

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.*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

## **Destinazioni d'uso, tipologia edilizie e caratteristiche dei fabbricati**

Il piano di Lottizzazione prevede l'uso preminentemente residenziale; la scheda norma dell'AUP consente, per una quota non superiore al 30% delle volumetrie, usi per attività artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali, servizi alla persona, pubblici esercizi e ricettività.

Le tipologie edilizie dovranno risultare coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali; per le coperture è previsto l'utilizzo di "coppi ed embrici" , tegole " portoghesi o similari".

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno; se muniti di persiane queste dovranno essere del tipo " alla fiorentina " .

Le coloriture o le pennellature esterne dovranno essere concordate con l'U.T.C. .

## **Descrizione dei Lotti edificabili**

L'attuazione del piano prevede la suddivisione in cinque lotti edificabili ( Lotto "1" - Lotto "2" - Lotto "3" - Lotto "4" e Lotto "5" ), le cui caratteristiche vengono di seguito riportate:

<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.1200 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

Altezza massima fabbricato mt. 9,50

Gli ingombri dei fabbricati riportati negli elaborati di progetto sono da ritenersi indicativi.

E' ammessa l'aggregazione o la suddivisione dei cinque lotti edificabili a condizione che vengano verificati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità.

E' consentito, come indicato all'Art. 54 comma 3 della N.T.A. del R.U., il trasferimento della capacità edificatoria fra i lotti edificabili a condizione che vengano verificati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità.

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 "Piano di 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 parcheggio con viabilità a senso unico, accessibile dalla suddetta viabilità di

collegamento fra la Via Torre e la Via G.Gozzano, 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 parcheggio, 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 degli alloggi da realizzare sui lotti edificabili denominati "Lotto 1" - "Lotto 3" - "Lotto 4").

Lungo la suddetta strada di collegamento fra la Via Torre e la Via G. Gozzano, 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 solo 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 sedere.

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.

### **Determinazione del numero massimo degli alloggi**

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

Con riferimento all'Art 6 del al vigente Regolamento Comunale "Incentivi per l'edilizia sostenibile e norme per installazione di impianti di produzione energetica e termica da fonti rinnovabili", nel caso in cui saranno adottate tipologie edilizie che raggiungano una classe di indice di sostenibilità almeno pari a 3, il numero degli alloggi potrà essere superiore a n° 15 in virtù dell'incentivo che consente il superamento del numero massimo degli alloggi previsto per gli ambiti soggetti a Lottizzazione, considerando l'utilizzo della la volumetria eventualmente residua rispetto al parametro dettato dal R.U. pari a 300 mc. per ogni alloggio ( es.

costruzione alloggi di volumetria inferiore ) e l'incremento percentuale in base alla classe di sostenibilità energetica .

### **Distanze minime**

Distanza dalla strada pubblica almeno mt. 5.00

Distanza dai confini almeno mt. 5.00, salvo atto registrato e trascritto con i confinanti

Distanza dai fabbricati almeno mt. 10.00 o pari all'altezza del fabbricato più alto di mt. 10.00, se esistente.

Per i manufatti edilizi pertinenziali, ivi compresi eventuali posti auto esterni al coperto , si dovrà rispettare quanto indicato nel Regolamento Edilizio .

Non è fatto obbligo di allineare i nuovi fabbricati lungo la strada pubblica, ne' fra loro .

### **Difesa idraulica e pozzi**

Prioritariamente all'escavazione di pozzi si dovranno prevedere cisterne di raccolta delle acque piovane provenienti da tetti e piazzali da impiegare per uso irriguo; nel caso in cui tali cisterne non risultassero sufficienti agli usi irrigui ( a seconda della dimensione delle zone non pavimentate del giardino ) si potrà presentare la pratica edile relativa all'escavazione di pozzo a supporto ed integrazione di dette cisterne.

### **Condizioni alla trasformabilità**

Nella progettazione degli edifici si dovranno prevedere misure tese al risparmio della risorsa idrica ed al risparmio energetico come indicato all'Art. 53 della N.T.A. del R.U. .

In particolare si dovrà prevedere :

- installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- utilizzo di erogatori d'acqua a flusso ridotto;
- installazione di depositi di accumulo dell'acqua potabile;
- predisposizione di impianti interni per la futura installazione di impianti di produzione di energie da fonti rinnovabili,
- installazione degli impianti di cui sopra nelle misure e quantità previste dalla normativa di settore.

### **Parcheggi privati**

Gli alloggi dovranno risultare dotati di spazi di parcheggio nelle quantità minime indicate dal Regolamento Edilizio oltre ad un ulteriore posto auto per ogni alloggio definito nella scheda norma con la dizione " parcheggio visitatori"; i posti auto visitatori dovranno essere posizionati in prossimità della strada pubblica.

Relativamente ai posti auto dei futuri alloggi da realizzare sui lotti edificabili denominati "Lotto 1" - "Lotto 3" - "Lotto 4", si precisa, così come indicato in precedenza, che nella zona terminale lato sud-est, del parcheggio stesso, sono individuati nr.12 posti auto destinati alla sosta auto visitatori "parcheggio visitatori".

### **Sistemazione esterna dei lotti di pertinenza degli edifici**

I progetti dei fabbricati devono contenere il dettaglio della sistemazione a verde dei giardini con individuazione del verde piantumato che preveda almeno di un albero di medio fusto .

Le fasce destinate a verde privato dovranno essere utilizzate in conformità a quanto previsto nella N.T.A. del R.U..

Per le recinzioni lungo la strada pubblica e all'interno dei lotti si fa' rinvio alla previsione del Regolamento Edilizio.

Si dovrà munire i passi pedonali e carrabili con griglie di raccolta delle acque meteoriche nel caso in cui la pendenza del resede sia rivolta verso la strada pubblica.

Gli accessi carrabili ai singoli lotti dovranno risultare, se muniti di cancello, arretrati rispetto al filo stradale così come previsto dal Regolamento Edilizio

Si dovrà ottenere l'allineamento dell'U.T.C. preventivo alla realizzazione dei muri di recinzione e del marciapiede lungo strada.

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

La presentazione dei progetti per il rilascio dei permessi di Costruire relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativi alla costruzione dei fabbricati avverrà secondo la prassi normale indicata nel Regolamento Edilizio e secondo quanto eventualmente indicato nella convenzione .

### **Richiamo a Regolamenti e Leggi**

Per Quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ad esplicito richiamo alle Leggi e Regolamenti di settore.

Capannoli, lì Settembre 2013

Il Capogruppo  
(Dott. Ing. BALDOCCHI Guido)