

COMUNE DI CAPANNORI

## PIANO ATTUATIVO

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

Committente: CONSORZIO URBANISTICO AMBITO DI PEREQUAZIONE N° 2

Progettisti: arch. Treggi Roberta – ing. Salmoni Gino

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### **Art. 1 – ELEMENTI DEL PIANO DI PEREQUAZIONE**

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Copia dell'atto costitutivo del consorzio urbanistico
- Relazione tecnica
- Elaborato cartografico
- Documentazione fotografica
- Descrizione dello stato attuale
- Relazione di fattibilità geologica e geomorfologica
- Planimetria di progetto - individuazione delle Unità Minime di Intervento
- Planivolumetrico - Schemi tipologici
- Calcolo delle superfici permeabili
- Schema degli impianti tecnologici
- Norme Tecniche di Attuazione
- Progetto opere pubbliche
- Computo metrico opere pubbliche
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- Schema di convenzione

### **Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI PEREQUAZIONE**

Gli interventi previsti dal presente Piano di Perequazione dovranno essere effettuati rispettando sia le presenti norme sia quelle generali degli strumenti urbanistici vigenti, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico, sanitario e di sicurezza.

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

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono quelli di cui all'art 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e all'art. 7 e seguenti del vigente Regolamento Edilizio, il tutto come modificato ed integrato dalla vigente legislazione regionale e nazionale in materia.

### **Art. 3 - COMPARTI URBANISTICI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

Il presente Piano di Perequazione prevede 4 Comparti Urbanistici globalmente costituiti da 21 Unità Minime di Intervento così suddivise:

#### COMPARTO A:

- superficie territoriale: mq 8.168,32
- n° max alloggi: 11
- vol max: mc 4.734,00

U.M.I. A1 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale, viabilità veicolare, parcheggi, reti impiantistiche e verde pubblico.

L'accesso dalla viabilità pubblica sarà garantito dalla servitù di passo da costituire prima del collaudo della prima fase dei lavori

U.M.I. A2 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. A3 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. A4 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. A5 Lotto per nuova edificazione residenziale  
U.M.I. A6 Lotto per nuova edificazione residenziale

**COMPARTO B:**

- superficie territoriale: mq 7.781,61  
- n° max alloggi: 10  
- vol max: mc 3.310,00

U.M.I. B1 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale, viabilità veicolare, parcheggi, reti impiantistiche e verde pubblico.

U.M.I. B2 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. B3 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. B4 Lotto per nuova edificazione residenziale

**COMPARTO C:**

- superficie territoriale: mq 11.684,96  
- n° max alloggi: 9  
- vol max: mc 4.052,00

U.M.I. C1 Area da cedere gratuitamente al Comune di Capannori per la localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale, viabilità veicolare, parcheggi, reti impiantistiche e verde pubblico.

U.M.I. C2 Area di localizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità pedonale, viabilità veicolare, parcheggi, reti impiantistiche e verde pubblico.

U.M.I. C3 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. C4 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. C4 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. C5 Lotto per nuova edificazione residenziale

U.M.I. C6 Lotto per nuova edificazione residenziale

**COMPARTO D: superficie territoriale mq 8278,98**

Aree residuali comprese all'interno del perimetro dell'Ambito di Perequazione, esterne ai perimetri dei comparti A , B e C, attualmente a prevalente uso a verde privato; tali aree non partecipano alla formazione dei lotti edificabili e delle aree di localizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria.

**Art. 4 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

Ciascun comparto può essere attuato, nel rispetto delle presenti norme, in piena autonomia urbanistica, indipendentemente dall'iter attuativo degli altri comparti previsti all'interno dell'ambito normativo.

All'interno delle singole U.M.I., di cui al precedente art. 3 sono previsti i seguenti interventi:

**4.1 - COMPARTO A**

**U.M.I. A/1** - Superficie fondiaria mq 2273,98. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, parcheggi, reti tecnologiche e verde di corredo.

In particolare è prevista la realizzazione di un'asse viario di penetrazione, della larghezza costante di mt 6,50, che collega la pubblica via dei Biccelli ai lotti edificabili A2 , A3, A4, A5, A6, marciapiede e pista ciclabile.

All'interno delle aree a verde pubblico di corredo dovrà essere prevista la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive.

Area a parcheggio pubblico: mq 621.12.

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere ( 1,2 mq/1 mc)

L'accesso dalla viabilità pubblica è garantito dalla servitù di passaggio a favore del Comune di Capannori da costituire prima del collaudo della I fase dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche.

**U.M.I. A2** - Superficie fondiaria mq 1046,72. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 260,00
- vol max: mc 800,00
- parch min: mq 80,00
- sup perm min: mq 261,68
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A1 .

**U.M.I. A3** - Superficie fondiaria mq 1043,49. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 260,00
- vol max: mc 800,00
- parch min: mq 80,00
- sup perm min: mq 260,87
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A1 .

**U.M.I. A4** - Superficie fondiaria mq 1093,65. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 300,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 273,41
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A1 .

**U.M.I. A5** - Superficie fondiaria mq 948,97. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 300,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 237,24

- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A1 .

**U.M.I. A6** - Superficie fondiaria mq 1761,51. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 3
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 440,00
- vol max: mc 1334,00
- parch min: mq 135,00
- sup perm min: mq 440,37
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione delle UMI A1 .

#### **4.2 - COMPARTO B**

**U.M.I. B1** - Superficie fondiaria mq 3.972,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, viabilità ciclabile, parcheggi e verde di corredo.

In particolare è prevista la realizzazione di un'asse viario di penetrazione, della larghezza costante di mt 6,50, che collega la pubblica via della Chiesa ai lotti edificabili B/2, B/3 e B/4, affiancata dal marciapiede.

All'interno delle aree a verde pubblico di corredo dovrà essere prevista la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive.

Area a parcheggio pubblico: mq 431,13

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere ( 1,2 mq/1 mc)

L'accesso dalla viabilità pubblica è garantito dalla servitù di passaggio a favore del Comune di Capannori da costituire prima del collaudo della I fase dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche.

**U.M.I. B2** - Superficie fondiaria mq 903,73. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 4
- tipologia: in linea o a schiera
- sup cop max: mq 300,00
- vol max: mc 900,00
- parch min: mq 90,00
- sup perm min: mq 225,65
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

In merito a quanto previsto dall'art. 69 del vigente R.U., capoverso "Salvaguardia di immobili di rilevante valore storico e architettonico", per la presente UMI B2, pur ricadendo una porzione

della sua area all'interno dell'ambito di prossimità della Chiesa di Marlia previsto dalla Tav D1 del R.U., non sono prescritte particolari limitazioni poiché l'edificazione al suo interno non comporta estensione del tessuto insediativo in direzione del bene tutelato, in quanto sono preesistenti consistenti edifici interposti tra la stessa UMI e lo stesso bene tutelato; per lo stesso motivo l'edificazione non comporta la limitazione della fruibilità del bene da tutelare né la sua visibilità da spazi pubblici; è tuttavia prescritto che i nuovi edifici, eventualmente ricadenti all'interno della suddetta area di "immediata prossimità", dovranno avere forme e materiali tali da integrarsi con il preesistente contesto paesaggistico

**U.M.I. B3** - Superficie fondiaria mq 1.703,69. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 3
- tipologia: in linea o a schiera
- sup cop max: mq 380,00
- vol max: mc 1.160,00
- parch min: mq 116,00
- sup perm min: mq 429,92
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

**U.M.I. B4** - Superficie fondiaria mq 1.202,18. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 3
- tipologia: in linea o a schiera
- sup cop max: mq 420,00
- vol max: mc 1.250,00
- parch min: mq 125,00
- sup perm min: mq 300,19
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI B1 .

#### **4.3 - COMPARTO C**

**U.M.I. C1** Superficie fondiaria mq 6165,28. Area da cedere gratuitamente al Comune di Capannori per la realizzazione del parco pubblico e di un parcheggio pubblico che fronteggia la Via della Chiesa. La realizzazione del parco e del parcheggio pubblico sono a totale carico e spese del Comune di Capannori e la eventuale mancata realizzazione non potrà essere ostativa per il rilascio della abitabilità delle altre U.M.I.

**U.M.I. C2** - Superficie fondiaria mq 2118,85. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria relative a viabilità veicolare, viabilità pedonale, viabilità ciclabile, parcheggi, parco pubblico e verde di corredo.

In particolare è prevista la realizzazione di un'asse viario di penetrazione, della larghezza costante di mt 6,50, che collega la pubblica via della Chiesa ai lotti edificabili C/3, C/4 , C/5, C/6 affiancata dal marciapiede.

All'interno delle aree a verde pubblico di corredo dovrà essere prevista la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive.

Area a parcheggio pubblico: mq 828,43.

Le Opere Pubbliche saranno realizzate dai richiedenti e cedute al Comune e concorrono al soddisfacimento della quota da cedere ( 1,2 mq/1 mc)

**U.M.I. C3** - Superficie fondiaria mq 745,00. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 180,00
- vol max: mc 542,00
- parch min: mq 55,00
- sup perm min: mq 186,25
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI C2 .

**U.M.I. C4** - Superficie fondiaria mq 811,06. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 310,00
- vol max: mc 950,00
- parch min: mq 95,00
- sup perm min: mq 202,76
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI C2 .

**U.M.I. C5** - Superficie fondiaria mq 787,21. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 2
- tipologia: in linea
- sup cop max: mq 310,00
- vol max: mc 950,00
- parch min: mq 95,00
- sup perm min: mq 262,40
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI C2 .

**U.M.I. C6** - Superficie fondiaria mq 1057,56. All'interno di tale unità è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale secondo i seguenti indici e parametri:

- n° alloggi: 3
- tipologia: in linea o a schiera
- sup cop max: mq 400,00
- vol max: mc 1610,00
- parch min: mq 161,00

- sup perm min: mq 264,39
- h max: mt 8,00
- dist min fabb: mt 10,00
- dist min confini mt 5,00

Gli alloggi non potranno avere una superficie residenziale utile inferiore a mq 60.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati solo dopo il collaudo della prima fase dei lavori delle opere pubbliche di urbanizzazione della UMI C2 .

#### **4.4 - DISPOSIZIONI GENERALI PER I LOTTI EDIFICABILI**

Le volumetrie previste all'interno delle U.M.I. relative ai lotti edificabili facenti parte dello stesso comparto urbanistico, possono essere trasferite all'interno di una diversa U.M.I. dello stesso comparto nella misura massima del 20%.

Le superfici fondiari delle U.M.I. facenti parte di uno stesso comparto urbanistico, ferma restando la perimetrazione degli stessi comparti urbanistici e delle U.M.I. relative alle aree pubbliche, possono subire aggiustamenti in sede di Domanda di Permesso di Costruire, tramite la traslazione delle linee di confine tra U.M.I. contigue, nella misura massima del 20%.

Nell'ambito del numero massimo previsto per ogni comparto, il numero degli alloggi per ogni singola U.M.I. può subire variazioni illimitate in sede di richiesta e rilascio di P. di C.

Per ogni comparto i permessi di Costruire relativi alle U.M.I saranno rilasciati previa la realizzazione della prima fase delle opere pubbliche relative allo stesso comparto.

#### **4.5 COMPARTO D - AREE A VERDE URBANO PRIVATO**

U.M.I. D/1 mq 331,19

U.M.I. D/2 mq 1031,59

U.M.I. D/3 mq 3891,00

U.M.I. D/4 mq 1660,71

U.M.I. D/5 mq 1094,49

Sono le aree comprese all'interno dell'ambito normativo, esterne ai perimetri dei comparti A, B e C, individuate con apposita campitura sull'elaborato "PLANIMETRIA DI PROGETTO - INDIVIDUAZIONE UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

Per tali aree vale la disciplina dell'art. 33 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Capannori.

#### **Art. 5 - OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA**

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

Recinzioni – E' ammessa la realizzazione di recinzioni in muratura all'interno e ai limiti del comparto rifinite in pietrame misto a laterizio a faccia vista, tipo opus incertum, o a intonaco civile tingeggiato con colori chiari tradizionali con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale, altezza massima mt 1,50.

E' consentita la realizzazione di recinzioni costituite da muretti di base, delle stesse caratteristiche dei muri di cui sopra, con sovrastanti ringhiere metalliche di disegno semplice e lineare, altezza massima globale mt 1,80.

E' consentita la realizzazione di recinzioni in pali di legno con trama tradizionale dell'altezza massima di mt 1,10.

La realizzazione di recinzioni in paletti d'acciaio e rete metallica, altezza massima mt 1,80, è consentita esclusivamente lungo i confini tra lotti edificati e tra lotti edificati e fondi agricoli; tale tipologia di recinzione non è consentita in prospicienza di spazi comuni e/o spazi pubblici.

Sistemazioni esterne e vegetazione – Nella piantumazione di essenze arboree e/o arbustive dovranno essere rispettate le caratteristiche del luogo. Le aree scoperte all'interno dei lotti edificati destinate a viabilità e parcheggi potranno essere pavimentate con materiali naturali o tradizionali; sono ammesse pavimentazioni di tipo autobloccante. Le aree scoperte destinate a viabilità e parcheggi pubblici all'interno dell'U.M.I. n° 2, oltre a quanto indicato per quelle interne ai lotti edificati, potranno essere asfaltate.

**Art. 6 - VOLUMI INTERRATI**

E' consentita la realizzazione di volumi interrati, ad uso vani di servizio o autorimesse, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

**Art. 7 – MODIFICHE DELLE TIPOLOGIE**

Nel caso in cui a seguito di varianti dello Strumento Urbanistico Vigente diventi possibile la realizzazione nel Piano di Perequazione di tipologie mono/bifamiliari in aggiunta a quelle già previste, si potrà procedere direttamente con Permesso di Costruire alla realizzazione di tali tipologie senza ricorrere a varianti al piano Attuativo.

**ART. 8 – CONTINUITA' VERDE PUBBLICO**

Poiché il verde pubblico del comparto C1 e quello del Comparto B1 sono separati da una striscia di terreno facente parte del comparto D2, che resterà a verde privato, dopo la realizzazione da parte del comune del verde pubblico del comparto C1 non sarà consentita la realizzazione di nessun tipo di recinzione del comparto B1 nel tratto in cui fronteggia il verde pubblico C1 , in modo da garantire la continuità ed il passaggio tra le due aree a verde.

**Art. 9- VALIDITA' DEL PIANO**

Il presente Piano Attuativo ha una validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.