



STUDIO MB

& Partners

Architettura e Urbanistica

arch. alfredo signorini

**OGGETTO : LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
A.U.P. 1.6
Via dei Mille (lato est), Capannoli**

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Elaborato Integrato e seguito accoglimento osservazioni

Capannoli, lì , 29 Giugno 2015

Il progettista : Dott. Arch. Signorini Alfredo

Visto il Responsabile del procedimento del Comune di Capannoli
Arch. Vocino Maria Antonietta



Adozione : Delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 31.04.2015

Approvazione : Delibera del Consiglio Comunale n° ____ del ____

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 :
 - Tav. n° 1 Estratto Catastale e di R.U. scala 1 : 1000
 - Dati urbanistici
 - Individuazione Proprietà scala 1: 500
 - Tav. n° 2 Stato dei luoghi (Rilievo planolatimetrico) scala 1: 200
 - Tav. n° 3 Sezioni scala 1: 200
 - Tav. n° 4 Impianti esistenti e da realizzare scala 1 :500
 - Tav. n° 5 Progetto, suddivisione tra aree private e Aree pubbliche, standard urbanistici, Dimensione lotto scala 1 : 1000
scala 1 : 500
 - Tav. n° 6 Progetto - Planivolumetrico Tecnico scala 1 : 200
 - Tav. n° 7 Progetto - Soluzioni aggregazioni lotti scala 1 : 200
 - Tav. n° 8 Strada da realizzare (Prolungamento Via dei Mille, Profili Longitudinali e Sezioni. scala 1 : 100
 - Documentazione Fotografica

Destinazioni d'uso , tipologia edilizie e caratteristiche dei fabbricati

Le destinazioni d'uso previste per la Lottizzazione sono riportate nella scheda norma riportate nelle N.T.A.

Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno essere progettate e realizzate secondo le norme previste dal R.U. comunale e relative varianti.

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

Descrizione dei Lotti edificabili

L'attuazione del piano consente la suddivisione in massimo due sub. Lotti di intervento (Lotto A e Lotto B).

<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
Altezza massima fabbricato	mt. 9.50

<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

Altezza massima fabbricato	mt.	9.50
<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
Altezza massima fabbricato	mt.	9.50
<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
Altezza massima fabbricato	mt.	9.50

Ai Lotti edificabili si accederà da Via dei Mille, lungo la quale sono individuati due fasce fronte strada profonde mt 5,00 destinate a parcheggi pubblici; inoltre lungo Via dei Mille verrà previsto un marciapiede su entrambi i lati stradali, di larghezza non inferiore a mt. 1.50 (in conformità alla normativa che tutela le persone portatrici di handicap) la cui posizione indicativa è riportata negli elaborati grafici.

La posizione di detto marciapiede verrà concordata con l' U.T.C.

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.

Gli ingombri dei fabbricati riportati negli elaborati di progetto sono da ritenersi indicativi. E' ammessa l'aggregazione o la diversa suddivisione dei lotti edificabili, a condizione che vengano verificati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità, il tutto secondo gli schemi indicativi previsti nella Tavola n°. 7 del Progetto.

Di conseguenza è consentito, come indicato all'Art. 54 comma 3 della N.T.A. del R.U., il trasferimento della capacità edificatoria fra i due sub. lotti edificabili a condizione che siano verificati il rapporto di copertura e la percentuale di permeabilità nel rispetto della superficie del lotto derivato.

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 degli alloggi potrà essere superiore a n° 13 seguendo le indicazioni dell'art.41 comma 11 dell' N.T.A.nel caso in cui saranno realizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In riferimento all'Art 6 del vigente Regolamento Comunale "Incentivi per l'edilizia sostenibile e norme per installazione di impianti di produzione energetica e termica da fonti rinnovabili" approvato con delibera di C.C. nr. 6 del 22/03/2010, i fabbricati che saranno realizzati con tipologie ecosostenibili potranno beneficiare degli incentivi previsti dai commi 1, 2, 3, 4.

Distanze minime

Distanza dai parcheggi pubblici almeno ml 3,00.

Distanza dalla strada pubblica almeno mt. 5.00 (dall'attuale sede)

Distanza dai confini almeno mt. 5.00, salvo atto registrato e trascritto con i confinanti che consenta una deroga per distanze inferiori.

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

E' fatto obbligo di dotare i fabbricati di cisterne interrate di raccolta delle acque di prima pioggia dotate di meccanismo a rilascio graduale secondo le previsioni della N.T.A. del R.U.

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.

Nel rispetto di quanto relazionato ed indicato nella relazione geologica di fattibilità è fatto obbligo di:

- prevedere a monte dell'area un fosso di guardia la cui sezione e posizionamento sono riportati in appendice all'elaborato integrativo redatto dal geologo incaricato dott. Alessandro Fontanelli; la manutenzione di tale fosso di raccolta delle acque meteoriche provenienti da monte, longitudinale per tutto il bordo della zona, è posta a carico dei lottizzanti o loro aventi causa;
- impostare la quota di calpestio del piano terra dei fabbricati ad almeno 20 centimetri dal piano di campagna attuale;
- non rendere accessibili dall'esterno eventuali locali interrati o seminterrati, ivi compreso bocche di lupo, luci o finestrate che non siano di tipo blindato al passaggio di acque di ruscellamento;

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 ed esterni 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 possibilmente in prossimità della strada pubblica, e comunque alternativamente anche tergalì ai lotti, nella specifica zona destinata a "verde privato".

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. con possibilità di installare eventuali tettoie e pergole fotovoltaiche.

Per le recinzioni lungo la strada pubblica e all'interno dei lotti si fa' rinvio alla previsione del Regolamento Urbanistico, salvo un progetto unitario che possa architettonicamente inserirsi armonicamente con i progetti dei singoli edifici sui lotti edificabili.

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.

I muri di recinzione lungo la strada pubblica dovranno essere realizzati in aderenza al marciapiede pubblico, senza ulteriori formalità per richiesta di allineamento all'U.T.C.

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.

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 29 Giugno 2015

IL TECNICO
(Arch. Alfredo Signorini)

A blue circular stamp with the text "SCINETTI PROVINCIA DI PISA" around the top edge and "ALFREDO SIGNORINI" in the center. Below the stamp is a blue ink signature.