

Comune di CAPANNOLI
- PISA -

Oggetto: LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AUP 1.5.

"IL FONTINO E IL MARGINE DELL'ABITATO"

Via Torre



Proprietà/Proponenti:

F.A.C. Immobiliare s.r.l.

Giuntini Luciano

Bimbi Fabio e Marchetti Nadia

Gorini Erasmo e Bimbi Osanna

Bimbi Anna Maria, Bimbi Franca e Bimbi Paola

Del Rosso Anna Luisa.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Capannoli li

I Progettisti: Dott. Ing. BALDOCCHI Guido _____

Geom. GIUNTINI Roberto _____

Visto il Responsabile del procedimento comunale _____

Adozione : Delibera del Consiglio Comunale n° ____ del _____

Approvazione : Delibera del Consiglio Comunale n° ____ del _____

Modifiche apportate a seguito accoglimento osservazioni : **SI**
NO

ELENCO ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Relazione Tecnico Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Studio Geologico di supporto al P.d.L.
- Tavole Progettuali:
 - Tav. n° 1 Estratto Catastale e di R.U. - Dati Urbanistici – Corografia – Stato dei Luoghi – Impianti esistenti
scala 1:500 – 1:1000 – 1:2000 – 1:5000
 - Tav. n°2 Rilievo Plano-altimetrico (stato ATTUALE) scala 1: 200
 - Tav. n°3 Sezioni (Rilievo Plano-altimetrico stato ATTUALE) scala 1: 200
 - Tav. n°4 Planimetria (stato di PROGETTO) suddivisione fra aree pubbliche e aree private – Verifica standard
scala 1:1000
 - Tav. n°5 Rilievo Plano-altimetrico (stato ATTUALE) con planimetria e sezioni di PROGETTO e PLANIVOLUMETRICO TECNICO – Sezioni (rilievo Plano-altimetrico stato di PROGETTO)
scala 1: 200
 - Tav. n°6 Planimetria di PROGETTO – Impianti generali di PROGETTO – Particolari costruttivi
scala 1:50 – 1:100 - 1: 200
 - Tav. n°7 Verifiche urbanistiche – Segnaletica stradale scala 1: 200
- Documentazione Fotografica
- Schema di Convenzione

1) DESCRIZIONE DELL'AREA

Il terreno oggetto di Lottizzazione è situato in Comune di Capannoli, fra la Via Torre e la Via E. Montale.

L'area interessata dal piano di lottizzazione di giacitura pressoché collinare, con pendenza pressoché costante dalla Via Torre alla Via E. Montale, si estende per una superficie territoriale di complessivi mq.6809, attualmente è in parte coltivata a orto e per la restante parte risulta incolta.

Detto appezzamento di terreno di forma irregolare è ubicato in una zona marginale posta ad ovest dell'abitato di Capannoli, caratterizzata da un'espansione edilizia a destinazione residenziale, fra le suddette Via del Fontino e Via Torre, a confine, lato nord, con una zona di recente edificazione anch'essa soggetta a Piano di Lottizzazione (denominata "Piano Lottizzazione C – Il Fontino") in corso di ultimazione e, sul lato ovest, con fabbricati di vecchia costruzione facenti parte di un tessuto edilizio anch'esso di natura residenziale, già consolidato.

Detta zona è caratterizzata da edilizia pianificata in corso di realizzazione in aree originariamente destinate ad attività agricole, già parzialmente urbanizzata, con rete stradale in corso di

ampliamento e ammodernamento in relazione alla realizzazione delle suddette aree di nuova urbanizzazione ed edificazione poste nelle sue vicinanze.

2) **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il terreno è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannoli nel Foglio di mappa nr.21 dalle particelle nrr.:

6, 500, 417, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 402, 403, 404, 405, 414, 415, 416 e 530.

3) **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico in una zona edificabile classificata ambito della trasformazione denominato AUP 1.5 IL FONTINO E IL MARGINE DELL'ABITATO, la cui scheda norma viene di seguito riepilogata per i dati urbanistici e dimensionali :

"AUP 1.5 IL FONTINO E IL MARGINE DELL'ABITATO"

- Superficie territoriale mq. 6.809
- Rapporto urbanistico: 0,6
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq.
- Volumetria massima ammissibile mc. 4.493
- Numero massimo degli alloggi 15
- Altezza massima mt. 9,50
- Rapporto di copertura 50%
- Destinazioni ammissibili: residenza (per una quota non inferiore al 70%), artigianato compatibile con la residenza, commercio, attività direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi e ricettività

4) **OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI**

Il terreno attesta, sul lato nord-est, su Via E. Montale dove sono presenti tutti i pubblici servizi necessari:

- > Rete della fognatura pubblica (Acque bianche e Acque nere)
- > Rete distribuzione del gas metano
- > Rete distribuzione dell'energia elettrica
- > Rete idrica
- > Illuminazione pubblica
- > Rete telefonica

Inoltre è previsto il collegamento di Via Torre con l'esistente strada di lottizzazione recentemente realizzata, ubicata sul lato nord del comparto in oggetto, denominata Via G. Gozzano, su cui

sono altrettanto presenti tutti i pubblici servizi come sopra elencati, recentemente realizzati in occasione della realizzazione della sopracitata lottizzazione (denominata "Lottizzazione C – Il Fontino").

Il progetto prevede la distribuzione interna all'ambito da lottizzare a partire dai punti di arrivo dei vari servizi a rete.

Si precisa che tali impianti saranno ampliati, integrati o potenziati, nel rispetto dei pareri espressi dai singoli erogatori dei servizi.

5) **DESCRIZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI**

L'attuazione del piano prevede la suddivisione in cinque lotti di intervento (Lotto "1" - Lotto "2" - Lotto "3" - Lotto "4" e Lotto "5")

<u>Superficie Lotto Edificabile "1"</u>	mq. 927
Volume massimo di progetto mq.927 x 1,1 =	mc. 1.019,70
<u>Superficie Lotto Edificabile "2"</u>	mq. 397
Superficie del lotto da destinare a verde privato	mq. 45
Volume massimo di progetto mq.397 x 1,1 =	mc. 436,70
<u>Superficie Lotto Edificabile "3"</u>	mq. 1.063
Superficie del lotto da destinare a verde privato	mq. 209
Volume massimo di progetto mq.1.063 x 1,1 =	mc. 1.169,30
<u>Superficie Lotto Edificabile "4"</u>	mq. 1.200
Volume massimo di progetto mq.1.200 x 1,1 =	mc. 1.320,00
<u>Superficie Lotto Edificabile "5"</u>	mq. 498
Superficie del lotto da destinare a verde privato	mq. 133
Volume massimo di progetto mq.498 x 1,1 =	mc. 547,80

I lotti edificabili denominati "Lotto 1" - "Lotto 2" - "Lotto 3", trovano accesso dalla strada in progetto, alla cui realizzazione è subordinata l'attuazione dell'ambito urbanistico in oggetto, di collegamento fra la strada comunale denominata Via Torre e la strada di lottizzazione recentemente realizzata, denominata Via G. Gozzano, che l'amministrazione comunale deve ancora acquisire al proprio patrimonio, ubicata all'interno della zona di recente edificazione posta

a confine lato nord dell'ambito in oggetto, realizzata dalla società FAC S.R.L., in attuazione della vicina lottizzazione denominata "Lottizzazione C - Il Fontino", attualmente in fase di ultimazione.

I lotti edificabili denominati "Lotto 4" e "Lotto 5", trovano accesso diretto dalla esistente Strada Comunale denominato Via E. Montale (già Via del Fontino), riservandosi la possibilità di accesso anche dalla futura viabilità di lottizzazione.

Centralmente all'ambito di lottizzazione in oggetto, lato nord, è prevista la realizzazione di un ampio piazzale con accesso carrabile a senso unico, accessibile dalla suddetta viabilità di collegamento fra la Via Torre e la strada della precedente lottizzazione, tramite la realizzazione di una strada di penetrazione a doppio senso di marcia posta marginalmente all'ambito di lottizzazione in oggetto sul suo lato nord-ovest.

Al centro del suddetto piazzale, nella zona terminale lato sud-est, sono individuati nr.12 posti auto destinati alla sosta auto visitatori (nella quantità di un posto auto per ciascuno alloggio da realizzare sui lotti edificabili denominati "Lotto 1" - "Lotto 3" - "Lotto 4").

Lungo la suddetta strada di collegamento fra la Via Torre e la strada della precedente lottizzazione, sono previsti due marciapiedi di cui almeno uno di larghezza non inferiore a mt.1,50 (in conformità alla normativa che tutela le persone portatrici di handicap), mentre lungo la strada di penetrazione che collega la suddetta viabilità al piazzale così come perimetralmente al piazzale stesso, è previsto un marciapiede, sempre di larghezza non inferiore a mt.1,50, che costeggia in parte i lotti edificabili nr.1-3-4-5, nonché il verde pubblico.

Il verde privato rappresenta la quantità di lotto residuale rispetto allo sfruttamento dell'indice di edificabilità di zona e residuale rispetto agli standard degli spazi pubblici previsti dal R.U. (art.12 "comma 3" e art.41 "comma 9" delle N.T.A.), la sua dislocazione deriva da una duplice finalità: Rispetto ambientale e rapporto fra permeabilità e pavimentazione in rapporto agli usi del reseau. E' prevista, indicativamente, sia marginalmente all'ambito di lottizzazione in oggetto, sul suo lato sud, a cavallo del confine dei lotti edificabili denominati "Lotto 2" e "Lotto 3", in piccola parte con accesso dal lotto edificabile denominato "Lotto 2" e per la maggior parte con accesso dal lotto edificabile denominato "Lotto 3", fra i lotti edificabili "Lotto 3" e "Lotto 2", sia marginalmente all'ambito di lottizzazione in oggetto, sul suo lato nord-est, con accesso dal lotto edificabile denominato "Lotto 5", posto lungo i confini nord, est e sud del lotto edificabile stesso, rispettivamente a confine con la vecchia lottizzazione denominata "Lottizzazione -C- Il Fontino", con la Via Montale (già Via del Fontino) e con il verde pubblico della Lottizzazione in oggetto.

6) **DETERMINAZIONE DEL NUMERO MASSIMO DEGLI ALLOGGI**

In conformità alle previsioni della scheda norma si determina un numero di alloggi non superiore a 15.

7) **PREVISIONI URBANISTICHE**

L'ambito urbanistico vigente, in cui ricade il terreno in oggetto è subordinato alla progettazione e realizzazione di un piano di lottizzazione, così come sopraccitato, che prevede la realizzazione di una strada di collegamento fra la zona di recente edificazione posta a confine lato nord dell'ambito in oggetto e la vicina Strada Comunale denominata "Via Torre" posta a est dell'ambito in oggetto, dalla suddetta viabilità di collegamento si dipartirà una viabilità di servizio alla nuova Lottizzazione che consentirà l'accesso ai lotti edificabili e alle aree adibite al suo servizio (verde pubblico, viabilità, parcheggi, ecc.)

Nella tavola nr.4 sono riportati i conteggi per la determinazione di detti spazi pubblici in rapporto agli abitanti insediabili.

8) **DESCRIZIONE DELL'URBANIZZAZIONE**

La nuova zona residenziale sarà dotata dei seguenti servizi ed impianti tecnologici:

Fognatura bianca

Fognatura nera

Rete del gas

Rete telefonica

Rete elettrica

Pubblica illuminazione

L'urbanizzazione primaria verrà eseguita a cura e spese dei lottizzanti, così come previsto dal D.P.R. nr.380/2001 e dalla L.R. 01/2005.

Capannoli, lì Settembre 2013

Il Capogruppo
(Dott. Ing. BALDOCCHI Guido)