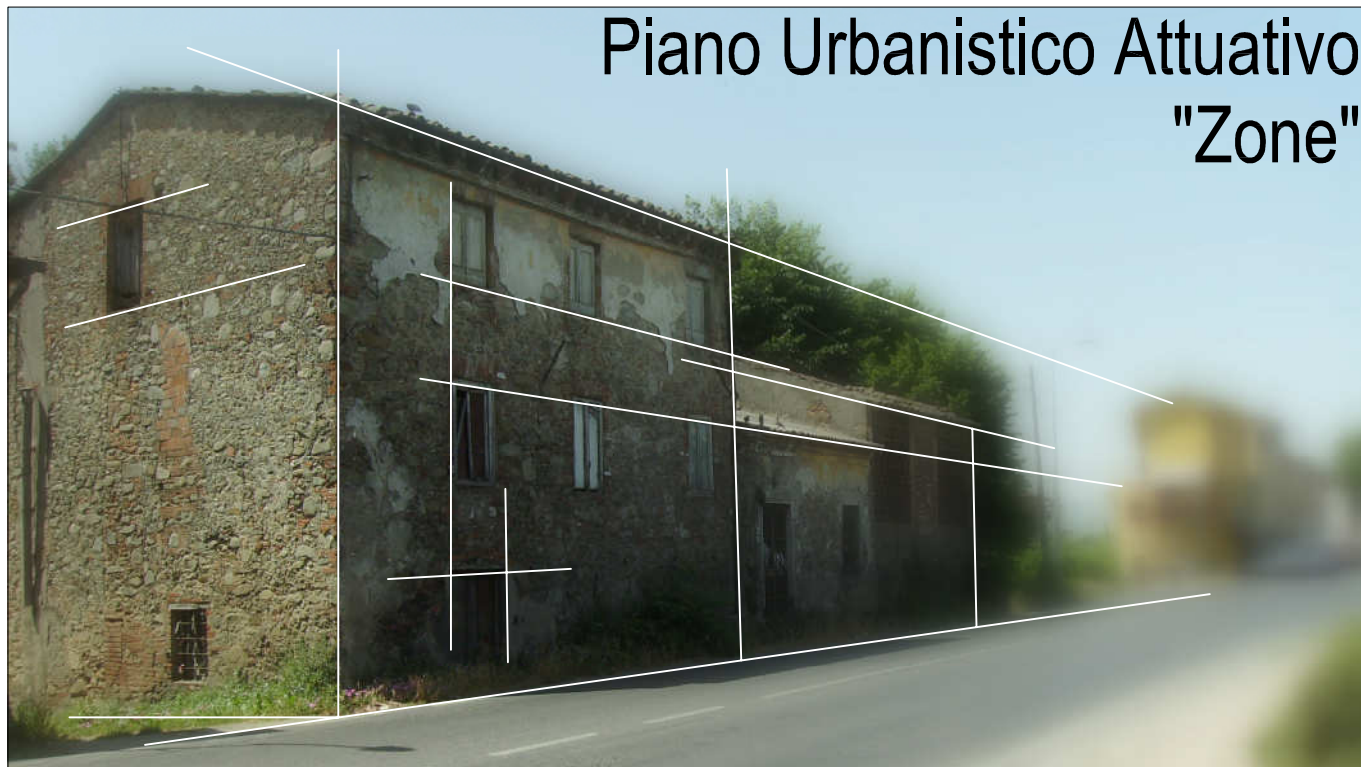


COMUNE DI CAPANNORI

PROVINCIA DI LUCCA

Piano Urbanistico Attuativo "Zone"



PROGETTO:

Dott. Ing. Renzo Bessi

Via Don Aldo Mei, 64/K - 55012 Capannori (LU)

Tel.-fax.:0583-429514; e-mail: info@studiobessi.com

DATA:

Luglio 2017

RICHIEDENTI:

Sig.ra Ida Giorgetti

Sig. Angelo Giorgetti

Sig. Renato Giorgetti

Sig.ra Assunta Rovai
L.R. Assi Immobiliare di Rovai Assunta &
Fioravanti Simonetta s.n.c.

Sig. Simonetta Fioravanti
L.R. Assi Immobiliare di Rovai Assunta &
Fioravanti Simonetta s.n.c.

QP.A

RELAZIONE TECNICA

Indice generale

| | |
|---|----------|
| 1 Premessa..... | 2 |
| 2 Descrizione dello stato attuale..... | 2 |
| 3 Descrizione dello stato modificato..... | 3 |
| 3.1 Unità Minima di Intervento 1 (porzione sud-ovest)..... | 3 |
| 3.2 Unità Minima di Intervento 2 (porzione sud-est)..... | 3 |
| 3.3 Unità Minima di Intervento 3 (porzione nord)..... | 4 |
| 4 Descrizione delle misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali derivanti dall'intervento..... | 5 |
| 4.1 Verifica della fattibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 52 del R.U. | 5 |
| 4.2 Verifica della fattibilità idraulica ai sensi dell'art. 52 del R.U. | 5 |
| 4.3 Verifica della fattibilità sismica ai sensi dell'art. 52 del R.U. | 6 |
| 5 Verifica degli standard urbanistici..... | 7 |
| 5.1 Stato attuale e di progetto..... | 7 |
| 5.1.1 Fabbricato n. 1 di proprietà ASSI IMMOBILIARE s.n.c..... | 7 |
| 5.1.2 Fabbricato n. 2 di proprietà GIORGETTI..... | 10 |
| 5.2 Verifica parametri urbanistici..... | 13 |

1 Premessa

La presente relazione tecnica ha per oggetto il Piano Urbanistico Attuativo in Località Zone nel Comune di Capannori (LU).

Il P.U.A. di iniziativa privata è presentato da:

- Sig.ra Ida Giorgetti, nata a Lucca il 19/06/196 e residente in Porcari, Via Romana Ovest, 272, C.F.: GRG DIA 66H59 E715M;
- Sig. Angelo Giorgetti, nato a Lucca il 16/09/1968 e residente in Capannori, frazione Camigliano, Via Stradone, 92, C.F.: GRG NGL 68P16 E715H;
- Sig. Renato Giorgetti, nato a Lucca il 27/02/1972 e residente in Capannori, frazione Camigliano, Via Stradone, 88, C.F.: GRG RNT 72L27 E715Y;
- Sig.ra Assunta Rovai, nata a Porcari il 01/08/1930 e residente in Porcari, Via Forabosco, C.F. RVO SNT 30M41 G882I in qualità di L.R. della ditta "Assi immobiliare di Rovai Assunta & Fioravanti Simonetta s.n.c." on sede in Porcari, Via Romana Ovest, 27/b, C.F., P. I.V.A. e R.I.: 00451150460;
- Sig.ra Simonetta Fioravanti, nata a Bagni di Lucca il 11/12/1949 e residente in Porcari, Via Pacconi, C.F.: FRV SNT 49T51 A560Y in qualità di L.R. Della ditta "Assi immobiliare di Rovai Assunta & Fioravanti Simonetta s.n.c." con sede in Porcari, Via Romana Ovest, 27/b, C.F., P. I.V.A. e R.I.: 00451150460.

2 Descrizione dello stato attuale

Il lotto oggetto di intervento è quello catastalmente individuato al Foglio 70 del Comune di Capannori (LU) dai mappali 32, 33, 35, 36, 37, 303, 382, 402.

All'interno del perimetro del P.U.A. sono presenti tre fabbricati (catastalmente individuati ai mappali 32, 36, 37, 303, 402).

Il lotto è posto immediatamente a sud della Via Provinciale Lucchese detta Via Pesciatina, ed è pressoché pianeggiante, eccetto la parte nord che sale verso la Via Pesciatina, dove sono presenti tre fabbricati in stato di completo abbandono ed in parte crollati.

Morfologicamente la zona è compresa nella piana Lucchese.

Il R.U., per il lotto oggetto di intervento, ha previsto una specifica scheda norma (S.N. 13).

Per una maggiore comprensione dello stato attuale si rimanda inoltre alla relazione fotografica (cfr. elab QC.A) e agli elaborati grafici.

3 Descrizione dello stato modificato

Il progetto prevede la realizzazione di due distinti fabbricati e delle relative aree scoperte di pertinenza nonché la cessione di parte del lotto per la modifica della viabilità e per la realizzazione di un'area di sosta pubblica. I due fabbricati e la porzione pubblica costituiranno tre distinte Unità Minime di Intervento (di seguito UMI) suddivise così come evidenziato nello specifico elaborati grafico (cfr. tav. QP.1).

3.1 Unità Minima di Intervento 1 (porzione sud-ovest)

L'UMI 1 è quella posta nella porzione sud-ovest del lotto.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso servizi ed abitativo. L'accesso al fabbricato avverrà attraverso lo spazio pubblico antistante, posto sul lato nord del lotto, direttamente affacciato su un tratto di nuova viabilità derivante dalla nuova conformazione dell'innesto della via delle Cateratte sulla via Provinciale Lucchese - Pesciatina.

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione aree verdi e di sosta, sia pubblica che privata, a servizio del fabbricato.

Il progetto prevede la modifica del terreno tramite scavi e riporti. In particolare viene rialzata la porzione di terreno a nord, in prossimità della Via Provinciale Lucchese e dell'antistante parcheggio in progetto, mentre viene solo leggermente rialzata la porzione a sud del lotto per consentire l'accesso ai locali seminterrati (cfr. tav. QP.4). Le due porzioni del lotto saranno raccordate mediante una rampa carrabile e una rampa pedonale.

Il progetto non prevede volumi interrati al di sotto dell'attuale piano di campagna per cui non sarà necessario prevedere rampe con appositi rialzamenti come indicato nella scheda normativa; inoltre per rispettare il disposto di impedire che anche un battente minimo di acqua, indicato nella scheda in 25 cm, possa entrare nei locali posti a piano terra, è stato predisposto un rialzamento di tutto il giardino antistante i suddetti locali del piano terra di circa 30 cm.

Il progetto prevede inoltre la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo il confine sud ed ovest (cfr. tav. QP.03).

3.2 Unità Minima di Intervento 2 (porzione sud-est)

L'UMI 2 è quella posta nella porzione sud-est del lotto.

Il progetto di questa porzione del lotto è del tutto analogo a quello previsto per la UMI 1 e pertanto si rimanda al paragrafo precedente per la descrizione degli interventi.

3.3 Unità Minima di Intervento 3 (porzione nord)

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio di sosta pubblico, accessibile dal nuovo tratto di via della Cateratta che il Comune andrà a realizzare unitamente alla rotatoria che sostituirà l'attuale incrocio fra la via Pesciatina, la via Don Emilio Angeli e via della Cateratta.

L'UMI 3 è quella posta nella porzione nord del lotto, ad esclusione della suddetta parte già ceduta per la realizzazione della strada, ed è composta da due parti, una ad est e una ad ovest.

Nella parte ovest è prevista la realizzazione del verde pubblico, mentre in quella est è previsto il parcheggio pubblico, entrambi con una superficie maggiore del minimo stabilito dagli standard.

Per l'accesso al parcheggio pubblico sarà necessario costituire una apposita servitù di passaggio sullo spazio privato della UMI 2.

Tale U.M.I., sarà interamente ceduta al Comune di Capannori nei tempi e nelle modalità previste nella convenzione.

4 Descrizione delle misure adottate per la mitigazione degli effetti ambientali derivanti dall'intervento

4.1 Verifica della fattibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 52 del R.U.

L'art. 52 delle Norme di attuazione del vigente R.U., nelle zone a pericolosità geomorfologica bassa G1, come è la zona ove è ubicato il presente P.U.A., individua la classe di fattibilità geomorfologica e di conseguenza indica poi, con apposito abaco, le prescrizioni di fattibilità geomorfologica.

In base all'abaco per la determinazione della classe di fattibilità geomorfologica, si evince che per la zona di nostra competenza ove è individuata una pericolosità G1 con la tipologia d'intervento n°8 : “ *Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia*”, si deve fare riferimento alla classe di fattibilità II.

Andando quindi nell'abaco delle prescrizioni per la classe di fattibilità II, per gli interventi in progetto “*sono prescritte indagini di approfondimento da condursi ai sensi della normativa tecnica vigente sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di Piano Complesso di intervento e di Piano Attuativo. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere estese all'intorno geologicamente significativo e pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica e idrogeologica, nelle aree di pianura o, dell'individuazione degli elementi, geomorfologici, litologico-tecnici, giaciture e idrogeologici, nelle aree di versante, per le opportune verifiche di sicurezza, dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni argillosi per variazioni di umidità del suolo, nonché nei casi di interventi su pendio (G2) a valutazioni di stabilità del pendio medesimo. Nel caso di volumetrie interrato dovranno essere valutate le prevedibili sottospinte idrauliche e gli effetti di eventuali emungimenti connessi agli scavi sotto falda. E' inoltre prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati, che le acque meteoriche afferenti alle superfici modificate vengano adeguatamente raccolte e regimate, tenuto anche conto delle disposizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme*”.

Nel nostro caso, tali prescrizioni non riguardano alcun aspetto progettuale pertanto si rimanda alla relazione geologica predisposta dal Dott. Geologo Rossi Francesco.

4.2 Verifica della fattibilità idraulica ai sensi dell'art. 52 del R.U.

Si rimanda al paragrafo dedicato a tale verifica nell'elaborato B – Relazione idraulica.

4.3 Verifica della fattibilità sismica ai sensi dell'art. 52 del R.U.

L'art. 52 delle Norme di attuazione del vigente R.U., nelle zone a pericolosità sismica media S2, come è la zona ove è ubicato il presente P.U.A., individua la classe di fattibilità sismica e di conseguenza indica poi, con apposito abaco, le prescrizioni di fattibilità sismica.

In base all'abaco per la determinazione della classe di fattibilità sismica, si evince che per la zona di nostra competenza ove è individuata una pericolosità S2 con la tipologia d'intervento n°8 : *"Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia"*, si deve fare riferimento alla classe di fattibilità II.

Andando quindi nell'abaco delle prescrizioni, per la classe di fattibilità II, per gli interventi in progetto *"sono prescritte, sia nel caso di intervento diretto, sia di Piano Complesso di Intervento, sia di Piano Attuativo, indagini geofisiche sismiche di approfondimento del quadro conoscitivo, condotte a norma del D.P.G.R. 36/R/2009 e secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni Tecniche del Progetto V.E.L. della Regione Toscana, che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra terreni di copertura (detrito, alluvioni) e bedrock sismico e/o all'interno delle stesse coperture, nonché alla definizione della "Categoria di sottosuolo" ex D.M. 14 Gennaio 2008 – Norme tecniche per le costruzioni (NTC2008) e successive eventuali modifiche ed integrazioni. In tutti i casi in cui l'intervento comporti sbancamenti e/o riporti significativi su pendio, sono prescritte verifiche di stabilità pre e post intervento in condizioni statiche ed in condizioni sismiche.*

Per la definizione della "Categoria di sottosuolo" si potrà fare riferimento alle TAVV. A7 per la Classe d'indagine 1 ex D.P.G.R. 36/R/2009 e per la Classe di indagine 2 (solo nel caso in cui sia rispettato il criterio della "immediata adiacenza" di una delle prospezioni sismiche allegate alla presente variante di RU rispetto al sito di intervento e qualora ne sia dimostrata la validità anche per il sito medesimo. In tutti gli altri casi dovranno essere utilizzate le metodologie descritte in Appendice 1.

Nei territori di collina o montagna caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o subaffioranti, è comunque necessario il controllo e l'accertamento diretto delle velocità dei sismostrati e dello spessore della copertura detritica, il quale discrimina tra l'attribuzione alla categoria di suolo A, nel caso di spessore ≤ 3 m secondo il DM 14 Gennaio 2008, ed una delle altre categorie (E o B)".

Nel nostro caso, tali prescrizioni riguardano gli aspetti progettuali inerenti le strutture, aspetti che saranno affrontati e risolti una volta ottenuto il Permesso di Costruire di ciascun fabbricato.

5 Verifica degli standard urbanistici

Di seguito si riportano i principali dati urbanistici allo stato attuale e allo stato di progetto.

5.1 Stato attuale e di progetto

5.1.1 Fabbricato n. 1 di proprietà ASSI IMMOBILIARE s.n.c.

Stato Attuale del fabbricato n. 1 di proprietà ASSI IMMOBILIARE s.n.c.

| CALCOLO SUPERFICIE UTILE | | | |
|--------------------------|--------------|---|-------------------------|
| | destinazione | misure | superficie |
| Unità Abitativa A | Ingresso | 9,10 x 1,70 | 15,47 |
| | Sala | 5,18 x 4,05 | 20,97 |
| | Cucina | 3,75 x 4,05 | 15,18 |
| | Disimpegno | 4,81 x 1,80 | 8,65 |
| | Bagno | 2,35 x 1,83 | 4,30 |
| | Camera | 3,55 x 4,06 | 14,41 |
| | Camera | 4,05 x 3,55 | 14,37 |
| | Ripostiglio | 4,05 x 2 | 8,10 |
| | | | Totale Superficie Utile |
| Unità Abitativa B | Ingresso | 2,43 x 9,17 | 22,28 |
| | Disimpegno | 2,05 x 2,43 | 4,98 |
| | Camera | 3,92 x 2,85 | 11,17 |
| | Camera | 3,92 x 3,17 | 12,42 |
| | Disimpegno | (5,46 x 1,34)+(1,50 x 0,31) | 7,77 |
| | Cucina | 3,80 x 4,91 | 18,65 |
| | Bagno | 3,18 x 1,49 | 4,73 |
| | WC | 1,00 x 0,95 | 0,95 |
| | | | Totale Superficie Utile |
| Negozio C | Negozio | (3,10 x 4,05)+(3,10 x 0,70)+(5,97 x 4,85) | 43,67 |
| | | | Totale Superficie Utile |

| CALCOLO VOLUME | | | | | |
|-------------------|--------|------|------------|---------|-----------|
| | misure | | superficie | altezza | volume |
| Unità Abitativa A | 6,31 | 9,98 | 62,97 | 3,00 | 188,92 |
| | 6,31 | 9,98 | 62,97 | 3,08 | 193,96 |
| | -1,80 | 2,00 | -3,60 | 3,08 | -11,09 |
| | Totale | | | | 371,79 mc |

Stato Attuale del fabbricato n. 1 di proprietà ASSI IMMOBILIARE s.n.c.

| | | | | | |
|----------------------|--------|------|-------|------|--------------------|
| Unità Abitativa B | 2,80 | 9,98 | 27,94 | 3,35 | 93,61 |
| | 1,10 | 2,30 | 2,53 | 2,40 | 6,07 |
| | 8,20 | 9,98 | 81,84 | 3,50 | 286,43 |
| | -2,43 | 3,30 | -8,02 | 3,50 | -28,07 |
| | 8,20 | 6,00 | 49,20 | 2,18 | 107,26 |
| | -2,43 | 1,20 | -2,92 | 2,18 | -6,36 |
| | Totale | | | | |
| Negozio C | 5,35 | 9,98 | 53,39 | 3,35 | 178,87 |
| | 1,00 | 2,80 | 2,80 | 2,40 | 6,72 |
| | Totale | | | | |
| Sgombero D | 3,64 | 6,00 | 21,84 | 5,70 | 124,49 |
| Totale | | | | | 124,49 mc |
| VOLUME TOTALE | | | | | 1.140,81 mc |

| | |
|---|--------------------|
| VOLUME TOTALE | |
| ABITAZIONE A | 371,79 mc |
| ABITAZIONE B | 458,94 mc |
| NEGOZIO | 185,59 mc |
| SGOMBERO | 124,49 mq |
| VOLUME TOT. = ABITAZIONE A + ABITAZIONE B + NEGOZIO C + SGOMBERO D | 1.140,81 mc |

| CALCOLO SUPERFICIE COPERTA | |
|--------------------------------------|------------------|
| misure | superficie |
| $(9,95+9,97)/2 \times (8,25+8,34)/2$ | 82,61 |
| $(6,25+6,30)/2 \times (9,98+9,97)/2$ | 62,59 |
| $(3,95+3,33)/2 \times 6,00$ | 21,84 |
| 1,10 x 1,15 | 1,26 |
| Totale | 168,30 mq |

| POTENZIALITA' EDIFICATORIA | |
|--|------------|
| Da destinare a NEGOZIO : ABITAZIONE B + NEGOZIO C + SGOMBERO D | 769,02 mc |
| Da destinarsi alla superficie coperta del fabbricato | 168,30 mq |
| Da destinare all'ampliamento della Unità Abitativa A | 170,00 mq |
| | o 90,00 mc |

LAVORO: Piano Urbanistico Attuativo "di Zone" – Comune di Capannori (LU)

PROGETTO: Dott. Ing. Renzo Bessi – Via Don Aldo Mei, 64/K – 55012 Capannori (LU) – Tel.-Fax.:0583-429514 - email:info@studiobessi.com

ELABORATO: QP.A – Relazione tecnica illustrativa e verifica degli standard urbanistici

Stato Modificato del fabbricato n. 1 di proprietà ASSI IMMOBILIARE s.n.c.

| NEGOZIO | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------|------------|
| | larghezza | lunghezza | S.U.L. | altezza | volume |
| Piano semi-interrato | 13,69 | 7,05 | 96,51 | 2,40 | 231,63 |
| | 4,94 | 6,78 | 33,49 | 2,40 | 80,38 |
| Locale Tecnico (a detrarre) | -3,32 | 1,70 | -5,64 | 2,40 | -13,55 |
| Piano terreno | 13,69 | 7,05 | 96,51 | 3,00 | 289,54 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 | 3,00 | 197,50 |
| Vano Scale | -4,98 | 1,20 | -5,98 | 3,00 | -17,93 |
| | | superficie totale | 280,74 mq | volume totale | 767,59 mc |
| volume ammissibile | | | | | 769,02 mc |
| | | | | | VERIFICATO |

| ABITAZIONE | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------------|------------|---------------|-----------|
| | larghezza | lunghezza | S.U.L. | altezza | volume |
| Piano primo | 11,99 | 7,05 | 84,53 | 2,75 | 232,46 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 | 2,75 | 181,04 |
| Portico * | 2,77 | 6,78 | 18,78 | 2,40 | 45,07 |
| | | superficie totale | 169,14 mq | volume totale | 458,57 mc |
| ampliamento consentito | | | 170,00 mq | | |
| | | | VERIFICATO | | |

* larghezza computata solo per la parte > 2 m

| CALCOLO SUPERFICIE COPERTA | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|
| destinazione | larghezza | lunghezza | superficie |
| Abitazione | 11,99 | 7,05 | 84,53 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 |
| Terrazza | 4,68 | 1,70 | 7,96 |
| Locale termo | 2,63 | 1,70 | 4,47 |
| totale | | | 162,79 mq |

< Sup. Cop. Attuale 168,30 mq

| CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA AMPLIAMENTO | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| destinazione | larghezza | lunghezza | S.U.L. |
| Abitazione | 11,99 | 7,05 | 84,53 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 |
| Portico | 2,77 | 6,78 | 18,78 |
| totale | | | 169,14 mq |

< S.U.L. ammissibile 170,00 mq

5.1.2 Fabbricato n. 2 di proprietà GIORGETTI

Stato Attuale del fabbricato n. 2 di proprietà GIORGETTI

| CALCOLO SUPERFICIE UTILE | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|
| | destinazione | misure | superficie |
| Unità Abitativa A | soggiorno | $(6,30+6,00)/2 \times (4,85+4,95)/2$ | 30,13 |
| | cucina | $(4,30+4,00)/2 \times 3,20$ | 13,28 |
| | scala | 4,95 x 1,10 | 5,45 |
| | camera | $(3,70+3,60)/2 \times (3,50+3,30)/2$ | 12,59 |
| | | Totale Superficie Utile | |
| Unità Abitativa B | ingresso-soggiorno | 3,45 x 5,95 | 20,52 |
| | cucina | $(2,10+2,20)/2 \times 3,75$ | 8,06 |
| | tinello | 3,70 x 3,75 | 13,88 |
| | ant. e bagno | $(1,20+1,25)/2 \times 3,70$ | 4,53 |
| | camera | $(3,70+3,50)/2 \times 3,50$ | 12,60 |
| | disimpegno | $(2,30+2,75)/2 \times (3,65+3,70)/2$ | 9,27 |
| | disimpegno | 1,60 x 1,10 | 1,76 |
| | disimpegno | 1,20 x $(2,75+2,85)/2$ | 3,36 |
| | camera | 4,10 x 3,30 | 13,53 |
| | soffitta | $(7,40+7,80)/2 \times 5,10$ | 38,76 |
| | soffitta | $(4,20+4,50)/2 \times 3,50$ | 15,23 |
| | soffitta | 3,50 x 3,50 | 12,25 |
| | Totale Superficie Utile | | 153,75 mq |
| Negozio 1 | negozio | $(3,25+3,40)/2 \times 3,40$ | 11,30 |
| | ripostiglio negozio | 1,50 x 1,10 | 1,65 |
| | disimpegno negozio | 1,20 x 1,10 | 1,32 |
| | | Totale Superficie Utile | |
| Negozio 2 | ingresso negozio | $(3,35+3,50)/2 \times (2,25+2,00)/2$ | 7,28 |
| | negozio | $(3,35+3,05)/2 \times (3,60+3,85)/2$ | 11,92 |
| | | Totale Superficie Utile | |

| CALCOLO VOLUME | | | | | |
|-------------------|----------------------|------|------------|---------|-----------|
| | misure | | superficie | altezza | volume |
| Unità Abitativa A | 8,325 | 9,60 | 79,92 | 2,75 | 219,78 |
| | 4,20 | 3,50 | 14,70 | 2,90 | 42,63 |
| | a detrarre Negozio 1 | | -16,38 | 3,15 | -51,60 |
| | Totale | | | | 210,81 mc |

LAVORO: Piano Urbanistico Attuativo "di Zone" – Comune di Capannori (LU)

PROGETTO: Dott. Ing. Renzo Bessi – Via Don Aldo Mei, 64/K – 55012 Capannori (LU) – Tel.-Fax.:0583-429514 - email:info@studiobessi.com

ELABORATO: QP.A – Relazione tecnica illustrativa e verifica degli standard urbanistici

Stato Attuale del fabbricato n. 2 di proprietà GIORGETTI

| | | | | | | | |
|----------------------|----------------------------------|-------|-------|------|--------------------|-----------|--------|
| Unità Abitativa B | 4,05 | 6,30 | 25,52 | 2,70 | 68,89 | | |
| | 4,05 | 6,30 | 25,52 | 3,25 | 82,92 | | |
| | 8,325 | 9,60 | 79,92 | 3,50 | 279,72 | | |
| | 9,45 | 8,325 | 78,67 | 3,15 | 247,81 | | |
| | a detrarre Abitaz. A piano primo | | | | -14,70 | 2,90 | -42,63 |
| | Totale | | | | | 636,72 mc | |
| Negozio 1 | 3,90 | 4,20 | 16,38 | 3,15 | 51,60 | | |
| | Totale | | | | | 51,60 mc | |
| Negozio 2 | 3,65 | 6,30 | 23,00 | 3,15 | 72,43 | | |
| | Totale | | | | | 72,43 mc | |
| Stalla/Fienile | 7,20 | 6,425 | 46,26 | 2,50 | 115,65 | | |
| | 7,20 | 6,425 | 46,26 | 4,25 | 196,61 | | |
| | Totale | | | | | 312,26 mc | |
| VOLUME TOTALE | | | | | 1.283,82 mc | | |

| | |
|---|--------------------|
| VOLUME TOTALE | |
| ABITAZIONE A | 210,81 mc |
| ABITAZIONE B | 636,72 mc |
| FIENILE | 312,26 mc |
| NEGOZIO | 124,03 mc |
| VOLUME TOTALE = ABITAZIONE A + ABITAZIONE B + FIENILE+NEGOZIO 1 +NEGOZIO 2 | 1.283,82 mc |

| CALCOLO SUPERFICIE COPERTA | |
|--|------------|
| misure | superficie |
| $(8,70+6,95)/2 \times (22,45+22,20)/2$ | 174,69 mq |

| POTENZIALITA' EDIFICATORIA | |
|--|-------------|
| Da destinare a NEGOZIO : ABITAZIONE B + STALLA/FIENILE + NEGOZIO 1 + NEGOZIO 2 | 1.073,00 mc |
| Da destinarsi alla superficie coperta del fabbricato | 174,69 mq |
| Da destinare all'ampliamento della superficie utile lorda (S.U.L.) della Unità Abitativa A | 170,00 mq |
| | o 90,00 mc |

Stato Modificato del fabbricato n. 2 di proprietà GIORGETTI

| NEGOZIO | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------|-------------|
| | larghezza | lunghezza | S.U.L. | altezza | volume |
| Piano semi-interrato | 13,69 | 7,05 | 96,51 | 2,40 | 231,63 |
| | 4,94 | 6,78 | 33,49 | 2,40 | 80,38 |
| Locale Tecnico (a detrarre) | -3,32 | 1,70 | -5,64 | 2,40 | -13,55 |
| Piano terreno | 13,69 | 7,05 | 96,51 | 3,00 | 289,54 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 | 3,00 | 197,50 |
| Vano Scale | -4,98 | 1,20 | -5,98 | 3,00 | -17,93 |
| | | superficie totale | 280,74 mq | volume totale | 767,59 mc |
| volume ammissibile | | | | | 1.073,00 mc |
| | | | | | VERIFICATO |

| ABITAZIONE | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------------|------------|---------------|-----------|
| | larghezza | lunghezza | S.U.L. | altezza | volume |
| Piano primo | 11,99 | 7,05 | 84,53 | 2,75 | 232,46 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 | 2,75 | 181,04 |
| Portico * | 2,77 | 6,78 | 18,78 | 2,40 | 45,07 |
| | | superficie totale | 169,14 mq | volume totale | 458,57 mc |
| ampliamento consentito | | | 170,00 mq | | |
| | | | VERIFICATO | | |

* larghezza computata solo per la parte > 2 m

| CALCOLO SUPERFICIE COPERTA | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|
| destinazione | larghezza | lunghezza | superficie |
| Abitazione | 11,99 | 7,05 | 84,53 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 |
| Terrazza | 4,68 | 1,70 | 7,96 |
| Locale termo | 2,63 | 1,70 | 4,47 |
| totale | | | 162,79 mq |

< Sup. Cop. Attuale 174,69 mq

| CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA AMPLIAMENTO | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| destinazione | larghezza | lunghezza | S.U.L. |
| Abitazione | 11,99 | 7,05 | 84,53 |
| | 9,71 | 6,78 | 65,83 |
| Portico | 2,77 | 6,78 | 18,78 |
| totale | | | 169,14 mq |

< S.U.L. ammissibile 170,00 mq

5.2 Verifica parametri urbanistici

In base al rilievo dello stato attuale e a quanto previsto dalla S.N. 13 delle N.T.A. del R.U. i valori limite dei parametri urbanistici sono i seguenti:

| | | |
|--|-----------|-------------|
| Superficie totale dell'ambito normativo S.N.13 | | 3.891,00 mq |
| Area già ceduta al Comune | | 764,00 mq |
| Volume edificato UMI 1 | | 1.226,16 mc |
| Volume edificato UMI 2 | | 1.226,16 mc |
| Volume Totale | | 2.452,32 mc |
| Numero di abitanti in base al D.M. 1444/68 (considerando che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano 100 mc vuoto per pieno) | | 25 |
| | minima | di progetto |
| Dotazione minima (18 mq/ab) per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. | 450,00 mq | 450,81 |
| di cui a verde pubblico (9 mq/ab) | 225,00 mq | 225,20 mq |
| di cui a parcheggio (almeno 9 mq/ab) | 225,00 mq | 225,61 mq |

| | | |
|---|-----------|-------------|
| Superficie UMI 1 | | 1.220,00 mq |
| | massima | di progetto |
| Superficie coperta | 168,30 mq | 162,79 mq |
| Volume edificato | | 1.226,16 mc |
| Superficie netta di vendita NEGOZIO | | 124,55 mq |
| | minima | di progetto |
| Superficie a parcheggio (L.122/89) | 122,62 mq | 192,50 mq |
| Superficie totale parcheggio Privato | 122,62 mq | 192,50 mq |
| Superficie Sosta stanziale negozio (pari al 20% della Superficie di Vendita) (Art. 23a delle NTA) | 24,91 mq | |
| Superficie Sosta di relazione (pari a 1 mq ogni mq di Superficie di Vendita) (Art. 23b delle NTA) | 124,55 mq | |
| Superficie totale parcheggio ad uso Pubblico | 149,46 mq | 183,31 mq |

| | | |
|--------------------|-----------|-------------|
| Superficie UMI 2 | | 1.403,00 mq |
| | massima | di progetto |
| Superficie coperta | 174,69 mq | 162,79 mq |
| Volume edificato | | 1.226,16 mc |

LAVORO: Piano Urbanistico Attuativo "di Zone" – Comune di Capannori (LU)

PROGETTO: Dott. Ing. Renzo Bessi – Via Don Aldo Mei, 64/K – 55012 Capannori (LU) – Tel.-Fax.:0583-429514 - email:info@studiobessi.com

ELABORATO: QP.A – Relazione tecnica illustrativa e verifica degli standard urbanistici

| | | |
|--|-----------|-------------|
| Superficie netta di vendita NEGOZIO | | 124,55 mq |
| | minima | di progetto |
| Superficie a parcheggio (L.122/89) | 122,62 mq | 192,50 mq |
| Superficie totale parcheggio Privato | 122,62 mq | 192,50 mq |
| Superficie Sosta stanziale negozio (pari al 20% della Superficie di Vendita) (Art. 23a delle NTA) | 24,91 mq | |
| Superficie Sosta di relazione (pari a 1 mq ogni mq di Superficie di Vendita) (Art. 23b delle NTA) | 124,55 mq | |
| Superficie totale parcheggio ad uso Pubblico | 149,46 mq | 190,31 mq |

| | | |
|--|-----------|-------------|
| Permeabilità del lotto | minima | di progetto |
| Superficie permeabile a prato con alberature ed arbusti pari al 25% della Superficie totale dell'ambito normativo S.N.33 (ad esclusione della superficie dei privati già ceduta al Comune) | 781,75 mq | 2.143,00 mq |

| | | |
|----------------------------|--|-------------|
| Superfici Pubbliche | | |
| Parcheggio pubblico | | 225,61 mq |
| Parcheggio ad uso pubblico | | 373,62 mq |
| Parcheggi privati | | 385,00 mq |
| Verde pubblico | | 225,20 mq |
| | | 1.209,43 mq |

Il Progettista
Ing. Renzo Bessi