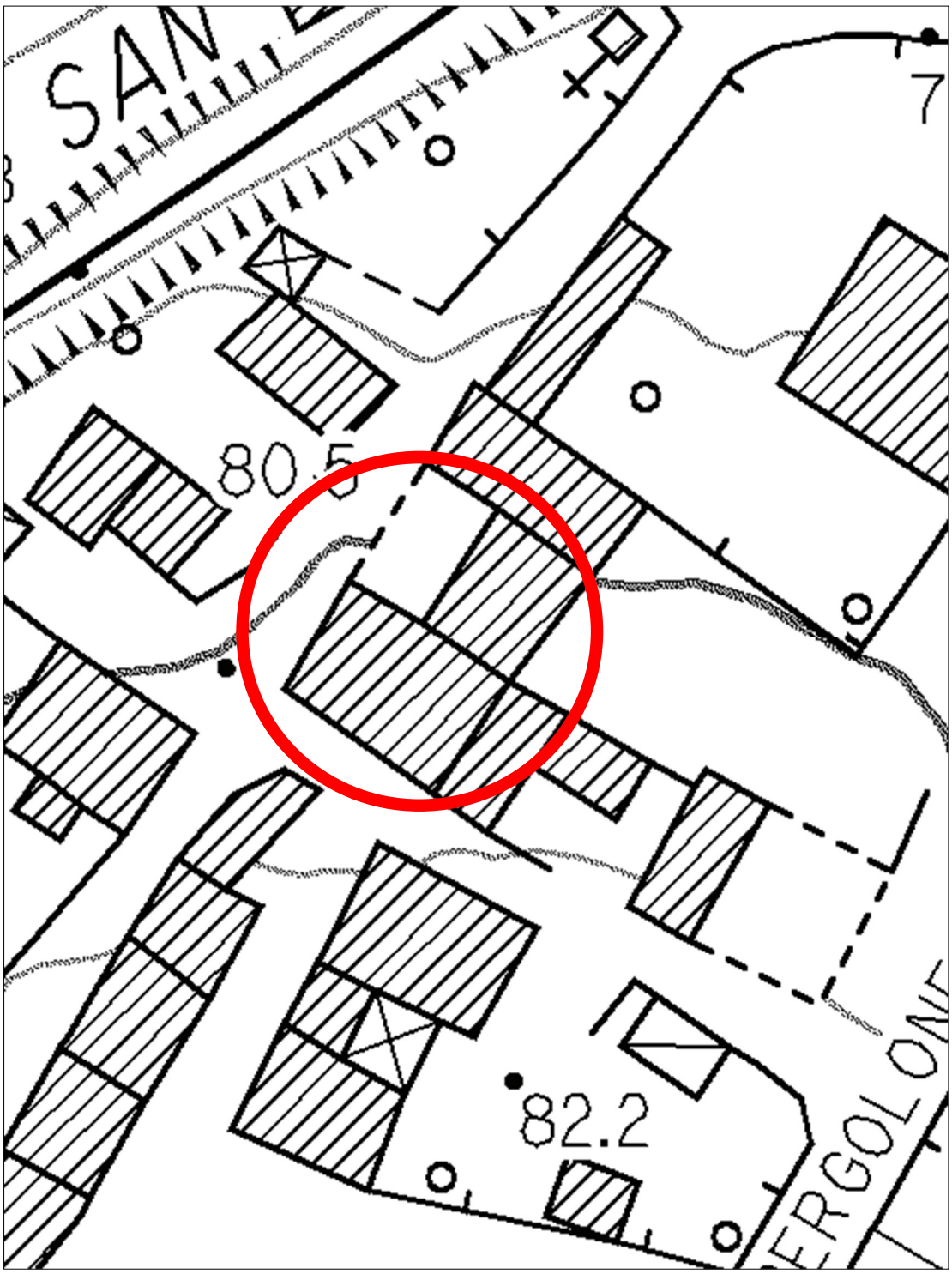


Vista 3d d'insieme del borgo di San Giusto di Compito

Estratto cartografico del paese d San Giusto

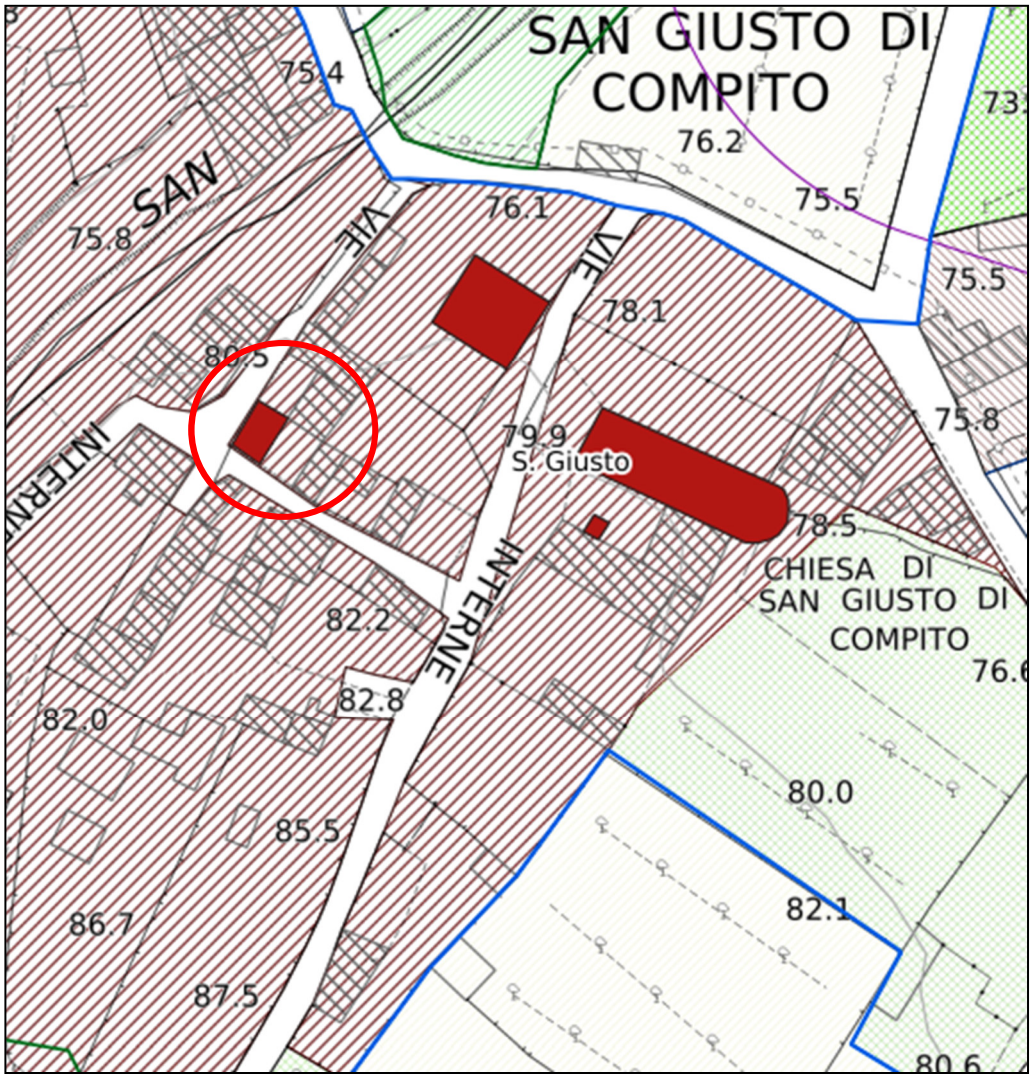


Estratto cartografico aerofotogrammetrico - dettaglio cartografia con localizzazione dell'area di intervento



Inquadramento urbanistico

estratto RU vigente con localizzazione dell'area di intervento.



Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente l'ambito di intervento è individuato come *"Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico"* art 15, "*Centri storici*" art 14 - e inserito all'interno del "*limite centro storico*" art 4.

Si riportano in seguito estratti delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente in riferimento agli articoli interessati dalla zona d'intervento

" Art. 15 Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico"

Sono quegli edifici che costituiscono emergenze storiche e architettoniche, individuati con apposita campitura sulla cartografia del R.U. Detti edifici sono assimilati a quelli che ricadono in zona A del D.M.1444/68.
Sono ammesse le destinazioni d'uso della relativa zona in cui ricadono a condizione che risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche, decorative, strutturali, distributive e tipologiche degli immobili.
I progetti dovranno essere basati su una documentazione storica e architettonica che consenta la "lettura" dell'edificio, del complesso edilizio e delle aree di pertinenza per evidenziarne la struttura originaria, le trasformazioni e gli interventi di recupero. In tal senso dovrà essere predisposta apposita documentazione grafica e fotografica esterna ed interna delle parti oggetto di intervento allegando altresì la documentazione storica quale ricerche di archivio, vecchio catasto, ecc.
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 i suddetti immobili sono ammessi i seguenti tipi di intervento con le modalità indicate.
Per gli immobili e complessi edilizi con vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono consentite le seguenti categorie di intervento:
- Manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili
Per gli altri immobili e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione di ogni addizione volumetrica, comportanti anche la riorganizzazione funzionale con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Possono essere consentiti frazionamenti per l'ottenimento di unità immobiliari di superficie utile abitabile non inferiore a 40 mq, purché ciò non comporti alterazione delle caratteristiche distributive, architettoniche, strutturali e decorative degli immobili. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.
Pertanto, gli interventi, anche in presenza di riorganizzazione interna, dovranno rispettare la tipologia dell'immobile e la logica distributiva originaria; in particolare non è consentito:
- elevare pareti divisorie che si attestino sui vani finestra o comunque su aperture dei prospetti;
- la variazione di pareti divisorie che presentino elementi decorativi
- il tamponamento anche parziale di finestre o di altre aperture esterne a meno che non si tratti del ripristino di condizioni originarie dell'immobile;
- l'apertura di finestre esterne a meno che non si tratti del ripristino di condizioni originarie dell'immobile.
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.

PRESCRIZIONI SULLE MODALITA' DI INTERVENTO……

" Art. 14 Centri storici"

Sono le parti di territorio interessate da centri, nuclei e agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/68.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane.

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);

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 dovranno essere assoggettati a preventivo atto di assenso vincolante del Dirigente del sevizio competente che si esprime, a tal fine, sentita la commissione comunale per il paesaggio.

Sono esclusi da tale procedura:

- gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli immobili, non modifichino la distribuzione interna degli edifici e non riguardino opere di restauro e di ristrutturazione edilizia.

- 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……..

" Art. 4 Limite centro storico" DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni oltre alle specifiche norme di zona:

Volume Edificato (o edificabile)

Quando nel testo delle presenti norme è fatto riferimento al "volume edificabile" deve essere determinato secondo la definizione contenuta all'art. 23 del Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R e con le specifiche del Regolamento Edilizio.

Quando nel testo delle presenti norme è fatto riferimento al "volume totale" o alla "volumetria complessiva", deve essere determinato secondo la definizione contenuta all'art. 22 del Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R, e con le specifiche del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia su volumetrie esistenti, che ai sensi dell'art. 23 del Regolamento n.39/R non costituiscono SE, sono consentiti al fine di recuperare la Superficie Accessoria (SA) e a condizione che nella configurazione finale non si determini nuova SE e aumento del volume totale esistente.

Superficie Edificata (o edificabile)

La Superficie Edificata (o edificabile) SE è definita come all'art. 10 Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n.39/R e con le specifiche del Regolamento Edilizio.

U.T.O.E.

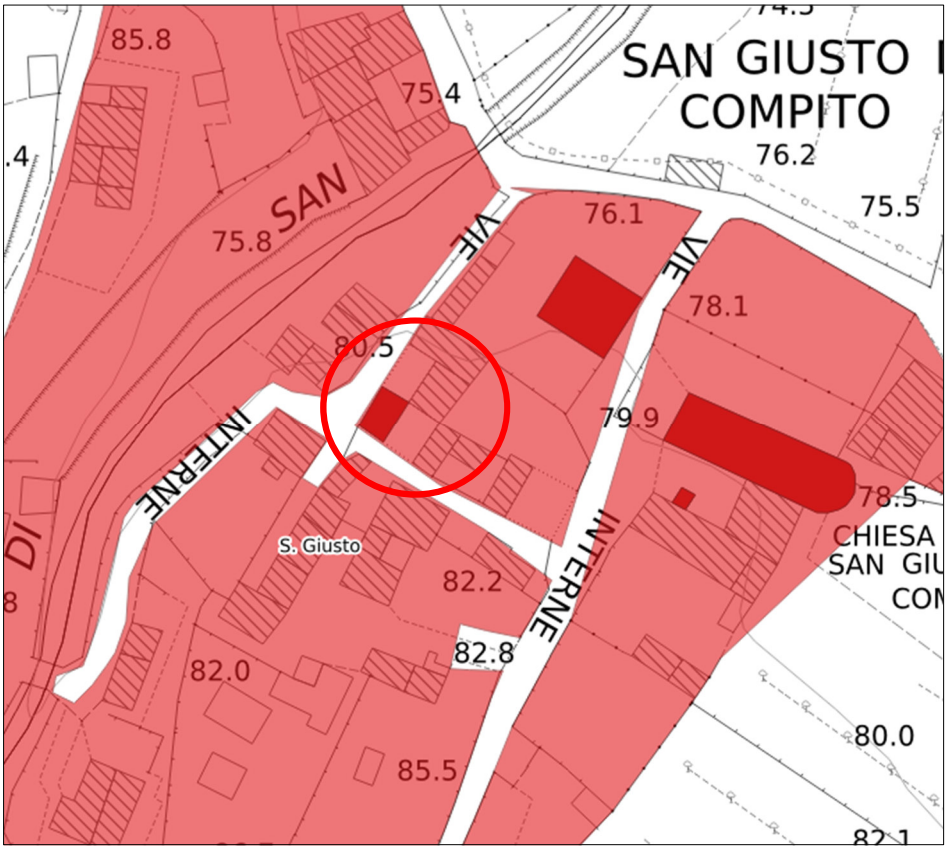
Unità Territoriale Omogenea Elementare, così come individuata nel P.S., è l'ambito organico entro il quale il presente

Regolamento Urbanistico quantifica e localizza nel dettaglio la disciplina degli interventi insediativi, infrastrutturali, degli standard urbanistici e dei servizi necessari a garantire la tutela delle risorse del territorio.

Centro abitato

Il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 della L.R.1/05, è individuato sulle tavole del R.U. Il centro abitato è di norma costituito dal centro storico come elemento generatore dell'identità del luogo, dal tessuto urbano consolidato, di antica e recente formazione, da quello di previsione, dalla trama viaria come infrastruttura essenziale per la configurazione e riorganizzazione del nuovo assetto urbano, dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dai nuclei produttivi strutturati e dalle aree di margine o di frangia degli insediamenti (aree periurbane) che costituiscono elementi di continuità ed organicità del centro abitato……

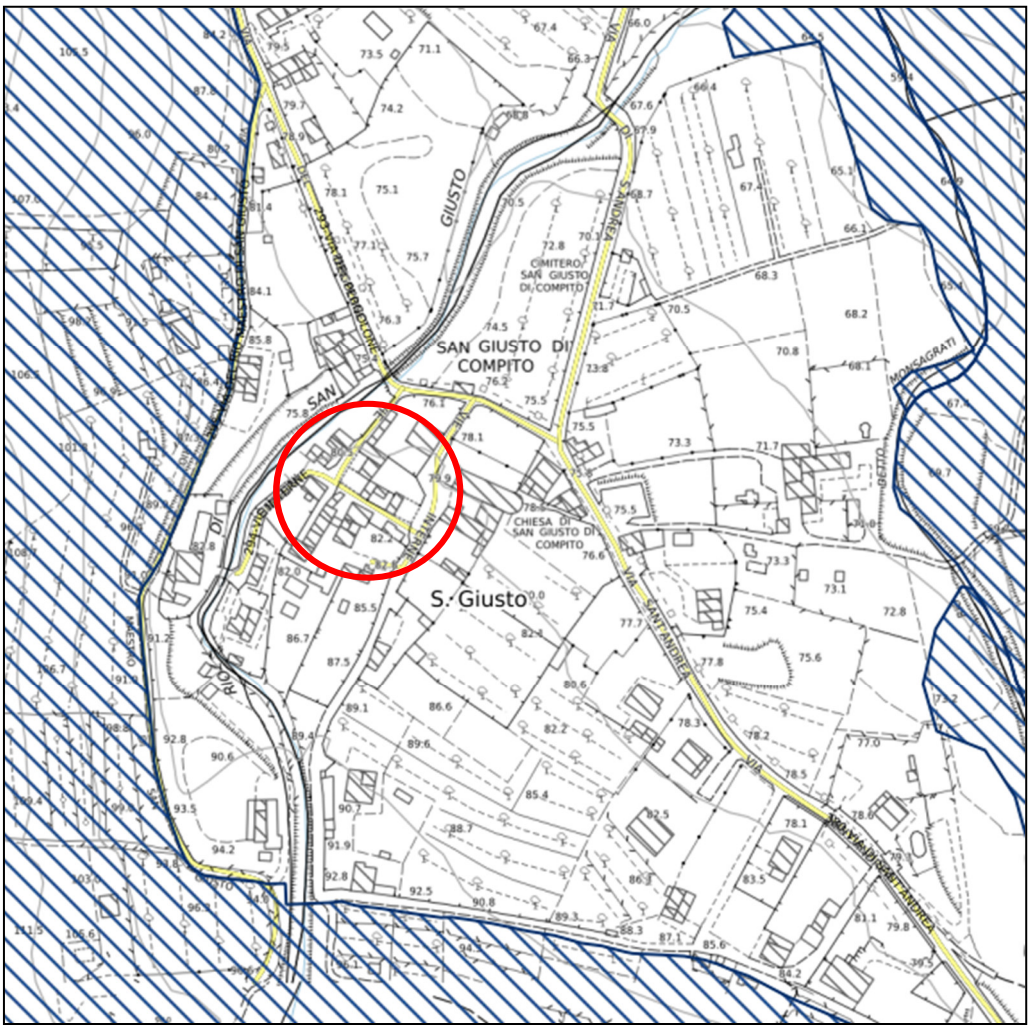
Estratto cartografica SIT del Comune di Capannori – classificazione territoriali in riferimento al Decreto Ministeriale n° 1444/68



L'edificio rientra nella zona A definita dalla D.M. 1444/68 e normati dagli articoli 14, 16, 17, 19, porzione del fabbricato oggetto ri ristrutturazione risulta essere normato dall'articolo 15 edificio vincolato dal regolamento urbanistico vigente

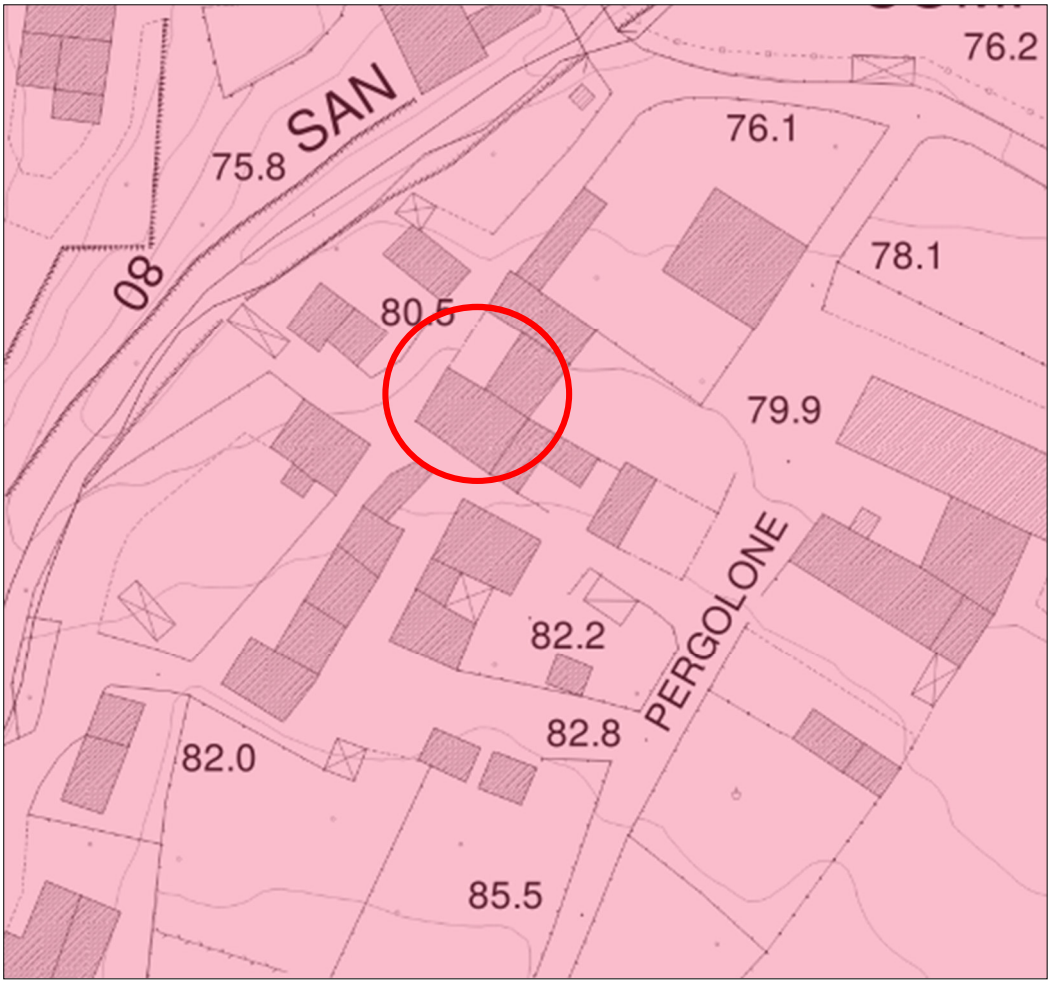
Analisi dei vincoli incidenti sull'area d'intervento

estratto RU vigente, carta del vincolo idrogeologico



L'edificio non rientra nell'area soggetta a rilascio autorizzazione per il vincolo idrogeologico, come evidenziato nell'estratto cartografico sopra allegato.

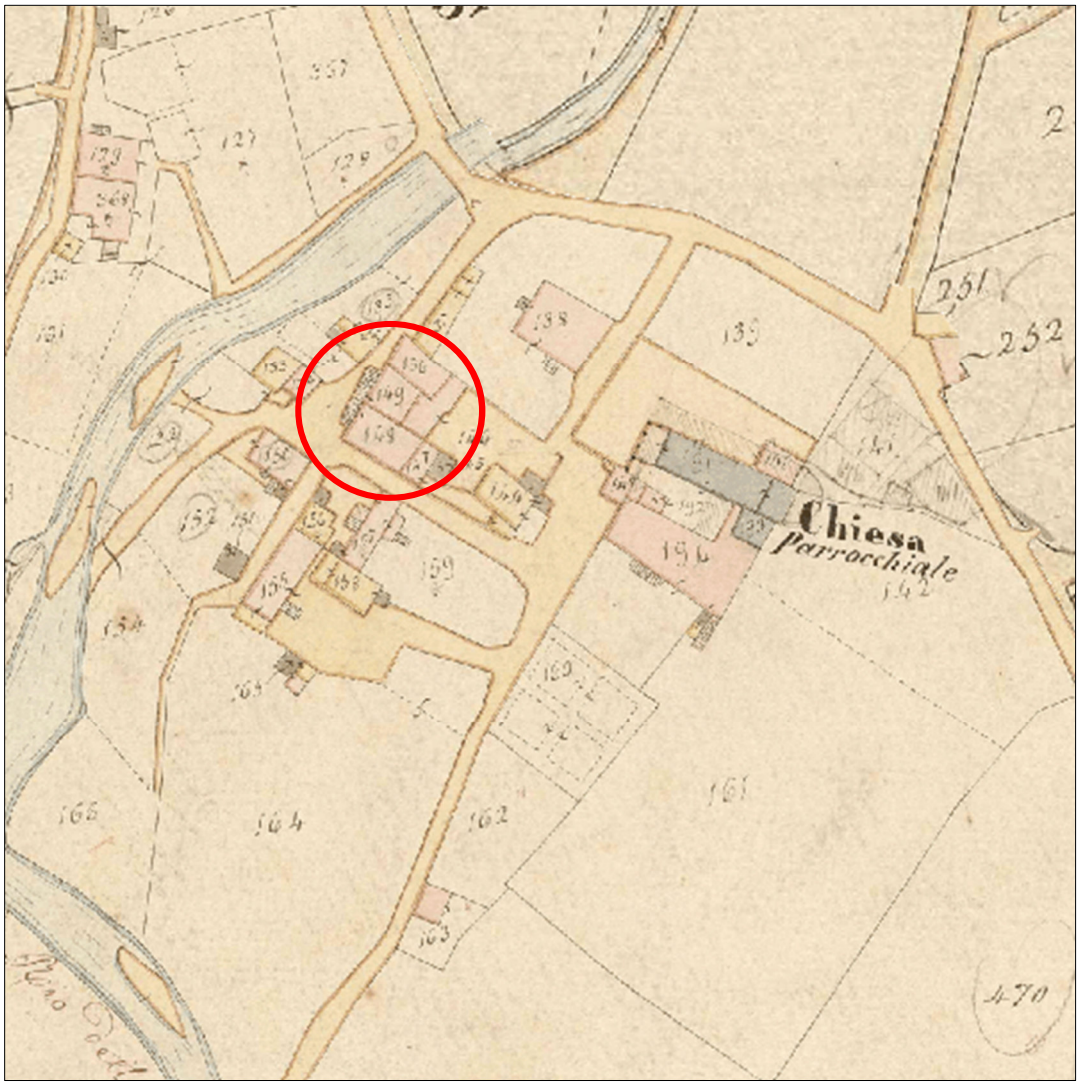
estratto cartografico geoscopio Regione Toscana - vincolo ambientale.



L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo paesaggistico per legge art. 136 D.Lgs. 42/2004, la disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico sono tutelate dal D.M. 17/07/1985 Gazzetta ufficiale 190 del 1985 e dal D.M. 16/06/1975 Gazzetta Ufficiale 204 del 1975.

Cartografia storica

Estratto cartografico portale CASTORE Catastali Storici Regionali della Regione Toscana



Nucleo storico di San Giusto di Compito.