

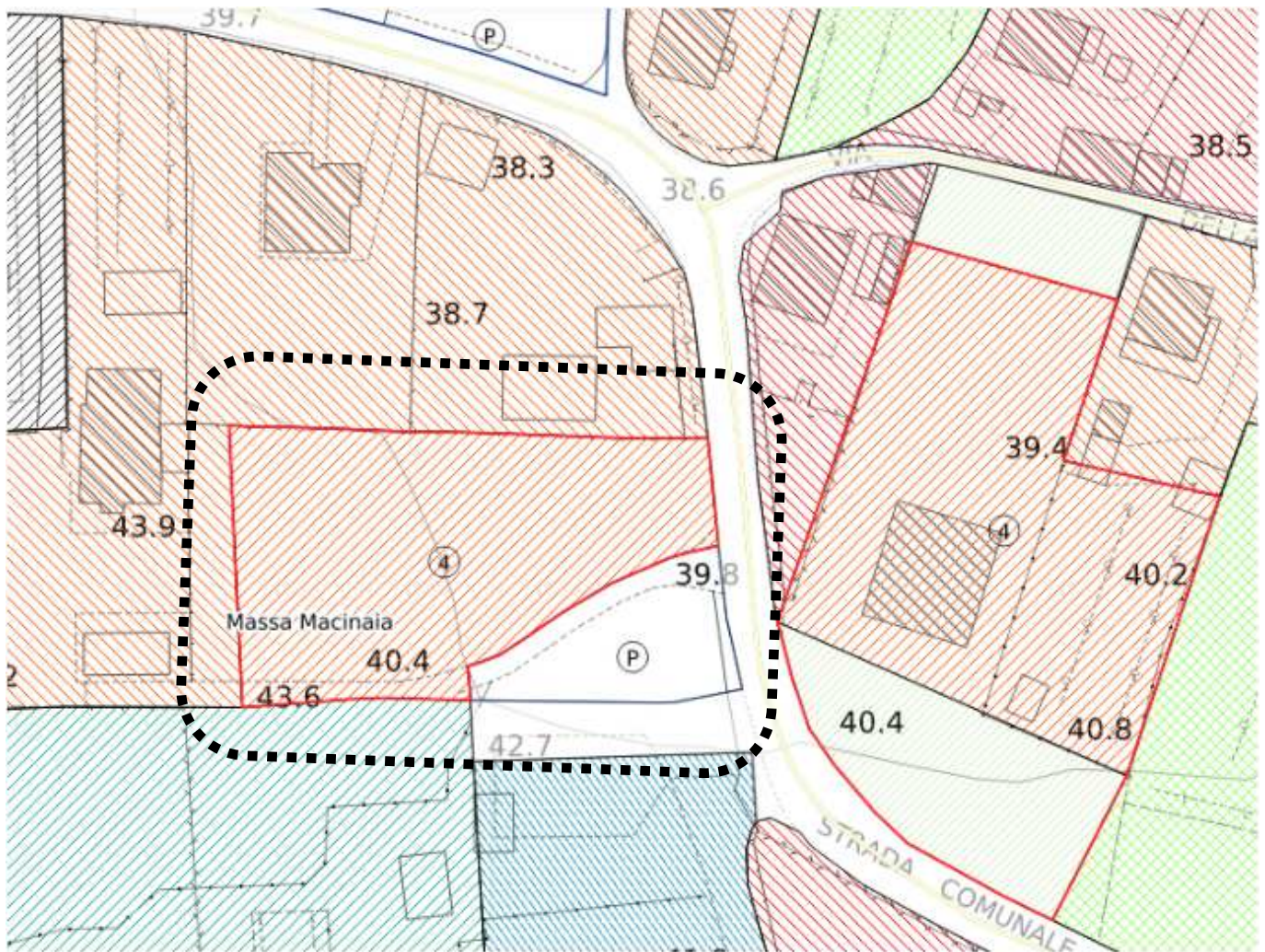
| | |
|--------------------|--|
| PROGETTO N° | Pratica N. PU2021/0001 |
| OGGETTO | “PU2021/0001 per la realizzazione di un edificio residenziale oltre spazi ad uso pubblico” |
| FRAZIONE | VIA DEI SODINI frazione Massa Macinaia |
| RICHIEDENTI | BIAGI GIANCARLO |

Fg.112 Map. 289, 966

Destinazioni d'uso previste nell'intervento

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> industriale e artigianale | <input type="checkbox"/> commerciale |
| <input type="checkbox"/> direzionale | <input type="checkbox"/> di servizio | <input type="checkbox"/> turistico – ricettiva |
| <input type="checkbox"/> commerciale all'ingrosso e depositi | <input type="checkbox"/> agricola e funzioni connesse | <input type="checkbox"/> altro (specificare)_____ |

| | |
|-----------|----------------------------------|
| ART. 20 c | SCHEDA NORMATIVA=====..... |
|-----------|----------------------------------|



| Dati quantitativi di Progetto | Parametri definiti dal R.U. | | Previsioni del P.U. | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------|---------------------|----------|
| SUPERFICIE AMBITO NORMATIVO | mq | 2236 mq | MQ | 2.236 mq |
| RAPPORTO DI COPERTURA Rc | (%) | 30 % | (%) | 6,26 % |
| SUPERFICIE COPERTA Sc | (mq.) | 670,80 | (mq.) | 140 |
| SUPERFICIE UTILE LORDA Sul | (mq.) | ===== | (mq.) | ===== |

| | | |
|---|--|---|
| ALTEZZA MASSIMA Hmax | (ml) 10 | (ml) inferiore a 10 |
| VOLUME V | (mc.) 2400 | (mc.) 1200 |
| DESTINAZIONE D'USO | (n) Residenziale 4 alloggi | (n) 1 unità residenziali |
| SUPERFICIE PARCHEGGI SOSTA STANZIALE = L.122/89 | (mq.) 1mq/10 mc. =120 mq. | (mq.) 207,00 mq. |
| VERDE PUBBLICO PARCHEGGI PUBBLICI | (mq.) 1200 mc : 100 = 12 x 18 = 216 mq di cui almeno il 50% a parcheggio | (mq.) 226 mq (marciapiede + parcheggio + area verde + spazio di manovra) |
| SUPERFICIE PERMEABILE | (mq.) 25%lotto = 559 | (mq.) 1883 |
| D confini | ml 5 | ml > 5 |
| D fabbricati | ml 10 | ml >10 |

| VINCOLI | |
|--|---|
| VINCOLI SOVRAORDINATI ALLA PIANIF. URB. CHE INTERESSANO L'AMBITO OGGETTO DEL P.U. | |
| <input type="checkbox"/> nessuno | |
| VINCOLI TECNICI (TAV. C1) | |
| Nessuno ----- | |
| VINCOLI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA CHE INTERESSANO L'AMBITO OGGETTO DEL P.U. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Realizzazione Parcheggi/ Verde pubblico | PARERE : Servizio LL.PP. – Ufficio Infrastrutture – U.O.S. Strade del Comune di Capannori n. 54/2021 espresso in data in data 06/07/2021 con prot. 41238 |

| TIPOLOGIE DI INTERVENTO | | GRADO DI PERICOLOSITA' IDRAULICA | | | |
|-------------------------|--|----------------------------------|----|----|----|
| | | I1 | I2 | I3 | I4 |
| | | FATTIBILITA' IDRAULICA | | | |
| 5 | Interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno delle aree edificate | | x | | |

| TIPOLOGIE DI INTERVENTO | | GRADO DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA | | | |
|-------------------------|---|---------------------------------------|----|----|----|
| | | G1 | G2 | G3 | G4 |
| | | FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA | | | |
| 8 | Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia | | II | | |

RELAZIONE DELL'UFFICIO PROPONENTE

In data 21/01/2021 Prot. Gen. n° 4035, è stata presentata domanda di Progetto Unitario classificata 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.

Successivamente la richiesta è stata integrata ulteriormente in data 17/05/2021 prot. 29589 e 29925, con adeguamento della progettazione come da richiesta dell'Ufficio n. 0011108/2021 del 19/02/2021.

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;

Le aree interessate dalla richiesta ricadono 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.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio per un alloggio, 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.

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.

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 Permesso di Costruire 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.

Si esprime parere favorevole in merito all'intervento in progetto e la conformità con le norme del Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio

Il responsabile del procedimento - geom. Giovanni Del Frate [*firma digitale*]

Capannori 03/09/2021