



SETTORE ASSETTO AL TERRITORIO

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

DETERMINAZIONE N° 1031 DEL 17/09/2021

OGGETTO: Approvazione Progetto Unitario n. PU2021/0001 per la realizzazione di un fabbricato residenziale e spazi di uso pubblico in frazione Massa Macinaia, Via di Sodini presentato dal Sig. Giancarlo Biagi

IL DIRIGENTE

GENTILI LUCA / ArubaPEC S.p.A.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ACCERTAMENTI/IMPEGNI

Creditore/Debitore	Importo	Codice gestionale	CIG	CUP	Capitolo	Tipo	Impegno	Scadenza Obbligazione

RIMESSO IN COPIA A

Dettaglio eventuali spese sottoposte a limitazione (DL78/2010)

Denominazione	SI/NO	Importo	Denominazione	SI/NO	Importo
Studi e incarichi di consulenza	NO		Spese per autovetture (acquisto, manutenzione, noleggio e l'esercizio di autovetture e acquisto di buoni taxi)	NO	
Relazioni pubbliche, convegni, mostre pubblicità e rappresentanza	NO		Spese per missioni	NO	
Spese per formazione	NO		Compensi organi di indirizzo, direzione e controllo	NO	

Determinazione n° 1031 del 17/09/2021

OGGETTO: Approvazione Progetto Unitario n. PU2021/0001 per la realizzazione di un fabbricato residenziale e spazi di uso pubblico in frazione Massa Macinaia, Via di Sodini presentato dal Sig. Giancarlo Biagi

SETTORE ASSETTO AL TERRITORIO

IL DIRIGENTE

Vista richiesta la presentata in data 21/01/2021 prot. gen. n° 4035, per l'approvazione del Progetto Unitario classificato al n° PU2021/0001, intestata al conto di BIAGI GIANCARLO, ed avente per oggetto: "Progetto Unitario per la realizzazione di una unità residenziale e spazi ad uso pubblico", situata in VIA dei Sodini, frazione di Massa Macinaia

Considerato che :

- gli interventi di nuova edificazione in detta area sono consentiti mediante intervento edilizio diretto e previa approvazione di un Progetto Unitario redatto ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- la potenzialità edificatoria è attribuita in misura proporzionale alla proprietà delle aree comprese nell'ambito normativo;

Preso atto che:

- le aree interessate dalla richiesta risultano ricadere all'interno di Ambito Normativo classificato nel vigente Regolamento Urbanistico, come zona omogenea a prevalente destinazione residenziale di completamento disciplinata dall'art. 20 delle NTA, con la previsione di quattro alloggi, ed è rappresentato in catasto nel foglio 112 mappali n. 289 parte e 966.
- l'intero Ambito Normativo risulta avere una superficie di 2.236 mq. sul quale è stato redatto il Progetto Unitario da parte dell'Arch. Andrea Bernardini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 984.

Visto il progetto che prevede la realizzazione di un unico fabbricato monofamiliare, disposto in un unico lotto, mentre nella parte est dell'ambito, che corrisponde anche all'accesso all'area dalla via comunale dei Sodini, è prevista la realizzazione del parcheggio di uso pubblico corredato da spazio verde e marciapiede.

Considerato che il Progetto Unitario prevede i seguenti parametri :

- l'unico lotto più la strada privata avranno una superficie complessiva di 2010 mq;
- il fabbricato avrà una volumetria di circa 1200 mc, che è inferiore al limite massimo consentito dall'ambito normativo (2400 mc pari a 600 mc x 4 alloggi);

- l'unico fabbricato unifamiliare in progetto occuperà una superficie coperta di 140 mq complessivi, contro il limite massimo di 670,80 mq, corrispondente al 30% dell'area edificabile di proprietà;
- sarà prevista un' area ad uso pubblico della superficie di 226 mq., sulla quale saranno previsti 4 posti auto oltre spazio a verde e marciapiede; tale superficie è maggiore di quella necessaria per 12 abitanti insediabili secondo lo standard del DM 1444/68, che prevede un minimo di 216 mq.

Considerato che ai sensi dell'art. 51 del R.U. verranno previste opere idrauliche per la mitigazione degli effetti generati dall'impermeabilizzazione delle aree, a seguito dell'edificazione degli edifici, realizzazione delle pavimentazioni esterne, viabilità e parcheggi, di cui il progetto unitario già di massima prevede il loro dimensionamento e dislocazione delle strutture.

Visto il parere tecnico favorevole n. 54/2021 espresso per gli spazi di uso pubblico dall'Ufficio mobilità e reti – Viabilità con la nota del 06/07/2021 con prot. 41238, contenente prescrizioni e condizioni.

Verificato che il dimensionamento del Progetto unitario e la dotazione degli spazi di uso pubblico risultano conformi all'art. 20 del Regolamento Urbanistico che disciplina l'edificazione delle aree a prevalente destinazione residenziale di completamento.

Considerato che la realizzazione degli spazi pubblici è una condizione vincolante al rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione dei fabbricati;

Visto lo schema di atto d'obbligo unilaterale, redatto allo scopo di regolare la realizzazione delle opere di uso pubblico, in cui sono previste e descritte le modalità d'intervento, i tempi di esecuzione delle opere e la loro manutenzione, oltre a prevedere le sanzioni a carico dei proprietari in caso di mancata esecuzione ; la realizzazione delle suddette opere sarà garantita da una polizza fidejussoria a copertura del costo dell'intervento.

Preso atto che l'atto d'obbligo prevede che per il rilascio del Permessi di Costruire necessario per la realizzazione degli interventi privati, dovrà essere realizzata una prima parte delle opere di urbanizzazione relative alle aree a parcheggio e verde pubblico, secondo le modalità e condizioni stabilite nel suddetto atto.

Visto l'art. 4 del Regolamento Urbanistico disciplina le modalità di predisposizione e di approvazione del Progetto Unitario.

Vista la documentazione allegata alla proposta di Progetto Unitario risulta completa secondo quanto previsto dalle norme.

Preso atto delle risultanze dell'Istruttoria del Progetto Unitario redatta dal responsabile del procedimento geom. Giovanni Del Frate in qualità di P.O. dell'Ufficio Edilizia Privata;

Di dare atto che l'approvazione del presente Progetto Unitario è riconducibilità all'attività istituzionale dell'Ente in quanto atto preventivo previsto dal Regolamento Urbanistico per il rilascio del Permesso di Costruire e rientrante tra gli obiettivi ordinari indicati nel PEG 2021

DETERMINA

1) DI APPROVARE ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Urbanistico il Progetto Unitario n° PU2021/0001 presentato in data 21/01/2021 prot. n° 4035, per l'approvazione del Progetto Unitario classificato al n° PU2021/0001, intestata al conto di BIAGI GIANCARLO, ed avente per oggetto: "Progetto Unitario per la realizzazione di una unità residenziale e spazi ad uso pubblico", situata in VIA dei Sodini, frazione di Massa Macinaia, su area identificata al Catasto al foglio 112 mappali n. 289 parte e 966;

2) DI DARE ATTO che il progetto unitario n° PU2020/0001 è costituito da n° 8 elaborati conservati in atti e di seguito elencati:

- relazione tecnica
- tav. 1 stato attuale - planimetrie e sezioni
- tav. 2 stato progetto - planimetrie e sezioni
- tav. 01 stato di progetto dettaglio parcheggio - planimetria e sezioni
- tav. 02 stato di progetto dettaglio parcheggio - Essenze Arboree e superfici
- tav. 03 stato di progetto dettaglio parcheggio - sezioni
- tav. 04 stato di progetto dettaglio parcheggio - impianto elettrico illuminazione pubblica
- tav. 05 stato di progetto dettaglio parcheggio - planimetria accessibilità L. 13/89
- tav. 06 stato di progetto dettaglio parcheggio - schema regimazione acque meteoriche
- dettaglio pali illuminazione pubblica
- relazione progetto illuminazione esterna
- relazione fotografica
- computo metrico estimativo
- schema atto unilaterale d'obbligo

3) di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente punto 2), relativo all'attuazione del Progetto Unitario e alla realizzazione degli spazi ad uso pubblico nonché delle opere necessarie alla mitigazione degli effetti ambientali indotte dall'intervento;

4) DI STABILIRE che il Progetto Unitario è approvato con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Il Progetto Unitario è rilasciato a favore dei richiedenti, senza pregiudizio dei diritti di terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi ai beni immobili in esso considerati;
- La durata del progetto Unitario è stabilita in 3 (tre) anni dalla data di emissione della determinazione dirigenziale che lo approva, salvo modifica e/o integrazioni delle norme che ne disciplinano la predisposizione e l'approvazione;
- L'esecuzione degli interventi resta comunque subordinata al conseguimento del titolo abilitativo previsto dalla L.R. 10 novembre 2014 n° 65 .
- L'approvazione del presente Progetto Unitario non costituisce assenso di conformità alle specifiche norme urbanistiche, edilizie e igienico sanitarie. L'attuazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario è comunque subordinata alla rimozione dei vincoli presenti nell'area di cui trattasi e/o all'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, anche di altri Enti. Gli interventi sono inoltre subordinati al rispetto delle prescrizioni e/o indicazioni derivanti da norme e studi di dettaglio da verificare prima del rilascio dei titoli edilizi.
- Le Unità Minime di Intervento, le volumetrie massime realizzabili, la disposizione dei lotti, le viabilità e la tipologia dei fabbricati (singoli o bifamiliari) potranno essere modificati solo a seguito di apposita variante al progetto unitario da approvare antecedentemente al rilascio dei Permessi di Costruire o relative varianti;
- La modifica della posizione sul lotto e/o della sagoma dei fabbricati non dà luogo a variante, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi previsti dall'art. 20 del R.U. e delle distanze minime dai confini e fabbricati come stabilite da leggi e regolamenti;
- Le acque piovane dovranno essere adeguatamente regimate, convogliandole nel reticolo idrografico esistente, secondo quanto previsto dalla norme esistenti e dovranno essere realizzate le opere di mitigazione degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione delle aree ai sensi dell'art. 51 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico;
- Per le utenze pubbliche (acquedotto, Enel e Telecom) dovrà essere richiesto il parere ai relativi enti.
- L'attività edilizia sarà messa in atto mediante Permessi di Costruire relativi ad ogni Unità Minima di Intervento. Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere obbligatoriamente oggetto

di uno specifico Permesso di Costruire che pertanto non potrà interessare contestualmente le altre Unità Minime di Intervento. Il Permesso di Costruire dovrà contenere la progettazione esecutiva redatta secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche e definire compiutamente ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico dell'intervento da realizzare;

- Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole Unità Minime di Intervento è subordinato alla conclusione della prima fase dei lavori relativi agli spazi di uso pubblico, come previsto dall'atto unilaterale obbligo, di cui al precedente punto 2).
- La conclusione della prima fase dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori stessi con la consegna al Dirigente del Settore Assetto del Territorio di apposito certificato di collaudo e/o di regolare esecuzione in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato;
- La polizza fidejussoria necessaria per gli spazi ad uso pubblico dovrà avere le caratteristiche descritte all'art. 1 lettera f) dello schema di atto d'obbligo elencato al precedente punto 2). La polizza dovrà essere emessa per una cifra pari all'importo indicato nel computo metrico estimativo elencato al precedente punto 2) maggiorato del 35%;

5) di dare atto del parere tecnico n. 54/2021 espresso per gli spazi di uso pubblico dall'Ufficio mobilità e reti – Viabilità con la nota del 06/07/2021 con prot. 41238, contenente prescrizioni e condizioni riportate al successivo punto 6)

6) di prescrivere che per le opere di uso pubblico :

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere avvisato il settore LL.PP. per verificare particolari modalità ed allineamenti;
- Dovrà essere presentato il Permesso di Costruire con il progetto esecutivo delle opere prima dell'inizio lavori ed in tale ambito potranno essere espresse ulteriori prescrizioni;
- Il Parcheggio Pubblico dovrà essere gravato da una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Capannori, risultante da apposito atto pubblico registrato e trascritto;
- La manutenzione delle opere ad uso pubblico, che dovranno essere realizzate ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Urbanistico nelle aree soggette a Progetto Unitario, dovrà essere a carico dei proprietari;
- Le acque piovane dovranno essere adeguatamente regimate, convogliandole nel reticolo idrografico esistente, secondo quanto indicato dall'art. 51 delle NTA del RU;
- Le opere di urbanizzazione dovranno essere individuate mediante apposito frazionamento e la viabilità interna al lotto non si considera di uso pubblico;
- Le opere dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di barriere architettoniche, (L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni), illuminotecnica, inquinamento luminoso, ecc.;
- I prezzi unitari e le quantità previste nel computo metrico verranno valutate nel dettaglio in sede di esame del progetto esecutivo e in detta sede potranno essere previste eventuali prescrizioni.
- Per le utenze pubbliche (allacciamenti alla fognatura, acquedotto, Enel e Telecom) dovrà essere richiesto il parere ai relativi enti e saranno a carico dei titolari delle aree .

8) di dare atto degli esiti della Relazione del Responsabile del Procedimento attestante la correttezza dell'istruttoria svolta, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la conformità con le norme del Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio;

9) Il responsabile del Procedimento è il Geom. Giovanni Del Frate, in qualità di Posizione Organizzativa dell'Ufficio Edilizia Privata che dichiara la non sussistenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art. 6 della L. 241/90;

10) Il Dirigente del Settore Arch. Luca Gentili, dichiara la non sussistenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art. 6 della L. 241/90;

Capannori, 17/09/2021

**IL DIRIGENTE
GENTILI LUCA / ArubaPEC S.p.A.**