



STUDIO MB

& Partners

Architettura e Urbanistica

geom. paolo meini
per.ed. silvano bagagli
arch. alfredo signorini
geom. giacomo gennai

OGGETTO : LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
A.U.P. 1.6
Via dei Mille, Capannoli

PROPRIETA': RECCE ROCCO
RECCE ROBERTO
PERNA MARIANNA
MARINARI FABIO
SBROCCHI SAURO
LUCIANI LUCIANA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Capannoli, li Maggio 2014

Il progettista : Dott. Arch. Signorini Alfredo

1) Descrizione dell'Area

Il terreno oggetto di Lottizzazione è situato in Via dei Mille nel Comune di Capannoli (PI).

L'area interessata dal piano di lottizzazione, di giacitura pressoché pianeggiante, si estende per una superficie territoriale di complessivi mq. 5939; attualmente è in parte coltivata a seminativo e per la restante parte risulta incolta.

Il suddetto terreno è attraversato trasversalmente da un piccolo corso d'acqua denominato "Botro delle Pietre" oggetto di studio idraulico in quanto raccoglie le acque provenienti dal versante collinare

2) Identificazione catastale

Il terreno è censito al Catasto del Comune di Capannoli nel Foglio 20, mappali 748, 747, 773, 868, 914, 958, 960, 963.

3) Inquadramento Urbanistico

L'area risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico in una zona edificabile classificata ambito della trasformazione denominato **AUP 1.6 Via dei Mille (lato est)** la cui scheda norma viene di seguito riepilogata per i dati Urbanistici e dimensionali:

" Via dei Mille AUP 1.6 "

- *Superficie totale : mq. 5939*
- *Rapporto Urbanistico: 0.6 (sf = 60% st- st= mq.3563)*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,1 mc/mq*
- *Volumetria massima Ammissibile :mc. 3920*
- *Massimo delle unità immobiliari n° 13*
- *Altezza Massima consentita : mt 9,50*
- *Rapporto di copertura : 50%*
- *Destinazioni ammissibili : residenza per una quota non inferiore all'70% e per la quota residua sono consentite attività direzionali – servizi alla persona e pubblici esercizi, commercio, recettività, artigianato di servizio compatibile con la residenza*

4) Opere di urbanizzazione esistenti

Il terreno attesta su Via dei Mille dove sono presenti già tutti i pubblici servizi necessari :

- Rete della fognatura comunale
- Rete distribuzione del gas metano
- Rete distribuzione dell'energia elettrica
- Rete idrica
- Illuminazione pubblica
- Rete telefonica.

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 consente la suddivisione in quattro Lotti di intervento (Lotto A, Lotto B, Lotto C e Lotto D).

<u>Superficie Lotto Edificabile A</u>	mq. 767.00
Superficie del Lotto da destinare a verde privato	mq. 95.00
Volume massimo di progetto mq. 767.00 x 1,1 =	mc. 843.70
<u>Superficie Lotto Edificabile B</u>	mq. 840.00
Superficie del Lotto da destinare a verde privato	mq. 143.00
Volume massimo di progetto mq. 840.00 x 1,1 =	mc. 924.00
<u>Superficie Lotto Edificabile C</u>	mq. 886.00
Superficie del Lotto da destinare a verde privato	mq. 90.00
Volume massimo di progetto mq. 886.00 x 1,1 =	mc. 974.60
<u>Superficie Lotto Edificabile D</u>	mq. 1070.00
Superficie del Lotto da destinare a verde privato	mq. 108.00
Volume massimo di progetto mq. 1070.00 x 1,1 =	mc. 1177.00

I Lotti edificabili trovano accesso dalla Via dei Mille, lungo la quale è previsto un marciapiede di larghezza non inferiore a mt. 1.50 (in conformità alla normativa che tutela le persone portatrici di handicap) e di un parcheggio pubblico che sarà ceduto a fronte degli standard urbanistici.

Il verde privato posto sul retro dei lotti edificabili avrà accesso dalla viabilità carrabile privata, rappresenta la quantità di lotto residuale rispetto allo sfruttamento dell'indice di fabbricabilità di zona e residuale rispetto agli standards degli spazi pubblici previsti dal R.U. (art. 12 comma 3 e art. 41 comma 9 N.T.A.) ; la dislocazione del verde privato deriva da una duplice finalità :

- rispetto ambientale sul versante che guarda a monte;
- rapporto fra permeabilità e pavimentazione in rapporto agli usi dell'area stessa.

Il verde privato posto a ridosso della zona agricola "a monte" avrà accesso dalla viabilità privata che sarà realizzata dai lottizzanti, (che avrà accesso da Via dei Mille) e sul quale saranno realizzati spazi di parcheggio privato per le unità da realizzare, e che potranno avere una copertura con pergole fotovoltaiche.

Inoltre tale viabilità potrà essere gravata da servitù di passo per l'accesso ai terreni tergalì alla lottizzazione, rimasti di proprietà dei Sig.ri Recce/Perna

6) Determinazione del numero massimo degli alloggi

In conformità alle previsioni della scheda norma si determina un numero di alloggi non superiore a 13; il numero dei medesimi potrà essere superiore a 13, nel rispetto dell'art. 41 delle N.T.A. di cui alla Variante manutentiva al vigente R.U.

7) Previsioni urbanistiche

Il piano della Lottizzazione prevede una zona destinata a spazi pubblici di superficie complessiva pari a mq. 860.00 tra verde pubblico e parcheggi pubblici; nella tavola n° 5 sono riportati i conteggi per la determinazione di detti spazi pubblici in rapporto agli abitanti insediabili, nonché la loro localizzazione.

8) Descrizione dell'Urbanizzazione Primaria

La nuova zona residenziale sarà oggetto di completamento delle opere di urbanizzazione primaria, previo proseguimento della Via dei Mille fino al limite della previsione di lottizzazione, e sarà dotata dei seguenti servizi ed impianti tecnologici :

Fognatura bianca

Fognatura nera

Rete del gas

Rete telefonica

Rete elettrica

Pubblica illuminazione

Inoltre sarà realizzato un parcheggio pubblico lungo la strada esistente e lungo la parte da completare, nonché il verde pubblico disposto lungo il percorso del Botro delle Pietre.

L'urbanizzazione primaria verrà eseguita a cure e spese del lottizzante , così come previsto dal D.P.R. n° 380 /2001 e dalla L.R. 01/2005, ad eccezione dell'adeguamento al rischio idraulico del botro esistente per tutto il tratto interessato.

Capannoli li , 12.05 2014

IL TECNICO
(Arch. Alfredo Signorini)