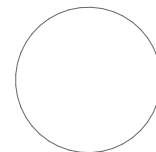




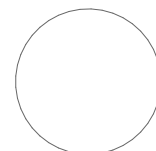
Geom. Mauro Giusfredi

via di Sottopoggio n° 12/A,
fraz. Guamo, Capannori (LU)
mauro.giusfredi@polistudi.it
telefono / fax 0583 - 947513

Arch. Elena Pino

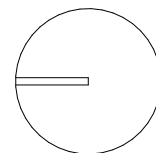


Ing. Alessandro Sestigiani



OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SU PORZIONE DI COMPLESSO
INDUSTRIALE " CARTOGRAFICA GALEOTTI spa "
FRAZIONE DI GUAMO VIA PER VORNO N°15

ALLEGATO B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO



Scala

RICHIEDENTE: Immobiliare G S.r.l.

Leg.rapp.te Sig. Galeotti Marcello

Data
22.11.2017

Articolo 1

Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo

Il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al Complesso Industriale “Cartografica Galeotti” posto in frazione di Guamo via di Vorno 15, avente per oggetto la sostituzione edilizia finalizzata alla riqualificazione e adeguamento tecnologico di fabbricati industriali vetusti è composto dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:

Elaborati descrittivi:

- All. A** : Relazione illustrativa e tecnica
- All. B** : Norme tecniche di attuazione
- All. C** : Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- All. D** : Relazione di fattibilità
- All. E** : dichiarazione sostitutiva di atto notorio proprietà
- All. G** : Documentazione ai sensi del DPRG25/10/2011 n°537R (*Dott. S. Buonaccorsi*);
- All. H** : Relazione ciclo produttivo

Elaborati grafici:

- Tav. 1:** Documentazione cartografica;
- Tav. 2:** Documentazione fotografica;
- Tav. 3:** Planimetria generale piano quotato – stato attuale con indicazione di: comparto, urbanizzazioni esistenti, fabbricati da demolire e soggetti al riuso, tipologia edilizia;
- Tav. 4:** Rilievo quotato - st. attuale;
- Tav. 5:** Piante, Prospetti e Sezioni - st. attuale;
- Tav. 6:** Planimetria generale con indicazione di: Comparto, urbanizzazioni, tipologia edilizia, fabbricati ricostruiti ed oggetto di riuso;
- Tav. 7:** Planimetria generale con indicazione delle Unità Minime di Intervento;
- Tav. 8:** Piante, Prospetti e Sezioni - st. progetto;
- Tav. 9:** conteggi urbanistici con dimostrazione grafica e verifiche;
- Tav. 10:** Planivolumetria - st. progetto.

Articolo 2

Attuazione del Piano. Procedure di intervento

Gli interventi relativi al comparto definito dal presente Piano Attuativo devono essere effettuati rispettando sia le presenti Norme Tecniche di Attuazione, sia quelle generali dello strumento urbanistico vigente, nonché tutte le prescrizioni di carattere strutturale, igienico, sanitario e di sicurezza degli impianti.

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

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti previsti per l'attuazione del piano sono quelli indicati all'art. 21 delle Norme Tecniche del R.U. e dalla normativa regionale e nazionale sottoriportate:

Permesso a Costruire

E' necessario per attuare gli interventi identificati nella **Legge regionale n°65/2014 all' art. 134 e Tabella A, Sez. II del D.Lgs n. 222/2016.**

Le suddette procedure saranno modificate in base all' eventuale futura approvazione di leggi nazionali o regionali che potessero regolare diversamente l'iter autorizzativo eppure modificassero le tipologie di intervento assoggettabili ad esso.

Segnalazione Certificata Inizio Attività

E' necessaria per attuare gli interventi identificati nella **Legge regionale n°65/2014 all'art. 135 e Tabella A, Sez. II del D.Lgs n. 222/2016.**

Le suddette procedure saranno modificate in base alla eventuale futura approvazione di leggi nazionali o regionali che potessero regolare diversamente l'iter autorizzativo eppure modificassero le tipologie di intervento assoggettabili ad esso.

Attività edilizia libera

Fatto salvo e il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice, gli interventi di edilizia libera (**CILA**) sono individuati all' art. 6-bis, **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e Tabella A, Sez. II del D.Lgs n. 222/2016.**

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Le opere prive di rilevanza urbanistico- edilizia, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, sono individuati nella **Legge regionale n°65/2014 all'art. 137 e Tabella A, Sez. II del D.Lgs n. 222/2016.**

Articolo 3

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite dal presente Piano Attuativo sono quelle classificate nel Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori all' art. 21, Zone Produttive Sature.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie previste all'art. 5 delle Norme Tecniche allegate al Regolamento Urbanistico, riferite alla categoria funzionale **“industriale artigianale”**, ovvero (Art. 99 c.1 lettera b) della L.R. 65/14):

1. attività manifatturiere artigianali e industriali per la produzione di beni: attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto ed altre attività connesse
2. laboratori artigianali compatibili con la residenza, secondo i parametri dell'art 48 del regolamento edilizio
3. deposito e stoccaggio merci
4. attività di spedizione e trasporto;
5. centri servizi alle imprese
6. impianti per autodemolizioni e riciclaggio rifiuti;
7. artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, latterie, piccole tipografie e simili).

Articolo 4

Comparto di intervento. Interventi ammessi.

Il presente Piano Attuativo si articola in un unico comparto di intervento a destinazione d'uso: **industriale artigianale**, con modalità di intervento normate dall' Art. 21 del R.U., pertanto gli interventi ammessi saranno quelli previsti dal R.U. del Comune di Capannori per le zone produttive sature.

L'altezza del nuovo fine linea automatizzato sarà di ml 15 così come previsto dallo stesso art. 21 del R.U. del Comune di Capannori, a tal fine viene allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo (all. H).

Art. 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva

“Sono le parti di territorio edificate o parzialmente edificate destinate agli insediamenti produttivi e sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

Nel presente Piano Attuativo si individua, per l'area, un unico comparto:

Comparto 1

Superficie mq. 8.229,73

Rappresentazione Catastale

Foglio 91 mappale 314 sub. 1, sub. 2 e sub. 3

Foglio 91 mappale 313 sub. 2 (parte)

Nella zona individuata dal suddetto comparto gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Sostituzione edilizia anche con incremento volumetrico;
- Demolizione e ricostruzione dei fabbricati o porzioni all'interno del comparto;
- Demolizione di fabbricati o porzioni non preordinata alla ricostruzione;
- Ristrutturazione;
- Straordinaria Manutenzione;
- Opere Liberamente eseguibili secondo la vigente normativa;
- Installazione di macchine, strutture e impianti tecnologici;
- Opere di manutenzione esterna;
- Installazione di manufatti e impianti interrati;

Il tutto secondo i parametri previsti nel regolamento urbanistico del Comune di Capannori art. 21 aree a prevalente destinazione produttiva sature.

Il Comparto sarà suddiviso in 3 Unità Minime di Intervento (UMI), più precisamente individuate come:

- **UMI 1** Edificio ad uso magazzino, fabbricato di collegamento al complesso industriale ad est, servizi e annessi esistenti oggetto di ristrutturazione;
- **UMI 2** Edificio “fine linea automatizzato”, edificio di collegamento con uffici e annessi esistenti oggetto di ristrutturazione.
- **UMI 3** Edificio ad uso uffici annessi esistenti oggetto di ristrutturazione.

Viene precisato che le opere di sistemazione esterna previste unitariamente per le tre UMI sopra individuate (vasca di raccolta acque piovane, sistemazioni a verde e parcheggi) dovranno essere eseguite nella loro totalità indipendentemente dalla realizzazione delle singole UMI e contestualmente al primo intervento edilizio che sarà eseguito.

Le tolleranze relative alle eventuali modifiche planivolumetriche, all'interno del comparto, ovvero modifiche alle altezze, forme e posizioni degli edifici previsti nel presente PA dovranno essere ricomprese nel limite del 15% del parametro di riferimento.

E' consentita la realizzazione di **volumi interrati**, entro la sagoma degli edifici, nel rispetto delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

La modifica del progetto allegato al presente piano attuativo, nel rispetto delle destinazioni previste, potrà essere richiesta con Domanda di Permesso a Costruire, sempre nel rispetto dei parametri edilizi di riferimento, anche nell'ipotesi di modifiche sostanziali delle forme e distribuzioni della volumetria prevista.

Verifiche degli Standards:

La destinazione dell'intero complesso è industriale-artigianale e l'intervento proposto ha una volumetria di mc. 33.194,20 e Superficie utile lorda SUL di mq 3.216,17

Considerando la complessiva riduzione di SUL, non si produce alcun incremento di superficie asservita alla nuova edificazione e di conseguenza la richiesta di soddisfacimento di standard minimi relativi a verde pubblico e parcheggio pubblico sarà pari a zero.

La regimazione delle acque meteoriche risponde a quanto previsto dall'art. 51 del RU, “*Disposizioni per il contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del*

suolo”.

Le acque che defluiranno dalla superficie del P.A., facendo riferimento alla formula razionale saranno:

$$Q = 0.2778 \times \Psi \times S \times h / t$$

dove:

Q = portata in m³/sec

Ψ = coefficiente di deflusso

S = superficie del lotto in Km²

h = l'altezza di pioggia nel tempo t

t = tempo di scroscio in ore (1 ora)

$$Q = 1.06 \times 10^{-1} \text{ m}^3/\text{sec} \quad Q = 105.51 \text{ l}/\text{sec}$$

Considerando un tempo di scroscio di 1 ora, sarà necessario contenere un volume d'acqua pari a:

$$\text{Volume} \cong 380 \text{ m}^3$$

Per l'ubicazione della vasca volano si veda la tavola del progettista.

Il presente Piano Attuativo si attiene alle procedure, ai contenuti e contiene disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi della norma prescritta dall' art. 65 all' art. 75 della L. Regionale 1/2005.

Articolo 5

Opere di sistemazioni esterne

Le opere di sistemazione esterna dovranno essere rispondenti a quanto previsto dal regolamento urbanistico del Comune di Capannori relativo alle aree di cui all'art. 21 aree a prevalente destinazione produttiva.

Recinzioni:

E' ammessa la realizzazione di recinzioni o delimitazioni dell'area mediante realizzazione di muri di cinta con fondazioni continue o discontinua, o metalliche di altezza complessiva non superiore a mt. 2,50.

Sono ammesse le demolizioni e/o ricostruzioni delle recinzioni esistenti lungo il lotto oggetto di PA.

E' ammessa altresì la realizzazione di passaggi pedonali e carrai le cui caratteristiche tecniche dovranno essere definite al momento della loro realizzazione dai competenti uffici comunali.

Sistemazioni esterne:

La superficie scoperta del lotto destinata a viabilità e parcheggi è già asfaltata, nuove sistemazioni potranno essere realizzate anche con pavimenti del tipo autobloccante; sono escluse le sistemazioni in ghiaia o stabilizzato di cava.

Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate con opportune opere atte a consentire il normale convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche.

E' consentita la realizzazione di marciapiedi lungo l'edificio e camminamenti pedonali.

Aree esterne non edificate saranno prevalentemente destinate a parcheggio privato e manovra mezzi.

Aree a Verde:

Le aree a verde, realizzate allo scopo di mitigare l'impatto visivo e contribuire al deflusso delle acque meteoriche, saranno localizzate al limite del lotto lungo le viabilità comunali, come meglio precisato nelle tavole di progetto e nella relazione tecnico illustrativa.

Le piantumazioni saranno di tipo autoctono.

Sono comunque ammesse sistemazioni progettuali diverse sempreché rispettino le caratteristiche d'origine dei luoghi.

Articolo 6**Urbanizzazione dell'area**

Le urbanizzazioni dell'area non prevedono la realizzazione di area a verde pubblico e parcheggio pubblico in quanto, come considerato nei precedenti articoli,

il PA prevede complessivamente una riduzione di Superficie Utile Lorda e di Superficie Coperta e pertanto una minore superficie asservita.

L'intervento previsto dal presente PA non prevede l'obbligo di reperimento all'interno del comparto di aree a verde e/o permeabili. Rimane comunque possibile reperire porzioni di superfici a verde all'interno del comparto senza che queste debbano concorrere al soddisfacimento di alcun indice.

Nel PA si prevede quindi la sola realizzazione di parcheggi di uso privato interni al lotto (L.122/90) e la realizzazione di una area a verde privato.

Detta area a verde sarà, nella zona fra la via delle Piastre e il nuovo "fine linea automatizzato", realizzata con alberature con essenze di tipo locale mentre, nella fascia lungo la via per Vorno, realizzata con siepi con essenze locali.

All'interno del lotto costituente il comparto sarà realizzata una vasca di prima pioggia con bocca tarata, calcolata in conformità a quanto previsto dal R.U. del Comune di Capannori (si veda art. 4), e successivo smaltimento nelle canalette adiacenti al lotto.

Gli allacciamenti alle reti idriche, fognarie ed elettriche già esistenti saranno adeguate alle nuove esigenze del progetto di PA e saranno intercettate all'interno del lotto e collegate agli edifici di progetto.

Articolo 7

Recepimento dei contributi e osservazioni di cui alla Determina 1467 del 21/11/2017

Durante la fase di cantiere saranno attuate le misure di mitigazione atte a ridurre le emissioni di polveri diffuse tramite opportuni accorgimenti.

L'impatto acustico prodotto dalle attività lavorative che si andranno a svolgere nei nuovi locali dovrà rispettare i limiti del vigente Piano Comunale di Classificazione acustica.

Gli scarichi reflui di natura domestica e/o produttiva dovranno essere allacciati alla rete fognaria esistente.

Qualora si debbano realizzare opere di mitigazione locale del rischio idraulico, che mirino a ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti più sensibili rispetto ai possibili fenomeni di ruscellamento e transito di volumi idrici attraverso l'area di

intervento, queste saranno eseguite nel rispetto dell'articolo 50 bis delle norme del PAI e saranno assoggettate al parere non vincolante dell'Autorità di Bacino.

Articolo 8

Validità del presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata

Il presente Piano Attuativo ha una durata di cinque (5) anni dalla data di definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.