

## COMUNE DI CAPANNOLI

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AREA AUP 2.2**

#### *Art. 1*

##### *Regolamenti*

Gli interventi all'interno dell'area AUP 2.2 sono regolati dalle N.T.A. del R.U., dall'omonima scheda-norma allegata alle N.T.A., dal R.E. e sono disciplinati, oltre che dalle leggi e norme generali e locali vigenti in materia, anche dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### *Art. 2*

##### *Urbanizzazione e trasformazione edilizia*

1. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'area, nel rispetto del quadro normativo nazionale e regionale vigente, devono essere eseguite in conformità di apposito progetto esecutivo e del relativo titolo edilizio da acquisire preventivamente.

2. Gli interventi infrastrutturali all'interno dell'area AUP 2.2 riguardano i seguenti impianti:

- rete idrica completa di pozzi e relativo trattamento acque;
- rete per fognature delle acque bianche e nere;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabine elettriche e rete di illuminazione stradale;
- rete di distribuzione telefonica;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete viaria completa di svincoli, rotatorie, aree di rispetto, aree di sosta e di servizio;
- verde pubblico;

3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate in più fasi in quanto i primi interventi edificatori nei lotti (o accorpamenti di lotti) devono essere

preferibilmente concentrati nella parte est dell'area AUP 2.2. La prima tranches di opere di urbanizzazione deve garantire ai futuri insediamenti la presenza delle reti elettrica, telefonica, idrica (con approvvigionamento di acqua potabile da pozzi artesiani) e di scarico di reflui assimilabili agli scarichi civili già trattati da un depuratore per ogni lotto o aggregazione di lotti; detti reflui depurati vengono ulteriormente chiarificati tramite la fitodepurazione e scaricati nel fosso Recinaio in un unico punto. Le opere di urbanizzazione comprendono anche l'adeguamento della sezione del fosso Recinaio e la realizzazione delle aree a verde pubblico presenti nell'area da realizzare in prima fase.

**4.** Le aree a verde attrezzato devono essere realizzate tenendo conto della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche, dando la possibilità ad un utente disabile di accedere con il proprio veicolo e di poter parcheggiare nelle vicinanze di un accesso. Ogni 100/150 metri devono essere presenti punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati.

La fascia a verde di rispetto lungo la S.P. 26, profonda 30 ml, comprende una fascia a verde privato di 18 ml ed una fascia a verde pubblico (lungo strada) di 12 ml di profondità, il cui progetto approvato deve essere rispettato quanto ad alberature, piantumazioni, attrezzature ed illuminazione.

La fascia a verde di rispetto lungo il fosso Recinaio, profonda 20 ml comprende una fascia a verde privato di 10 ml ed una fascia a verde pubblico (lungo il fosso) di 10 ml di profondità, il cui progetto approvato deve essere rispettato quanto ad alberature, piantumazioni, attrezzature ed illuminazione.

### ***Art. 3***

#### ***Parametri e indici urbanistici e trasformazione edilizia***

**1.** I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dell'area sono quelli indicati dalla Scheda-Norma AUP 2.2 e dalle tavole grafiche di progetto adottato ed approvato. Per quanto non rappresentato, i parametri sono quelli propri del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio.

**La superficie coperta massima è il 60% della superficie del lotto.**

**Il volume massimo ammissibile è 4.00 mc/mq.**

**L'altezza massima è 15.00 ml.**

2. Per i fabbricati attestanti le strade la distanza minima è pari a **7.50 ml**; dagli altri spazi pubblici è pari a **5.00 ml**; dai confini tra privati è pari a **6.00 ml**.

**Non è obbligatorio l'allineamento dei fabbricati lungo le strade.**

I proprietari di due o più lotti (o accorpamenti di lotti) confinanti possono accordarsi per costruire sul confine un complesso edilizio esteticamente congruo. Per tettoie e parcheggi coperti, pensiline di carico e scarico, locali accessori ecc. si rispettano le distanze previste dal C.C. fatto salvo atto di consenso fra confinanti registrato e trascritto e, nel caso di spazi pubblici, fatto salvo consenso esplicito della P.A.

3. Le unità di intervento sono lotti che possono essere frazionati per interventi di modeste dimensioni e/o accorpati per realizzare un intervento unico, senza limite minimo e/o massimo di superficie. La suddivisione dei lotti può essere variata in virtù delle esigenze delle attività accorpendo e/o suddividendo i lotti di progetto come è esemplificato indicativamente nella Tav. 5 ; all'interno di ogni lotto è consentita l'edificazione coordinata tra più ditte.

4. Qualora chiedo di insediarsi nell'area una realtà di grandi dimensioni è possibile cambiare il disegno della viabilità e le modifiche introdotte non costituiscono variante attuativa; il nuovo assetto viene approvato con delibera di presa d'atto da parte del C.C. di Capannoli preventivamente al rilascio del titolo edilizio.

5. Sono ammesse destinazioni d'uso **commerciale, artigianale, industriale, logistica, direzionale** nonché una quota di 5 alloggi di mc 400 ciascuno da destinare a residenza di servizio. E' consentita per ciascuna azienda la realizzazione di foresterie per gli ospiti con superficie massima di 70 mq ed in cui non sarà possibile stabilire la propria residenza. Negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, a titolo esemplificativo, l'attività artigianale, industriale e

logistica rappresenta il 100% della superficie fondiaria; non sono previste in questa fase attività commerciali e direzionali.

Le dotazioni di standard urbanistici, per tali percentuali di utilizzo, sono ampiamente esuberanti, quindi è possibile cambiare le destinazioni non commerciali in commerciali finché la quantità degli standard urbanistici lo consente. Nel caso in cui si rendesse necessario, le percentuali di utilizzo possono essere ulteriormente cambiate con apposita delibera di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale, naturalmente con l'adeguamento degli standard urbanistici legati alle destinazioni d'uso.

**6.** I lotti che hanno al loro interno una striscia tratteggiata in verde hanno l'obbligo di posizionare lungo il confine del lotto una barriera visiva costituita da piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone di cui all'elenco inserito nelle presenti norme; da tale area non deve essere rispettata alcuna distanza, quindi si può costruire sul limite di detta striscia, al cui interno possono ricadere marciapiedi ed aggetti.

**7.** Ciascun singolo progetto deve presentare la soluzione d'insieme comprendente le sistemazioni esterne in ottemperanza a quanto previsto dai successivi articoli.

**8.** Ferma restando l'ammissibilità delle destinazioni d'uso indicate dal R.U. e dalle relative N.T.A., devono essere rispettati i parametri dimensionali e compositivi previsti dal R.E. e dalle specifiche norme igienico-sanitarie.

**9.** I manti di copertura possono essere di qualsiasi tipo; le coperture possono essere inclinate, curvilinee e/o orizzontali, praticabili (tetti tecnologici) ed essere utilizzate per il posizionamento obbligatorio di pannelli fotovoltaici e impianti di solare termico, nonché unità esterne per impianti di climatizzazione, ricambio aria ecc. La soluzione progettuale deve prevedere la mitigazione dell'impatto visivo di dette attrezzature tecnologiche; dal momento che tali impianti in copertura comportano un frequente accesso di personale per controlli e manutenzioni, per la sicurezza e l'agevole raggiungimento della copertura, si prevede l'arrivo di un vano-scala e di un eventuale ascensore o montacarichi (con il conseguente extracorsa) ed il vano tecnico in cui si trovano quadri elettrici e di controllo e/o

serbatoi di acqua e/o altre attrezzature inerenti strettamente agli impianti presenti; tali volumi devono avere altezza massima interna pari a ml 2.20 e la loro altezza è esclusa dal calcolo dell'altezza del fabbricato che li comprende; altezza, superficie utile e volume sono esclusi dal conteggio dei parametri urbanistici.

**10.** I paramenti esterni devono presentare finiture costituite da murature faccia vista, intonaco civile, rivestimenti in pietra e/o gres, pannelli prefabbricati a cemento liscio o granigliato e facciate fotovoltaiche; sono ammesse facciate completamente vetrate con profili a taglio termico in ferro, alluminio, acciaio e/o acciaio cor-ten. E' comunque ammesso l'uso di più finiture all'interno dello stesso progetto.

**11.** All'interno di ogni lotto o accorpamento di lotti deve essere presente un degrassatore per le acque grigie ed una fossa tricamerale Imhoff per le acque nere per il trattamento primario per le acque reflue assimilabili a quelle civili. Le stesse subiranno un trattamento secondario, quale quello biologico ad ossidazione totale (depuratore biologico o filtro percolatore), posto all'interno di ogni lotto, per ottenere acque chiarificate con caratteristiche chimico-fisiche idonee per il recapito in acque superficiali /Tab. III, Allegato 5, Parte Terza del D.Leg. 152/2006); successivamente saranno portate, tramite tubazione in pvc Ø 200 nella fognatura pubblica passante nella strada prospiciente ai lotti. La rete di smaltimento delle acque nere è costituita da tubazione in cemento vibrato di diametro 250 mm, fino al raggiungimento del pozzettone di calma, con bocca tarata, posto subito prima dell'ingresso nel corpo recettore finale, il fosso Recinaio, in cui lo scarico è previsto in un unico punto.

A seconda del tipo di attività svolta nel fabbricato o complesso edilizio deve essere predisposto un depuratore adeguato al tipo degli scarichi non assimilabili a quelli civili prima di immetterli nella rete di lottizzazione.

**12.** Nell'ottica della salvaguardia della risorsa idrica, ogni lotto (o accorpamento di lotti) viene dotato di un duplice sistema di alimentazione idrica: linea uso potabile fornita dalla Società lottizzante e linea destinata ad altri usi (derivante dalla raccolta delle acque meteoriche in cisterna interrata) fornita dalla Società

proprietaria di ogni singolo lotto o accorpamento di lotti. Ogni lotto o accorpamento di lotti deve avere una cisterna con dimensione minima pari a 20mc con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione (oltre i 2.000 mc) fino ad un massimo di 100 mc. (il cubaggio di riferimento è dato dalla SUL moltiplicata per l'altezza virtuale di 3.50 ml; in caso di altezza minore si utilizza l'altezza effettiva).

**13.** Qualora l'attività svolta richieda l'uso di acqua per la lavorazione, previa dimostrazione dell'effettiva necessità, deve essere realizzato un pozzo privato all'interno del lotto o accorpamento di lotti.

**14.** Ai due lotti del Piano Attuativo sono stati assegnati i relativi volumi, superfici (SUL) ed altezze da poter edificare fermo restando la superficie coperta 60% della superficie fondiaria e l'altezza massima 15 ml.

Tali volumi, superfici ed altezze non sono vincolanti ma possono essere trasferiti da un lotto all'altro sempre rispettando gli indici urbanisti generali del Piano Attuativo.

#### ***Art. 4***

##### ***Recinzioni – Contenitori utenze***

**1.** Le recinzioni devono costituire un insieme congruo con i manufatti edilizi e l'ambiente circostante e dovranno essere progettate in modo da non disturbare la visibilità e la circolazione veicolare. L'altezza della parte opaca delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici misurata dal marciapiede stradale non può essere superiore a ml 0,70. Devono essere realizzate in c.a. a vista con profili ad "U" in acciaio affogati fino a raggiungere l'altezza massima di 2,00 ml come da elaborati grafici allegati al progetto di lottizzazione (Tav. 5). E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore a 0,70 ml in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti o accorpamenti di lotti e per tutto il tratto di scorrimento dei cancelli, sia per l'alloggio dei vani contenenti gli attacchi alle infrastrutture di rete che devono essere esteticamente integrati nelle recinzioni stesse. Le recinzioni tra privati possono avere altezza massima 2.50 ml ed essere del tutto opache.

2. Nel caso dei lotti comprendenti il verde privato a confine con il verde pubblico non è possibile realizzare la recinzione di cui al punto precedente, ma deve essere eseguita con rete a maglia sciolta plastificata di colore verde, sostenuta da pali in acciaio di colore verde, e integrata con siepe mista.

### **Art. 5**

#### *Accesso e parcheggi privati*

1. L'accesso carrabile ai lotti deve essere opportunamente segnalato e sistemato nel rispetto del C.d.S. Possono essere installati meccanismi di chiusura scorrevoli o a sbarramento a filo della recinzione in cui si aprono purché dotati di comando automatico che agisce a distanza di 50 ml dal cancello stesso. Gli accessi ai lotti che compaiono in cartografia sono indicativi in quanto, come prevedono le presenti norme all'Art. 3, i lotti possono essere suddivisi ed accorpati a seconda delle esigenze, quindi anche gli accessi possono cambiare di posizione purché rispondano alle prescrizioni del C.d.S. Gli accessi pedonali possono essere sistemati in qualsiasi punto della recinzione con larghezza minima pari a 90 cm.

2. I posti auto indicati nel progetto sono conformi e necessari alle destinazioni ipotizzate per ciascun lotto; qualora si rendesse necessario un cambio di destinazione (come ammissibile ai sensi delle N.T.A. del R.U.) devono essere applicati gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ovvero, in conformità con il D. lgs. 114/1998, la L.R. 28/1999 e relativo regolamento di attuazione, nonché, con la deliberazione C.R. 233/1999. In ogni caso le aree a parcheggio devono comunicare con la viabilità di lottizzazione ed essere concretamente utilizzabili.

### **Art. 6**

#### *Aree scoperte a verde privato*

1. Le aree scoperte del comparto d'intervento devono essere progettate contestualmente ai fabbricati.

2. I lotti (o accorpamenti di lotti) produttivi non devono avere spazi per stoccaggio temporaneo materiali nel resede antistante il fabbricato, ma tale

funzione deve essere svolta sul retro. Quando il retro del fabbricato è visibile (lotti di confine dell'area AUP 2.2), come indicato in cartografia, lungo la recinzione posteriore deve essere piantumata una siepe mista di essenze autoctone comprendente anche piante di alto fusto, in modo da schermare sia il fabbricato che eventuali materiali.

**3.** I lotti (o accorpamenti di lotti) posti lungo la S.P. 26 ed aventi accesso dalla via di lottizzazione parallela a detta strada, comprendono una striscia, di larghezza pari a 18 ml, vincolata a verde privato posta a confine con la striscia di verde pubblico larga 12 ml; tale striscia è inedificabile e può essere utilizzata come parcheggio.

**4.** I lotti (o accorpamenti di lotti) posti lungo il fosso Recinaio ed aventi accesso dalla via di lottizzazione parallela a detto fosso, comprendono una striscia, di larghezza pari a 10 ml, vincolata a verde privato posta a confine con la striscia di verde pubblico larga 10 ml; tale striscia è inedificabile, può essere utilizzata come parcheggio e deve essere piantumata con siepe mista lungo la recinzione.

#### ***Art. 7***

##### *Fabbricati esistenti*

All'interno dell'area, allo stato attuale, esiste un fabbricato unifamiliare ad uso residenza ed accessori; su tale complesso edilizio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi. Per il lotto in cui ricade tale patrimonio edilizio le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP.

#### ***Art 8***

##### *Essenze da mettere a dimora all'interno dell'AUP 2.2*

Nel seguente elenco sono indicate specie vegetali caratteristiche della zona, soprattutto dell'ambiente ripariale di pianura. L'elenco comprende varietà fastigate (la cui presenza è finalizzata a schermare i fabbricati dalle strade e



dall'ambiente agricolo) e a portamento globoso ed arbustivo; in detto elenco si indicano le varietà più adatte, ma sono ammesse anche tutte le altre varietà appartenenti alle stesse specie. Il criterio di scelta è tra le specie autoctone presenti nell'area, specie che siano scarsamente allergizzanti, poco inclini ad essere attaccate da parassiti (e quindi da non sottoporre a trattamenti fitosanitari), che non necessitino di innaffiamento tranne il periodo immediatamente successivo alla messa a dimora.

#### ESSENZE ARBOREE

*Populus nigra italica pyramidalis, Populus alba, Quercus robur fastigiata, Quercus ilex, Tilia cordata, Acer campestre, Acer platanoides, Prunus cerasifera, Pinus pinea, salix alba, Cupressus sempervirens pyramidalis, Carpinus betulus, Carpinus betulus pyramidalis, Carpinus ostrya, Sorbus aucuparia, Ulmus campestris, olea europaea, arbutus unedo.*

#### ESSENZE ARBUSTIVE

**Sempreverdi:** *Berberis buxifolia, Cotoneaster salcifolia, Elaeagnus commutata, Ilex aquifolium, Laurus cerasus, Myrtus communis, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Pirachanta coccinea, Viburnum tinus, Buxus sempervirens.*

**Foglia caduca:** *Acer negundo, Cornus alba, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Cytisus laburnum, Syringa vulgaris, Viburnum opulus.*

### **Art. 9**

#### *Norme transitorie e finali*

1. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle N.T.A., parte integrante dello strumento urbanistico vigente nonché al R.E.

I progettisti

(dott. arch. Franco Aringhieri)

Studio Associato di Architettura – Arch. Franco Aringhieri, Arch. Antonella Bini  
Via Verdi 9/a, 56038, Ponsacco (PI) – tel: 0587733808, mail: aringhieribiniarchitetti@yahoo.it

(dott. arch. Antonella Bini)

(dott. arch. Antonio Catarsi)

Studio Associato di Architettura – Arch. Franco Aringhieri, Arch. Antonella Bini  
Via Verdi 9/a, 56038, Ponsacco (PI) – tel: 0587733808, mail: aringhieribiniarchitetti@yahoo.it

---