

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

Oggetto: **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.**

Committente: **"FINLERA S.R.L."**

* * * * *

1. Premessa

La presente relazione tecnico-illustrativa, ha per oggetto il recupero, ai fini residenziali, di un'area produttiva dismessa da oltre un triennio, a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo.

Il complesso immobiliare, interessato dal predetto piano, è di proprietà della società FINLERA S.R.L. con sede in Capannori, Frazione Lammari, Viale Europa n° 40 (rappresentata legalmente dalla sig.ra Maria Rosa DEL PIERO);

2. Descrizione degli interventi

2.1 Area di intervento

I fabbricati interessati dal presente intervento, sorgono in un contesto con destinazione prevalentemente residenziale ed una tipologia edilizia costituita principalmente da edifici di remota costruzione costituenti le antiche "corti", oggi totalmente deruralizzate.

I fabbricati esistenti, dismessi da oltre un triennio e corredati da un'ampia resede pertinenziale con giacitura pianeggiante, ricadono totalmente in zona classificata dal Regolamento Urbanistico comunale, sia vigente che adottato, *Aree a prevalente destinazione di servizio - Saturazione (Art. 22)*.

Limitrofa al complesso immobiliare, corre la Via comunale del Cimitero, consentendo sia in fase di esecuzione dei lavori che successivamente ai fruitori delle singole unità abitative e del parcheggio pubblico, un facile accesso.

Oltre a quanto sopra, il complesso immobiliare è corredato da una ulteriore ampia area di natura agricola, anch'essa con giacitura pianeggiante, non trattata dal P.A.;

2.2 Edifici

Nell'ambito del progetto di recupero dell'area, saranno realizzati cinque nuovi edifici composti da complessive sei unità immobiliari ad uso residenziale.

I fabbricati, aventi una tipologia edilizia tradizionale, potranno essere costruiti sia con strutture prefabbricate in legno che in laterizio e/o in calcestruzzo cementizio armato.

Comunque al fine di inserire maggiormente i nuovi edifici nel contesto circostante, gli stessi avranno rifiniture (intonaci, infissi, pavimentazioni, colorazioni, ecc.) compatibili con i fabbricati già presenti nella zona.

Al fine di ottenere di ottenere delle strutture, se non integralmente almeno parzialmente "ecosostenibili", le stesse, in alternativa all'energia tradizionale, saranno dotate di pannelli fotovoltaici sulle falde della copertura esposte a sud.

In considerazione delle estese resedi pertinenziali, le nuove abitazioni risulteranno ben schermate fra loro da ampi giardini privati, dove saranno piantumate piante di piccolo, medio e alto fusto, garantendo in tal modo il rispetto della privacy oltre ad attenuare la vista degli edifici da chi transita sulla pubblica viabilità.

Le nuove unità immobiliari avranno accesso (carrabile e pedonale) direttamente dall'area destinata a pubblico parcheggio;

2.3 Viabilità e parcheggi

All'interno dell'area interessata dal presente Piano Attuativo, è prevista la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico (n° 13 stalli oltre ad uno stallo per portatori di handicap) per un totale di mq. 182,50. I predetti stalli, disposti a "spina di pesce" e facilmente raggiungibili dall'adiacente strada comunale, saranno pavimentati, come l'attigua viabilità (interna), con elementi autobloccanti drenanti. Oltre al parcheggio da destinare ad uso pubblico, ogni singola unità immobiliare sarà a sua volta dotata di aree di sosta private aventi una superficie sufficiente a soddisfare il rapporto previsto dalla vigente normativa (1 mc./mq.);

2.4 Verde pubblico

All'interno delle singole U.M.I. compreso l'area da destinare ad uso pubblico, saranno mantenute e/o recuperate dalle demolizioni degli edifici esistenti, ampie zone a verde nelle quali è prevista la messa a dimora di piante, quali: lecci, olivi, querce, frassini e arbusti autoctoni (*laurus nobilis* - alloro; *arbutus unedo* - corbezzolo; *spartium junceum* - ginestra);

2.5 Opere di urbanizzazione

All'interno dell'area oggetto di intervento, saranno realizzate opere a servizio delle strutture residenziali, indispensabili per la loro successiva utilizzazione.

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

L'allacciamento alla fornitura dell'energia elettrica e del gas metano avverrà attraverso tubazioni che termineranno in vani contatori posizionati a margine delle aree a corredo delle singole unità abitative.

Le unità immobiliari facenti parte del nuovo insediamento residenziale, saranno allacciate 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 intervento, mediante una condotta comune nella quale convoglieranno le acque provenienti dalle singole abitazioni;

3. Verifica degli standard urbanistici

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);
- Unità Minima di Intervento n° 2 (U.M.I. 2 - Fabbricato B);
- Unità Minima di Intervento n° 3 (U.M.I. 3 - Fabbricato C);
- Unità Minima di Intervento n° 4 (U.M.I. 4 - Fabbricato D);
- Unità Minima di Intervento n° 5 (U.M.I. 5 - Fabbricato E);
- Unità Minima di Intervento n° 6 (U.M.I. 6 - aree a parcheggio e verde pubblici).

Di seguito si riportano i principali dati urbanistici dello stato attuale e di progetto:

Dati quantitativi Stato Attuale		
SUPERFICIE FONDIARIA Sf	(mq.)	4.444,50
SUPERFICIE COPERTA Sc	(mq.)	766,76
SUPERFICIE UTILE LORDA Sul	(mq.)	795,18
VOLUME V	(mc.)	3.518,12
Dati quantitativi di Progetto	Parametri definiti dal R.U.	Previsioni del Piano Attuativo
INDICE FONDIARIO If	(mc/mq)	(mc/mq)
RAPPORTO DI COPERTURA Rc	(%) 30	(%) 30
SUPERFICIE COPERTA Sc	(mq.)	(mq.) 605,02
SUPERFICIE UTILE LORDA Sul	(mq.)	(mq.) 795,09
ALTEZZA MASSIMA Hmax	(ml) 10,00	(ml) 10,00
VOLUME V	(mc.)	(mc.) 2.244,46
ABITANTI EQUIVALENTI	(n)	(n) 26
ALLOGGI	(n)	(n) 6
	di cui > 60 mq	di cui > 60 mq 6
POSTI AUTO	(n.)	(n.)
SUPERFICIE PARCHEGGI L.122/89	(mq.) 1/10 vol. realizzato - 224,45	(mq.) 452,96
SUPERFICIE PARCHEGGI DI RELAZIONE 233/99	(mq.)	(mq.)
(Verifica standard urbanistici) SUPERF. URBANIZZ. PRIMARIA VERDE PUBBLICO PARCHEGGI PUBBLICI	(mq.)	(mq.) 757,90
	(mq.)	(mq.) 107,80
	(mq.)	(mq.) 182,50
SUPERFICIE RETE VIARIA	(mq.)	(mq.) 461,60 + 6,00 (area racc. rif.)
SUPERFICIE PERMEABILE	(mq.)	(mq.) 2.515,68

Lucca, li 16 giugno 2016

Il Progettista
(Dott. Ing. Riccardo BRANCOLI)