

COMUNE DI CAPANNORI

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO INERENTE IL PIANO DI PEREQUAZIONE 2 DI MARLIA DI CUI ALLA CONVENZIONE IN DATA 25.09.2020 CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO CONCETTA GIGLIOTTI REPERTORIO 33695

Committenti: Curumi Costruzioni s.r.l., Pucci Nicola, Toschi Angelica, Pucci Alessia, Davi Gabriele, Muslia Besnik, Muslia Migena, Grassi Grazia, Martinelli Roberto, Rochi Moreno, Rocchi Luigi, Moni Isa, Paolinetti Pietro, Paolinetti Marietta, Petrini Giuseppe, Martorana Marco, Della Santa Mauro, Pellegrini Tiziana, Dinelli Daniela, Pieri Valentina

Progettista: Ing. Domenico Mei

Collaboratori: geom. Mario Malerbi, geom. Alessio Del Cima, geom. Matteo Pantaleoni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – ELEMENTI DEL PIANO DI PEREQUAZIONE

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Elaborato cartografico
- Documentazione fotografica
- Descrizione dello stato attuale
- Relazione di fattibilità geologica e geomorfologica
- Planimetria di progetto - individuazione delle Unità Minime di Intervento
- Planivolumetrico - Schemi tipologici
- Calcolo delle superfici permeabili
- Schema degli impianti tecnologici
- Norme Tecniche di Attuazione
- Progetto opere pubbliche
- Computo metrico opere pubbliche
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- Schema di convenzione

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI PEREQUAZIONE

Gli interventi previsti dal presente Piano di Perequazione dovranno essere effettuati rispettando sia le presenti norme sia quelle generali degli strumenti urbanistici vigenti, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico, sanitario e di sicurezza.

Dovranno essere altresì rispettate le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono quelli di cui all'art 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e all'art. 7 e seguenti del vigente Regolamento Edilizio, il tutto come modificato ed integrato dalla vigente legislazione regionale e nazionale in materia.

Art. 3 - COMPARTI URBANISTICI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il presente Piano di Perequazione prevede 3 Comparti Urbanistici globalmente costituiti da 22 Unità Minime di Intervento così suddivise:

COMPARTO A - superficie territoriale mq. 19.853

U.M.I. A1 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a parcheggi e verde pubblico.

U.M.I. A2 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A3 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A4 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A5 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A6 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A7 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A8 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A9 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A10 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A11 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. A12 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, parcheggi, reti impiantistiche e verde di corredo
U.M.I. A13 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale e pista ciclabile

COMPARTO B: superficie territoriale mq 7.781,63

U.M.I. B1 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale, viabilità veicolare, parcheggi, reti impiantistiche e verde pubblico.
U.M.I. B2 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. B3 Lotto per nuova edificazione residenziale
U.M.I. B4 Lotto per nuova edificazione residenziale

COMPARTO C: superficie territoriale mq 8278,98

Aree residuali comprese all'interno del perimetro dell'Ambito di Perequazione, esterne ai perimetri dei comparti A e B, attualmente a prevalente uso a verde privato; tali aree non partecipano alla formazione dei lotti edificabili e delle aree di localizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria.

Art. 4 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Ciascun comparto può essere attuato, nel rispetto delle presenti norme, in piena autonomia urbanistica, indipendentemente dall'iter attuativo degli altri comparti previsti all'interno dell'ambito normativo a condizione che sia realizzata la prima fase delle opere pubbliche. All'interno delle singole U.M.I. di cui al precedente art. 3 sono previsti i seguenti interventi:

4.1 - COMPARTO A

U.M.I. A/1 - Superficie fondiaria mq.6.840, area da cedere gratuitamente al Comune di Capannori per la realizzazione del parco pubblico e di un parcheggio pubblico che fronteggia la Via della Chiesa. La realizzazione del parco e del parcheggio pubblico sono a totale carico e spese del Comune di Capannori e la eventuale mancata realizzazione non potrà essere ostativa per il rilascio della abitabilità delle altre U.M.I.

U.M.I. A2 - Superficie fondiaria mq 1.020,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 1
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 200,00
- vol max: mc 590,00
- parch. min: mq 59,00
- sup. perm. min: mq 255,00
- h max: mt 7,00
- dist. min. fabb: mt 10,00
- dist. min. confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI A12 .

U.M.I. A3 - Superficie fondiaria mq.630,00 All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 1
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 200,00
- vol max: mc 590,00
- parch min: mq 59,00
- sup perm min: mq 157,50
- h max: mt 7,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI A12 .

U.M.I. A4 - Superficie fondiaria mq.830,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 300,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 195,00
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A5 - Superficie fondiaria mq 1.050,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 5
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 250,00
- vol max: mc 1.500,00
- parch min: mq 150,00
- sup perm min: mq 262,50
- h max: mt 10,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A6 - Superficie fondiaria mq 960,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 1
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare

- sup cop max: mq 200,00
- vol max: mc 590,00
- parch min: mq 59,00
- sup perm min: mq 240,37
- h max: mt 7,00
- dist. min fabb: mt 10,00
- dist. min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A7- Superficie fondiaria mq 630,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 200,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 157,50
- h max: mt 8,00
- dist. min fabb: mt 10,00
- dist. min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A8 - Superficie fondiaria mq 1.160,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 5
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 250,00
- vol max: mc 1.500,00
- parch min: mq 150,00
- sup perm min: mq 263,75
- h max: mt 10,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A9 - Superficie fondiaria mq 870,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 1
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 200,00
- vol max: mc 600,00
- parch min: mq 60,00
- sup perm min: mq 217,50
- h max: mt 7,00
- dist. min fabb: mt 10,00
- dist. min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A10- Superficie fondiaria mq 1.005,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 210,00
- vol max: mc 800,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 251,25
- h max: mt 8,00
- dist. min fabb: mt 10,00
- dist. min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A11- Superficie fondiaria mq 1.045,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea, schiera, bifamiliare, monofamiliare
- sup cop max: mq 210,00
- vol max: mc 800,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 261,25
- h max: mt 8,00
- dist. min fabb: mt 10,00
- dist. min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A12 .

U.M.I. A12- Superficie fondiaria mq. 2.235,00. All'interno di tale unità è prevista la localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria, relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, parcheggi, reti impiantistiche e verde di corredo.

In particolare è prevista la realizzazione di un asse viario di penetrazione della larghezza costante di mt.8,50 che collega la strada comunale dei Biccelli con i lotti edificabili A/11, A/10, A/8, A/5, per poi stringersi a mt.8,00 per servire i lotti edificabili A/4, A/3, A/2, A/6, A/7, mentre il lotto A/9 potrà avere diretto accesso dalla via comunale dei Biccelli.

Area a parcheggio pubblico mq. 1.344,00

Verde a corredo mq. 305,00

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere (1,2 mq/1 mc)

U.M.I. A13- Superficie fondiaria mq. 1.110,00. All'interno di tale unità è prevista la localizzazione di opere pubbliche, relative a viabilità ciclabile, viabilità pedonale e reti impiantistiche.

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere (1,2 mq/1 mc)

4.2 - COMPARTO B

U.M.I. B1 - Superficie fondiaria mq 3.972,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, viabilità ciclabile, parcheggi e verde di corredo.

In particolare è prevista la realizzazione di un'asse viario di penetrazione, della larghezza costante di mt 6,00, che collega la pubblica via della Chiesa ai lotti edificabili B/2, B/3 e B/4, affiancata dal marciapiede.

All'interno delle aree a verde pubblico di corredo dovrà essere prevista la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive.

Area a parcheggio pubblico: mq 431,13

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere (1,2 mq/1 mc)

L'accesso dalla viabilità pubblica è garantito dalla servitù di passaggio a favore del Comune di Capannori da costituire prima del collaudo della I fase dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche.

U.M.I. B2 - Superficie fondiaria mq 903,73. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 4
- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari
- sup cop max: mq 300,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 225,65
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

U.M.I. B3 - Superficie fondiaria mq 1.703,69. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 3
- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari
- sup cop max: mq 380,00
- vol max: mc 1.160,00
- parch min: mq 116,00
- sup perm min: mq 429,92
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

U.M.I. B4 - Superficie fondiaria mq 1.202,18. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° max alloggi: 3
- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari

- sup cop max: mq 420,00
- vol max: mc 1.250,00
- parch min: mq 125,00
- sup perm min: mq 300,19
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

4.3 COMPARTO C - AREE A VERDE URBANO PRIVATO

U.M.I. C/1 mq 331,19

U.M.I. C/2 mq 1301,59

U.M.I. C/3 mq 3891,00

U.M.I. C/4 mq 1660,71

U.M.I. C/5 mq 1094,49

Sono le aree comprese all'interno dell'ambito normativo, esterne ai perimetri dei comparti A e B, individuate con apposita campitura sull'elaborato "PLANIMETRIA DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

Per tali aree vale la disciplina dell'art. 33 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Capannori.

4.4 DISPOSIZIONI GENERALI PER I LOTTI EDIFICABILI

Le volumetrie previste all'interno delle U.M.I. relative ai lotti edificabili facenti parte dello stesso comparto urbanistico, possono essere trasferite all'interno di diverse U.M.I. dello stesso comparto nella misura massima del 20%.

Le superfici fondiarie delle U.M.I. facenti parte dello stesso comparto urbanistico, ferma restando la perimetrazione dei comparti e delle U.M.I. relative alle aree pubbliche, possono subire aggiustamenti in sede di Domanda di Permesso a Costruire, tramite la traslazione delle linee di confine tra U.M.I. contigue, nella misura massima del 20%.

Nell'ambito del numero massimo previsto per ogni comparto, il numero degli alloggi per ogni singola U.M.I. può subire variazioni illimitate in sede di richiesta e rilascio del Permesso a Costruire.

Per ogni comparto i Permessi a Costruire relativi alle U.M.I. saranno rilasciati previa la realizzazione della prima fase delle opere pubbliche relative allo stesso comparto.

Art. 5 - OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Le opere di sistemazione esterna dovranno essere rispondenti alle seguenti norme:

Recinzioni – E' ammessa la realizzazione di recinzioni in muratura all'interno e ai limiti del comparto rifinite in pietrame misto a laterizio a faccia vista, tipo opus incertum, o a intonaco civile tinteggiato con colori chiari tradizionali con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale, altezza massima mt 1,50.

E' consentita la realizzazione di recinzioni costituite da muretti di base, delle stesse caratteristiche dei muri di cui sopra, con sovrastanti ringhiere metalliche di disegno semplice e lineare, altezza massima globale mt 1,80.

E' consentita la realizzazione di recinzioni in pali di legno con trama tradizionale dell'altezza massima di mt 1,10.

La realizzazione di recinzioni in paletti d'acciaio e rete metallica, altezza massima mt 1,80, è consentita esclusivamente lungo i confini tra lotti edificati e tra lotti edificati e fondi agricoli; tale tipologia di recinzione non è consentita in prospicienza di spazi comuni e/o spazi pubblici.

Sistemazioni esterne e vegetazione – Nella piantumazione di essenze arboree e/o arbustive dovranno essere rispettate le caratteristiche del luogo. Le aree scoperte all'interno dei lotti edificati destinate a viabilità potranno essere asfaltate, i parcheggi potranno essere pavimentati con materiali naturali o tradizionali; sono ammesse pavimentazioni di tipo autobloccante. Le aree scoperte destinate a viabilità e parcheggi pubblici all'interno dell'U.M.I. A/12-A/13 e B/1, oltre a quanto indicato per quelle interne ai lotti edificati, potranno essere asfaltate.

Art. 6 - VOLUMI INTERRATI

E' consentita la realizzazione di volumi interrati, ad uso vani di servizio o autorimesse, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

ART. 7 – CONTINUITA' VERDE PUBBLICO

Poiché il verde pubblico del comparto A/1 e quello del Comparto B/1 sono separati da una striscia di terreno facente parte del comparto C/2 che resterà a verde privato, dopo la realizzazione da parte del comune del verde pubblico del comparto A/1 non sarà consentita la realizzazione di nessun tipo di recinzione del comparto B/1 nel tratto in cui fronteggia il verde pubblico A/1 , in modo da garantire la continuità ed il passaggio tra le due aree a verde.

Art. 8- VALIDITA' DEL PIANO

Il presente Piano Attuativo ha una validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

IL TECNICO REDATTORE

ING. DOMENICO MEI

LUCCA 25.06.2021