

# **COMUNE di CAPANNORI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DI UN'AREA PRODUTTIVA, DISMESSA DA OLTRE UN TRIENNIO, SITA IN FRAZIONE DI LAMMARI, VIA DEL CIMITERO.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROPRIETA': "FINLERA S.R.L."**

## INDICE

|  |  |
|--|--|
| <b>Art. 1 Elementi del P.A.</b> .....  |  |
| <b>Art. 2 Attuazione del piano e procedura d'intervento</b> .....                      |  |
| <b>Art. 3 Comparti urbanistici ed unità minime d'intervento</b> .....                  |  |
| <b>Art. 4 Destinazioni d'uso ammesse</b> .....   |  |
| <b>Art. 5 Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo</b> ..... |  |
| <b>Art. 6 Trattamento Reflui liquidi</b> .....   |  |
| <b>Art. 7 Interventi ammessi sui fabbricati</b> .....                                  |  |
| <b>Art. 8 Opere di sistemazione esterna</b> .....                                      |  |
| <b>Art. 9 Volumi interrati</b> .....   |  |
| <b>Art. 10 Validità del piano</b> .....  |  |

### **Art. 1 - Elementi del P. A.**

Il presente P.A. è volto al recupero di un'area, sita in Comune di Capannori, Frazione Lammari, Via del Cimitero, sulla quale insistono due fabbricati ad uso produttivo dismessi da oltre un triennio. L'intervento prevede la sostituzione edilizia dei preesistenti edifici, a parità di superficie utile lorda (SUL), con nuovi fabbricati ad uso abitativo, il tutto in conformità di quanto previsto dall' art. 22 del Regolamento Urbanistico comunale vigente e adottato.

Elaborati costituenti il P.A.:

#### ***Elaborati relazionali***

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica e scheda per il deposito delle indagini geologico-tecniche;

#### ***Tavole grafiche***

- Tav. 1 - Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 STATO ATTUALE - Planimetria generale, piano quotato e sezioni;
- Tav. 3 STATO ATTUALE - Piante, prospetti e sezioni FABBRICATI A e B, calcoli plani-volumetrici;
- Tav. 4 STATO ATTUALE - Documentazione fotografica con i punti di ripresa;
- Tav. 5 STATO DI PROGETTO - Planimetria generale, piano quotato e sezioni;
- Tav. 6 STATO DI PROGETTO - Planimetria con indicazione delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.);

- Tav. 7 STATO DI PROGETTO - Piante, prospetti, sezione, calcoli plani-volumetrici e di verifica (superficie permeabile e a parcheggio interne ai lotti) FABBRICATO A;
- Tav. 8 STATO DI PROGETTO - Piante, prospetti, sezione, calcoli plani-volumetrici e di verifica (superficie permeabile e a parcheggio interne ai lotti) FABBRICATO B;
- Tav. 9 STATO DI PROGETTO - Piante, prospetti, sezione, calcoli plani-volumetrici e di verifica (superficie permeabile e a parcheggio interne ai lotti) FABBRICATO C;
- Tav. 10 STATO DI PROGETTO - Pianta, prospetti, sezione, calcoli plani-volumetrici e di verifica (superficie permeabile e a parcheggio interne ai lotti) FABBRICATO D;
- Tav. 11 STATO DI PROGETTO - Pianta, prospetti, sezione, calcoli plani-volumetrici e di verifica (superficie permeabile e a parcheggio interne ai lotti) FABBRICATO E;
- Tav. 12 STATO DI PROGETTO - Area a parcheggio e verde pubblico, schema dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici, schema di smaltimento delle acque bianche, rete di distribuzione idrica, elettrica e gas;
- Tav. 13 STATO DI PROGETTO - Rappresentazione plani-volumetrica degli edifici;
- Tav. 14 STATO ATTUALE - Calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L.);
- Tav. 15 STATO DI PROGETTO - Calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L.);

## **Art. 2 - Attuazione del piano e procedure d'intervento**

Gli interventi previsti dal P.A. devono essere effettuati rispettando le presenti norme, le norme generali dello strumento urbanistico vigente e quello adottato nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico-sanitario, strutturali e di sicurezza degli impianti. Dovranno essere altresì rispettate le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono le seguenti:

### ***a) PERMESSO DI COSTRUIRE***

E' necessario per attuare gli interventi previsti dall'art. 134 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n° 65;

### ***b) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'***

E' necessaria per attuare gli interventi specificati all'art. 135 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n° 65;

### ***c) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA***

E' attività edilizia libera quanto specificato all'art. 136 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n° 65.

Le suddette procedure potranno essere modificate e/o adeguate in conseguenza dell'entrata in vigore di leggi e/o decreti nazionali e regionali in materia.

### **Art. 3 - Comparti urbanistici ed Unità Minime di Intervento (UMI)**

Il presente P.A. si articola in un unico comparto urbanistico all'interno del quale sono state individuate le seguenti Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

- Unità Minima di Intervento n° 1 (U.M.I. 1 - FABBRICATO A).

L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, corredato da locali accessori aventi una superficie lorda massima non superiore al 25% della SUL dell'abitazione di cui costituiscono pertinenza;

- Unità Minima di Intervento n° 2 (U.M.I. 2 - FABBRICATO B).

L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato per civile abitazione corredato da locali accessori aventi una superficie lorda massima non superiore al 25% della SUL dell'abitazione di cui costituiscono pertinenza;

- Unità Minima di Intervento n° 3 (U.M.I. 3 - FABBRICATO C).

L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato per civile abitazione corredato da locali accessori aventi una superficie lorda massima non superiore al 25% della SUL dell'abitazione di cui costituiscono pertinenza;

- Unità Minima di Intervento n° 4 (U.M.I. 4 - FABBRICATO D).

L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato per civile abitazione corredato da locali accessori aventi una superficie lorda massima non superiore al 25% della SUL dell'abitazione di cui costituiscono pertinenza;

- Unità Minima di Intervento n° 5 (U.M.I. 5 - FABBRICATO E).

L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato costituito due unità immobiliari ad uso di civile abitazione.

Nel caso di edificazione di due unità abitative, la superficie lorda massima dei locali accessori non potrà essere superiore al 55% per ogni singola abitazione;

- Unità Minima di Intervento n° 6 (U.M.I. 6 - AREE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICI).

Le opere in oggetto riguardano la realizzazione degli spazi a parcheggio con la relativa viabilità e le aree a verde da adibire ad uso pubblico calcolate nel rispetto degli attuali standard urbanistici e più precisamente la misura di 18 mq. per 100 mc. di volumetria realizzata, di cui almeno la metà della quale destinata a parcheggio pubblico e la rimanente a verde pubblico attrezzato.

In luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.

Per ogni singola U.M.I., ad eccezione della U.M.I. 6, saranno verificate la superficie utile lorda (SUL), la superficie coperta, la superficie accessoria massima, il volume, la superficie utile di calpestio, la superficie a verde, la superficie permeabile e la superficie a parcheggio interne al lotto oltre al rapporto massimo di copertura.

La demolizione degli edifici esistenti dovrà essere richiesta contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo inerente la realizzazione degli spazi a parcheggio, viabilità e aree a verde da adibire ad uso pubblico (U.M.I. 6).

#### **Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse**

Nei lotti interessati dal presente P.A. e distinti dalle U.M.I. 1, 2, 3, 4 e 5 sono ammesse solo le destinazioni d'uso di tipo residenziale (abitazioni e relative pertinenze), uffici per attività terziarie assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e simili.

#### **Art. 5 - Contenimento degli effetti della impermeabilizzazione del suolo**

Gli interventi di trasformazione in oggetto prevedono la modifica dell'attuale superficie permeabile dell'area.

In ottemperanza ai disposti del R.U. vigente e adottato, nei casi di Piani Attuativi, quest'ultimi dispongono comunque di prevedere il completo smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili.

Nel rispetto dell'attuale normativa in materia, come riportato nella perizia allegata al presente P.A. a firma del Dott. Geol. Marco TOSCHI, saranno realizzate più condotte, dotate dei relativi pozzetti tarati, per la raccolta e l'accumulo delle acque di prima pioggia provenienti dai singoli lotti.

La posa in opera delle predette condotte permetterà di accumulare le acque meteoriche e di disperderle lentamente, nell'esistente reticolo idrografico superficiale, tramite una bocca tarata dimensionata in modo tale che la massima portata che defluirà dalla stessa, sia minore od uguale, ai valori limiti coincidenti con quelli forniti dall'area nella situazione pre-intervento.

In riferimento a quanto sopra, si precisa che l'area da destinare a parcheggio pubblico (U.M.I. 6) avrà un sistema (condotta e pozzetto tarato) idoneo a soddisfare autonomamente quanto precedentemente descritto.

### **Art. 6 - Trattamento delle acque reflue domestiche**

Le unità immobiliari facenti parte del nuovo insediamento residenziale, saranno allacciate, mediante una condotta comune nella quale saranno convogliate le acque provenienti dalle singole abitazioni, alla pubblica fognatura (gestita da ACQUE S.p.A.) già presente lungo il tratto della Via del Cimitero che corre a margine del lato ovest dell'area oggetto del presente P.A..

### **Art. 7 - Approvvigionamento idrico**

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante estensione della rete acquedottistica dalla Via S. Cristoforo al lotto in oggetto posto in Via del Cimitero di Lammari.

### **Art. 8 - Interventi ammessi sui fabbricati**

Sono consentite, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti per l'accorpamento all'edificio principale, di sostituzione edilizia, di adeguamento dell'altezza e di ampliamento, oltre alla realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

L'area interessata dal presente P.A. è classificata nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico comunale, approvato con delibera del C.C. n° 63 del 29 dicembre 2011 nonché nella successiva Variante Generale adottata in data 20 marzo 2014 con delibera del C.C. n° 11, *Aree a prevalente destinazione di servizio (Art. 22)*.

*Stralcio delle N.T.A. del vigente REGOLAMENTO URBANISTICO*

*Art. 22 - Aree a prevalente destinazione di servizio - Saturazione*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS solo per interventi che interessano una superficie utile lorda maggiore o uguale a 1000 mq, con le modalità stabilite all'art. 58 delle presenti norme. Il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati; deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti negativi connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio dei parcheggi e della mobilità.*

*Per gli edifici con destinazione produttiva, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della*

*dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 18 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici con destinazione a servizio, e consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà.*

*Negli interventi di demolizione e ricostruzione e ammesso il recupero della superficie utile lorda preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, con le seguenti procedure:*

- *per il recupero di una superficie utile lorda inferiore a mq 600 e consentito l'intervento edilizio diretto;*
- *per il recupero di una superficie utile lorda uguale o superiore a mq 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale;*
- *per il recupero di una superficie utile lorda uguale o superiore a mq 1000 l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale.*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono in ogni caso sottoposti all'approvazione di un piano attuativo contenente la Verifica di assoggettabilità a VAS solo in caso di assenza o di impossibilità di allacciamento ad entrambe le reti di urbanizzazione (acquedotto e fognatura).*

*Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml 10,00.*

*Le unità residenziali possono avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq se in grado di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60.*

*Per le unità immobiliari già esistenti ad uso abitativo sono ammessi gli interventi indicati nell'art. 20 "saturazione".*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura 30%;
- Altezza massima del fabbricato ml. 10,00;
- Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 10,00; riducibile fino a ml. 5,00 nei casi di ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura;
- Distanza minima tra pareti finestrate ml. 10,00 come prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Gli interventi di nuova edificazione, nelle aree a prevalente destinazione di servizio, dovranno adottare tecniche di progettazione e costruzione che garantiscano il raggiungimento di un indice di sostenibilità non inferiore a 2 ai sensi delle Norme per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Per l'intero intervento proposto con il presente piano attuativo, vale comunque la precisazione che ogni singola soluzione progettuale proposta potrà essere modificata, nella sua configurazione planivolumetrica e di posizionamento all'interno della U.M.I., in sede di domanda di Permesso di Costruire.

Dette variazioni oltre a rispettare i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A., dovranno rispettare le seguenti misure max/minime:

- maggiorazione max 20% dei parametri indicati nei singoli progetti allegati al P.A.;
- diminuzione senza limiti dei parametri indicati nei singoli progetti allegati al P.A.;

Nel computo del volume viene escluso quello derivante dalla sistemazione del piano di campagna maggiorato fino ad un massimo di cm. 60 rispetto allo stato originario o dalla realizzazione di struttura tipo vespaio, calcolata dal piano interno di calpestio rispetto al piano di campagna naturale purché al di sotto di tale struttura non vi siano locali. La parte eccedente la misura massima di cm. 60, come sopra calcolata, verrà conteggiata volume.

## **Art. 9 - Opere di sistemazione esterna**

Le opere di sistemazione esterna dovranno essere rispondenti alle seguenti norme:



**• RECINZIONI**

Sono ammesse recinzioni e delimitazioni dell'area oggetto del presente Piano, mediante realizzazione di un muro di cinta con fondazione continua, muretto con fondazione continua e sovrastante ringhiera e/o rete metallica, semplici pali in legno o metallo infissi nel terreno e rete metallica, il tutto come meglio precisato negli elaborati grafici allegati alle domande di Permesso di Costruire.

**• SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le superfici a verde e di permeabilità da realizzare (U.M.I. 1 - 2 - 3 - 4 - 5) si intendono riferite alle aree asservite alle nuove edificazioni e alle relative superfici accessorie.

***Superficie minima da destinare a verde***

Per ogni singola U.M.I., fatta eccezione per la U.M.I. 6 (aree a parcheggio e verde pubblici) sarà rispettato il parametro minimo previsto dalla normativa (maggiore uguale al 25% della superficie del lotto);

Le aree a verde, dovranno essere sistemate con la messa a dimora di piante di piccolo, medio o alto fusto (*lecci, olivi, querce, frassini*) e arbusti autoctoni (*laurus nobilis* - alloro; *arbutus unedo* - corbezzolo; *spartium junceum* - ginestra); sono comunque ammesse sistemazioni progettuali diverse, sempre che rispettino le caratteristiche dei luoghi.

**Art. 10 - Volumi interrati**

È consentita la realizzazione di volumi interrati, sia entro la sagoma del fabbricati esistenti, che fuori dalla stessa, ad uso vani di servizio o autorimesse, nel rispetto delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

**Art. 11 - Validità del piano**

Il presente P.A. ha una validità di anni 5 dalla data di definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

- \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* -