

COMUNE DI CAPANNOLI  
PROVINCIA DI PISA



**Macelloni e Marinari**  
**architetti associati**

via Volturno P.n. 182 56050 Poggiano P. tel. 0564/99728988

**Cerella Alessandro**  
**Perito Edile**

via Volturno n. 98 56050 Poggiano P. tel. 0564/99728988

**PROPRIETA'**

*Giuntini Learco e Francesco - Galluzzi  
Alessandro e Giuntini Francesca*

**PROGETTO**

Piano di lottizzazione residenziale  
Via Mezzopiano

**OGGETTO**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**PROGETTISTA**

**Timbro**

**DATA**

Viato il Responsabile del  
procedimento comunale

Adozione : delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2011

Approvazione : delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 08/06/2011

Modifiche apportate a seguito accoglimento osservazioni :

SI

NO

## **Norme Tecniche di Attuazione**

### **Elenco elaborati che compongono il Piano di Lottizzazione:**

- Relazione illustrativa
- N.T.A.
- TAVOLE
- 1) Piano perticellare Scala 1:500
- 2) Verifiche urbanistiche – suddivisione Lotti Scala 1:500
- 3) Planimetria generale con planivolumetrico di massima Scala 1:200
- 4) Planimetria sottoservizi Stato Attuale Scala 1:200
- 5) Planimetria sottoservizi Stato Modificato Scala 1:200
- 6) Planimetria delle sistemazioni generali Scala 1:200
- 7) Sezione Tipo Urbanizzazioni Scala 1: 50
  
- Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate direttamente dal lottizzante a scomputo oneri
- Studio Geologico di supporto al P.d.L.

### **Elenco elaborati che compongono la contestuale variante urbanistica al Vigente Regolamento Urbanistico per ripерimetrazione ambito e per indicazioni normative**

- Relazione Urbanistica

Tavola unica contenente:

- 1) l'estratto di R.U. Vigente, l'estratto di R.U. Variato e lo stato sovrapposto.
- 2) Estratto comma 4, art. 10. NTA del R.U. Attuale e modificato
- Studio Geologico di supporto alla Variante.

### **Destinazioni d'uso e tipologie edilizie:**

Residenza per una quota non inferiore al 70% della volumetria ammissibile, per la restante volumetria potranno essere insediate le attività elencate all'art.10 comma 3 della NTA del RU.

Le tipologie edilizie dovranno risultare coerenti con i modelli desumibili dalle tradizioni degli agglomerati consolidati locali, ancorchè recenti;  
per tipologie che prevedono coperture piane o architetture moderne si dovrà elaborare idonea documentazione a mezzo rendering o plastici per consentire una valutazione complessiva del rapporto fra la nuova costruzione e l'esistente.

### **Descrizione dei lotti edificabili:**

Il progetto prevede n. 2 lotti edificabili.

Lotti	Sup. edificabile max.	Sup. coperta max.	Volume max.	Altezza max.
A)	mq 872,52	mq 423,20	mc 1221,53	ml 8,50
B)	mq 1268,98	mq 616,00	mc 1777,97	ml 8,50

Gli elaborati progettuali riportano forme planivolumetriche di massima.

All'atto della presentazione dei Permessi di Costruire, verrà presentato il planivolumetrico di ogni lotto di dettaglio.

E' consentito, come indicato all'art. 54 comma 3) del R.U., il trasferimento della capacità edificatoria complessiva fra i due lotti edificabili, a condizione che per ogni lotto vengano rispettati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità.

### **Determinazione del numero massimo degli alloggi ammesso nell'ambito:**

in conformità alle previsioni del comma 4 dell'art. 10 della N.T.A del R.U., si determina un numero massimo di alloggi pari a 10.

Volumetria ammissibile totale  $mc\ 2999,50/300 = n.9,99$  approssimato a 10 alloggi

Per la rendicontazione del numero dei nuovi alloggi, si richiama quanto indicato al comma 8 dell'art. 10, che prevede: le nuove unità abitative non potranno essere frazionate per dieci anni successivi alla data di fine lavori.

### **Aggregazione o suddivisione lotti:**

è ammessa l'aggregazione o la suddivisione dei due lotti, a condizione che vengano verificate il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità.

### **Modalità di attuazione:**

per la particolarità dell'ambito assoggettato al P.d.L., potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire successivamente all'entrata in vigore del piano attuativo (data di pubblicazione

sul BURT della notizia di approvazione), alla seguente condizione:

- che vi sia accordo tra il Lottizzante e gli enti erogatori di pubblici servizi, a garanzia degli allacci alle utenze dei fabbricati alla data di fine costruzione.

Le attestazioni di abitabilità dei nuovi alloggi, potranno essere redatte subordinatamente all'avvenuto allaccio di detti fabbricati alle utenze dei pubblici servizi.

### **Standard di parcheggio all'interno dei lotti:**

in ogni lotto dovranno essere individuati spazi di sosta e parcheggio privato non inferiori a quelli previsti nel R.E. e nella N.T.A del R.U.

Per gli spazi di sosta esterni agli edifici sono consentiti stalli coperti di dimensione e tipologia indicate nel R.E.

#### **Distanze minime:**

distanza da strada pubblica	almeno ml 5,00
distanza dai confini	almeno ml 5,00 salvo atto registrato e trascritto con i confinanti
distanza dai fabbricati	almeno ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato se più alto di ml 10,00

per i manufatti edilizi pertinenziali, ivi compresi i posti auto esterni al coperto, si dovrà rispettare quanto indicato nel R.E.

Non è fatto obbligo di allineare i nuovi fabbricati a quelli esistenti lungo la strada pubblica.

### **Coperture e finiture esterne degli edifici:**

Le coloriture esterne dovranno essere concordate con L'ufficio Tecnico Comunale; non sono ammesse colorazioni che esulano dalla tradizione del luogo e cioè l'uso del bianco, del nero, del blu e di ogni altro colore che abbia tonalità accese.

Per i manti di copertura, nel caso di coperture inclinate, dovranno essere utilizzati materiali in cotto.

Oltre all'intonaco sono ammesse murature di facciata a vista o rivestimenti con materiali lapidei, ecc.

Sono ammessi infissi ed elementi oscuranti di legno, metallo o materiali plastici.

### **Sistemazioni esterne dei lotti di pertinenza degli edifici:**

I progetti dei fabbricati devono contenere il dettaglio delle sistemazione a verde dei resede, con individuazione del verde piantumato che preveda almeno un albero di medio fusto per ogni giardino.

Le fasce destinate a verde privato dovranno essere utilizzate in conformità alla NTA del R.U. ; gli elaborati di progetto individuano tali aree.

Nel caso in cui il Lottizzante intenda modificare la posizione sul lotto di tali superfici o porzioni di esse, si dovrà ottenere preventiva autorizzazione dal Comune.

Per le recinzioni lungo la strada pubblica e all'interno dei lotti si fa rinvio alla previsione del R.E. Sono ammessi rivestimenti dei muri di cinta, purchè non riducanti la larghezza minima del marciapiede di ml 1,50.

La viabilità privata potrà essere dotata di sbarra o di cancello a condizione che vi sia un sistema idoneo di avviso da parte dei visitatori per consentirne l'accesso agli spazi di

sosta, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Pozzi e cisterne:**

prioritariamente alla escavazione di pozzi si dovranno realizzare cisterne di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e piazzali pavimentati;  
nel caso in cui tali cisterne non risultassero sufficienti agli usi irrigui in funzione delle aree pavimentate e della dimensione dei giardini, potranno essere presentata la pratica di escavazione di pozzo a supporto ed integrazione delle cisterne di cui sopra.

### **Condizioni alla trasformabilità:**

nella progettazione degli edifici si dovranno indicare le misure tese al risparmio della risorsa acqua ed al risparmio energetico come indicato all'art. 53 della N.T.A del R.U.  
In particolare è prevista l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, l'utilizzo di erogatori d'acqua a flusso ridotto, l'installazione di depositi di accumolo dell'acqua potabile; per il risparmio energetico saranno predisposti gli impianti interni per la futura installazione di impianti di produzione energie da fonti rinnovabili, garantendo l'installazione di tali impianti nelle misure e quantità previste dalla normativa di settore.

### **Modalità di presentazione dei progetti edilizi:**

la presentazione dei progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire avverrà secondo la prassi normale, indicata nel R.E. Comunale.

### **Richiamo a regolamenti e leggi:**

per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo alle leggi e regolamenti di settore.

I Progettisti

Arch. Carlo Macelloni

Per.Ind.Edile Alessandro Cerella