

COMUNE DI CAPANNORI

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N.61/2018 convenzione stipulata in data 25.09.2020

AMBITO DI PEREQUAZIONE N° 2 - U.T.O.E. A2 - Frazione Marlia

Committenti: Curumi Costruzioni s.r.l., Pucci Nicola, Toschi Angelica, Pucci Alessia, Davi Gabriele, Muslia Besnik, Muslia Migena, Grassi Grazia, Martinelli Roberto, Rocchi 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. Malerbi Mario, geom. Del Cima Alessio, geom. Pantaleoni Matteo

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1) - INTRODUZIONE

La presente variante di piano attuativo interessa un'area posta nella frazione di Marlia, in prossimità della chiesa parrocchiale e in pieno centro abitato, compresa tra la via della Chiesa a nord e via dei Biccelli a sud; tale area è inserita all'interno del vigente Regolamento Urbanistico in "Ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali" all'interno dei quali gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e, in particolare, dalla scheda "Ambito di Perequazione n° 2 - U.T.O.E.A2 - Frazione Marlia".

L'area compresa all'interno dell'ambito normativo ha un'estensione complessiva di circa mq.35.913,61.

Il profilo del piano di campagna ha un andamento sostanzialmente pianeggiante con leggera pendenza verso sud: il dislivello tra il punto posto alla quota più bassa, a sud, e quello posto alla quota più alta, a nord, è di circa mt 2,00.

Allo stato attuale l'area è prevalentemente a destinazione agricola con terreni coltivati a mais, oliveto e prato.

L'area è attraversata, in direzione nord-sud, con linea spezzata, da una canaletta demaniale per l'irrigazione dei campi; il primo tratto scorre all'interno di una vistosa tubazione in cls, con diametro interno di cm 80, che emerge per buona parte dal piano di campagna.

All'interno del perimetro dell'ambito normativo è compreso un unico fabbricato ad uso magazzino di modeste dimensioni e in stato di abbandono del quale il presente piano prevede la demolizione.

2) - COMPOSIZIONE FONDIARIA ATTUALE

I sottoscrittori della presente variante di piano attuativo, Curumi Costruzioni s.r.l, Pucci Nicola, Toschi Angelica, Pucci Alessia, Davi Gabriele Muslia Besnik, Muslia Migena, Moni Isa, Rocchi Luigi, Rocchi Moreno, Martinelli Roberto, Grassi Grazia, Paolinetti Marietta, Paolinetti Pietro, Petrini Giuseppe, Martorana Marco, sono tutti firmatari della Convenzione stipulata con il Comune di Capannori in data 25.09.2020 con atto ai rogiti del Notaio Concetta Gigliotti repertorio 33695 raccolta 6489 e Della Santa Mauro, Pellegrini Tiziana, Dinelli Daniela, Pieri Valentina,

3) - PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per l'ambito normativo relativo alla presente variante di piano attuativo le N.T.A. contenute nel vigente R.U. di Capannori prescrivono sommariamente quanto segue:

a) - PRESCRIZIONI GENERALI

- ripartizione delle quantità edilizie in misura proporzionale alle quote di proprietà

- dimensionamento delle volumetrie sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale approssimativamente pari a 0,5mc/mq;
- realizzazione di spazi di sosta e di parcheggio pubblici di superficie non inferiore a mq. 9,00 ogni mc. 100,00 di volume previsto per l'intervento privato;
- realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq. 9,00 ogni mc. 100,00 di volume previsto per l'intervento privato;
- cessione gratuita al Comune di aree comprese all'interno dell'Ambito Normativo nella misura di mq. 1,20 per ogni metro cubo di volume previsto per l'intervento privato.

b) - PRESCRIZIONI SCHEDA NORMA

- Numero massimo alloggi: 32
- Volume massimo edificabile: mc. 19.200
- Destinazioni ammesse:
 - Residenza e relative pertinenze fino all'80% del volume totale consentito
 - Servizi alla residenza fino ad un massimo del 20% del volume totale consentito
 - Tipologie edilizie ammesse: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari
 - Altezza massima dei fabbricati : ml 10,00

4) - IL PROGETTO DI VARIANTE

In ottemperanza alle suddette previsioni del R.U. la presente variante di piano prevede la lottizzazione perequativa delle aree di proprietà dei sottoscrittori e cioè la formazione di tre distinti Comparti di intervento, separati e totalmente distinti tra loro, anche nelle previsioni attuative:

il Comparto A, che include i terreni posti nella zona Nord-Est-Sud dell'ambito normativo, con accesso dalla via dei Biccelli, di proprietà di Moni Isa, Paolinetti Marietta, Paolinetti Pietro, Martinelli Roberto, Grassi Grazia, Rocchi Luigi e Rocchi Moreno.

il Comparto B, che include l'area posta nella parte Nord-Ovest dell'ambito normativo compresa tra il confine ovest e la centrale canaletta demaniale intubata, di proprietà di Curumi Costruzioni s.r.l, Pucci Nicola, Toschi Angelica, Pucci Alessia, Davi Gabriele Muslia Besnik, Muslia Migena, Il comparto C comprende tutti i lotti di terreno compresi nell'ambito del Piano di Perequazione ma che per scelta dei proprietari rimarranno a verde privato e pertanto non saranno interessati né dalle opere pubbliche né dagli interventi edilizi.

5) - COMPARTI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

All'interno dei comparti A, B e C, sono individuate le Unità Minime di Intervento che definiscono i lotti edificabili, le aree per opere pubbliche, le aree a verde privato e ne disciplinano gli interventi (vedi N.T.A.).

In particolare per il Comparto A sono previste le seguenti U.M.I.:

U.M.I. A1 - Superficie fondiaria mq.6.840, area già ceduta in gran parte al Comune di Capannori per la realizzazione del parco pubblico e di un parcheggio pubblico che fronteggia la Via della Chiesa.

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
- vol max: mc 590,00

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
- vol max: mc 590,00

U.M.I. A4 - Superficie fondiaria mq.780,00. 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
- vol max: mc 900,00

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
- vol max: mc 1.500,00

U.M.I. A6 - Superficie fondiaria mq 960. 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
- vol max: mc 590,00

U.M.I. A7 - Superficie fondiaria mq 630. 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
- vol max: mc 900,00

U.M.I. A8 - Superficie fondiaria mq 1.055,00. 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
- vol max: mc 1.500,00

U.M.I. A9 - Superficie fondiaria mq 870. 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
- vol max: mc 600,00

U.M.I. A10 - Superficie fondiaria mq 1.005. 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
- vol max: mc 800,00

U.M.I. A11 - Superficie fondiaria mq 1.045. 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
- vol max: mc 800,00

U.M.I. A12 - Superficie fondiaria mq. 2.710. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione delle opere pubbliche relative a viabilità carrabile, viabilità pedonale, parcheggi, aree a verde di corredo, illuminazione, rete di regimazione delle acque meteoriche, rete fognante, reti tecnologiche relative a gas, elettricità e telefonia;

Area a parcheggio pubblico mq. 1.344,00

U.M.I. A13 - Superficie fondiaria mq. 1.028. All'interno di tale unità è prevista la localizzazione di opere pubbliche, relative a viabilità ciclabile, viabilità pedonale e reti impiantistiche.

Per il Comparto B (**NON OGGETTO DI VARIANTE**) sono previste le seguenti U.M.I.:

U.M.I. B1 – superficie territoriale mq 3.972,00. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione delle opere pubbliche relative a viabilità carrabile, viabilità pedonale, parcheggi, aree a verde attrezzato, illuminazione, rete di regimazione delle acque meteoriche, rete fognante, reti tecnologiche relative a gas, elettricità e telefonia;

l'area a parcheggio pubblico ha una superficie di mq 431,13;

U.M.I. B2 – superficie fondiaria mq 903,73. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 4
- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari

- vol max: mq 900,00

U.M.I. B3 - superficie fondiaria mq 1.703,69. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 3

- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliare

- vol max: mq 1.160,00

U.M.I. B4 – superficie fondiaria mq 1.202,13. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 3

- tipologia: in linea, a schiera, bifamiliari e monofamiliari

- vol max: mq 1.250,00

Per il Comparto C (**NON OGGETTO DI VARIANTE**) sono previste le seguenti U.M.I.:

U.M.I. C1 - superficie fondiaria mq 331,19 Verde privato

U.M.I. C2 - superficie fondiaria mq 1301,59 Verde privato

U.M.I. C3 - superficie fondiaria mq 3891,00 Verde privato

U.M.I. C4 - superficie fondiaria mq 1660,71 Verde privato

U.M.I. C5 - superficie fondiaria mq 1094,49 Verde privato

7) - VERIFICA DEGLI STANDARDS

La seguente tabella riassume i parametri e gli standards urbanistici di progetto e ne verifica la congruità in relazione alle previsioni del R.U.

R.U. Progetto di Variante

Numero massimo alloggi 32

di progetto 32

Volume massimo edificabile 19.200 x 80% =mc.15.360, volume di progetto 12.080

Destinazione residenza

Tipologie edilizie ammesse in linea, a schiera, bifamiliari, monofamiliari

Altezza massima dei fabbricati ml 10,00

di progetto fino a ml 10,00

Indice di fabbricabilità territoriale max 0,50

di progetto 0,44

Aree a parcheggio pubblico min mq 1087,20

di progetto mq 2.603,56

Aree a verde pubblico min mq 1087,20

di progetto mq 8.099,14

Aree da cedere al Comune 1,2 mq/mc min

mq 14.496,00

di progetto mq.14.780,00

8) - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Le aree comprese all'interno dei Comparti A e B hanno una superficie globale complessiva di mq 27.634,63 e prevedono una quantità edilizia di mc 12.080,00.

Il Comparto A, comprendente terreni da cedere al Comune di Capannori, aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e terreni che saranno assegnati a Moni Isa, Martinelli Roberto e Grassi Grazia, Rocchi Luigi, Rocchi Moreno, Paolinetti Pietro e Paolinetti Marietta, ha una superficie complessiva di mq.19.853,00 e prevede una volumetria massima di mc 8.770,00.

Il Comparto B, comprendente beni che sono di proprietà di Curumi Costruzioni s.r.l., Pucci Nicola, Toschi Angelica, Pucci Alessia, Davi Gabriele, Muslia Besnik, Muslia Migena, ha una superficie complessiva di mq. 7.781,63 e prevede una volumetria massima di mc 3.310,00.

9) - EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO E LORO MITIGAZIONE

Il nuovo insediamento residenziale previsto dal presente piano attuativo è dimensionabile in 100 nuovi abitanti equivalenti; tali ridotte dimensioni dell'aumento del carico urbanistico inducono a valutare lo stesso intervento a basso impatto ambientale; in particolare, in relazione ai diversi aspetti, si può osservare quanto segue:

- per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la zona è servita dall'acquedotto comunale al quale saranno allacciate tutte le unità abitative; per ciascun comparto è altresì prevista la realizzazione di un pozzo artesiano all'interno delle aree a verde pubblico, per l'irrigazione estiva;

- per quanto concerne la regimazione delle acque meteoriche all'interno di ogni singolo comparto è previsto un doppio sistema per l'accumulo e lo smaltimento:
 - uno per le aree pubbliche, con adeguata tubazione volano all'interno dei Comparti A12 e B1, l'altro per i lotti edificabili con adeguata tubazione volano all'interno dei singoli lotti; inoltre sono previste ampie fasce pubbliche di rispetto ai lati delle canalette demaniali, al fine di rendere il più agevole possibile ogni eventuale intervento di manutenzione o di ristrutturazione delle stesse canalette;
 - per quanto concerne lo smaltimento dei liquami è previsto l'allacciamento alle reti fognarie pubbliche esistenti lungo le strade comunali Della Chiesa a Nord e Dei Biccelli a Sud, le cui caratteristiche dimensionali risultano ampiamente sufficienti a garantire un buon funzionamento a fronte del previsto aumento del carico insediativo;
 - per quanto concerne gli accessi carrabili è da considerare che la viabilità pubblica di riferimento, la via dei Biccelli per il Comparto A e la via della Chiesa di Marlia per il Comparto B, è secondaria e con traffico di tipo locale di intensità molto limitata; inoltre il punto di innesto della viabilità del nuovo insediamento si trova in zona aperta, priva di ostacoli visivi preesistenti e di progetto.
 - per quanto concerne le reti tecnologiche si considera che la zona è provvista delle reti pubbliche per la fornitura di energia elettrica, della telefonia e del gas.
 - per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani l'area pubblica sarà attrezzata per la raccolta differenziata;
 - per quanto concerne le valutazioni del rischio idraulico e sismico si rimanda alle allegate indagini geologiche.
- 10) Il ritiro dei permessi a costruire sarà condizionato alla realizzazione della prima fase delle opere Pubbliche previste a carico dei sottoscrittori della Convenzione stipulata in data 25.09.2020 e nella convenzione successiva a seguito della presente variante.

Lucca 12.10.2020

Ing. Domenico Mei