

COMUNE DI CAPANNORI

## PIANO ATTUATIVO

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

Committente: CONSORZIO URBANISTICO PIANO DI PEREQUAZIONE N° 2

Progettisti: Arch. Roberta Treggi – Ing. Gino Salmoni

---

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

---

#### 1) - INTRODUZIONE

La presente proposta 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 mq 37.478,71.

Il profilo del piano di campagna ha un andamento sostanzialmente pianeggiante con leggero declivio 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; frange marginali del perimetro dell'ambito normativo, soprattutto nella parte ovest, includono, impropriamente, anche modeste porzioni di giardini di pertinenza di edifici residenziali confinanti.

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, la quale, emergendo 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 proposta di piano attuativo, Nannizzi Dante, Serra Simona, Moni Isa, Rocchi Luigi, Rocchi Moreno, Martinelli Roberto, Grassi Grazia, Paolinetti Marietta, Paolinetti Pietro, sono proprietari della maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi all'interno del perimetro calcolato in base all'imponibile catastale, così come previsto dall'art. 108, comma 1, della L.R. 65/2014, come si evince dall'atto costitutivo del Consorzio di cui sotto.

#### 3) - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

In possesso del requisito fondamentale della maggioranza assoluta sopra citata i sottoscrittori della presente proposta di piano attuativo hanno costituito il consorzio "CONSORZIO URBANISTICO AMBITO DI PEREQUAZIONE N°2" con Atto Notaio Concetta Gigliotti di Capannori del 05.06.2017, rep. 32182 registrato a Lucca il 08.06.2017 al n° 4462

#### 4) - PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per l'ambito normativo relativo alla presente proposta 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 ogni mc 100 di volume previsto per l'intervento privato;

- realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato di superficie non inferiore a mq 9 ogni mc 100 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.

a) - 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 o a schiera
- Altezza massima dei fabbricati : ml 10,00

5) - IL PROGETTO

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

il Comparto A, che include i terreni posti nella zona Sud-Est dell'ambito normativo, prospicienti la via dei Biccelli, di proprietà di Moni Isa, Paolinetti Marietta, Paolinetti Pietro, Martinelli Roberto, Grassi Grazia.

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 Nannizzi Dante e Serra Simona

Il Comparto C, che include i terreni compresi tra la via della Chiesa a Nord e la canaletta demaniale a Sud, di proprietà di Rocchi Luigi e Rocchi Moreno.

Il posizionamento del limite di ambito normativo sulla cartografia di riferimento crea alcune criticità in corrispondenza degli accessi dalla viabilità pubblica ai Comparti previsti; tali criticità saranno agevolmente risolte mediante l'assoggettamento ad ogni necessaria servitù delle aree contigue, di proprietà degli stessi sottoscrittori della presente proposta di piano, necessarie al collegamento tra le aree comprese all'interno dei comparti e le pubbliche reti infrastrutturali.

Il comparto D 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.

6) - COMPARTI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO

All'interno dei comparti A , B, C e D sono individuate le Unità Minime di Intervento che definiscono i lotti edificabili , le aree per opere pubbliche e 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 territoriale mq 2273,98. 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 621,12;

l'area a verde pubblico ha una superficie di mq 550,86.

U.M.I. A2 - superficie fondiaria mq 1046,72. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 800,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. A3 - superficie fondiaria mq 1043,49. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 800,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. A4 - superficie fondiaria mq 1093,65. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 900,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. A5 - superficie fondiaria mq 984,97. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 900,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. A6 - superficie fondiaria mq 1761,51. 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 o a schiera
- vol max: mq 1334,00
- h max: mt 8,00

Per il Comparto B sono previste le seguenti U.M.I.:

U.M.I. B1 - superficie territoriale mq 3972,00. 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 o a schiera
- vol max: mq 900,00
- h max: mt 8,00

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 o a schiera
- vol max: mq 1.160,00
- h max: mt 8,00

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 o a schiera
- vol max: mq 1.250,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. C1 - superficie fondiaria mq 6.165,28. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione del parco pubblico e di un parcheggio pubblico.

U.M.I. C2 - superficie fondiaria mq 2.118,. 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;

U.M.I. C3 - superficie fondiaria mq 745,00,. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 542,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. C4 - superficie fondiaria mq 811,06,. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 950,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. C5 - superficie fondiaria mq 787,21. All'interno di questa U.M.I. è prevista la realizzazione di un edificio abitativo con le seguenti caratteristiche:

- n° max alloggi: 2
- tipologia: in linea o a schiera
- vol max: mq 950,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. C6 - superficie fondiaria mq 1057,56. 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 o a schiera
- vol max: mq 1610,00
- h max: mt 8,00

U.M.I. D1 - superficie fondiaria mq 331,19 Verde privato

U.M.I. D2 - superficie fondiaria mq 1301,59 Verde privato

U.M.I. D3 - superficie fondiaria mq 3891,00 Verde privato

U.M.I. D4 - superficie fondiaria mq 1660,71 Verde privato

U.M.I. D5 - 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**

Numero massimo alloggi 32

Volume massimo edificabile 19.200 x 80% 4.650 (24,22%)

Destinazione residenza

Tipologie edilizie ammesse in linea, a schiera

Altezza massima dei fabbricati ml 10,00 di progetto ml 8,00

Indice di fabbricabilità territoriale max 0,50 di progetto 0,42

Aree a parcheggio pubblico min mq 1088,64 di progetto mq 2254,68

Aree a verde pubblico min mq 1088,64 di progetto mq 8191,83

Aree da cedere al Comune 1,2 mq/mc min mq 14530,11

## 8) - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Le aree comprese all'interno dei Comparti A , B e C hanno una superficie globale complessiva di mq 27634,95 e prevedono una quantità edilizia di mc 12096,00.

Il Comparto A, comprendente beni che saranno assegnati a Moni Isa, Martinelli Roberto e Grassi Grazia

ha una superficie complessiva di mq 5.894,34 e prevede una volumetria massima di mc 4734,00.

Il Comparto B, comprendente beni che saranno assegnati a Nannizzi Dante e Serra Simona, ha una superficie complessiva di mq. 3.809,63 e prevede una volumetria massima di mc 3809,63.

Il comparto C, comprendente beni che saranno assegnati a Rocchi Moreno, Rocchi Luigi, Paolinetti Marietta e Paolinetti Pietro ha una superficie complessiva di mq 3400,83 e prevede una volumetria massima di mc 4052,00.

#### 9) - EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO E LORO MITIGAZIONE

Il nuovo insediamento residenziale previsto dal presente piano attuativo è dimensionabile in 46,50 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 A1 , B1, C2; l'altro per i lotti edificabili con adeguata tubazioni volano all'interno dei singoli lotti; inoltre sono previste ampie fasce pubbliche di rispetto ai lati delle canalette demaniali, con distanza minima di mt 5,00 per le recinzioni dei lotti edificabili e di mt 5,00 per i fabbricati, 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 alla rete fognaria pubblica esistente lungo la prospiciente via dei Marchi 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 i Comparti B e C, è secondaria, 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 allegato indagini geologiche.

#### 10) Servitù di passo

Per accedere alle viabilità, parcheggi ed area a verde pubblici dei comparti A/1 e B/1 saranno costituite servitù di passo a favore del Comune di Capannori dai sigg.ri Nannizzi Dante, Serra Simona e Moni Isa con le modalità e le tempistiche descritte nella bozza di convenzione.

11) Il ritiro dei permessi a costruire sarà condizionato alla realizzazione della prima fase delle opere Pubbliche previste a carico dei sottoscrittori del Consorzio con le modalità e le tempistiche descritte nella bozza di convenzione.

.....