

**Comune di Guardistallo**

Provincia di Pisa

# Regolamento Urbanistico

**arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista capogruppo

**arch. Alice Lenzi**

**arch. Gabriele Banchetti**

**arch. Giulia Gori**

**Dott. Geol. Leonardo Moretti**

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop**

**Dott. Ing. Silvia Cipriani**

**Dott. For. Lorenzo Mini**

**Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI**

**Studio Infogeo**

**dott. geol. Gian Franco Ruffini**

**dott. geol. Graziano Graziani**

**geom. Fabrizio Sacchini**  
Responsabile del Servizio "Edilizia Privata"

**dott. Gruppelli Mauro Giuseppe Ettore**  
Sindaco

tavola

# ALLEGATO C

**NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA**

**STATO MODIFICATO IN SEGUITO AD  
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

**marzo 2014**

approvato con deliberazione C.C. n. del



## **Norme specifiche per i singoli interventi**

1. La normativa che segue è riferita alle singole zone individuata negli elaborati grafici del RU in scala 1/2000 con apposita campitura, sigla e numero di riferimento.

La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nei precedenti articoli; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervanto.

2. Per il territorio urbano le norme sono riferite a:

- a) Aree di Trasformazione AT n°
- b) Aree di Riqualificazioni RQ n°
- c) Interventi diretti convenzionati IDC n°

NOTA: Gli estratti delle tavole del RU sono fuori scala. A fini prescrittivi e giuridici valgono le tavole di piano.

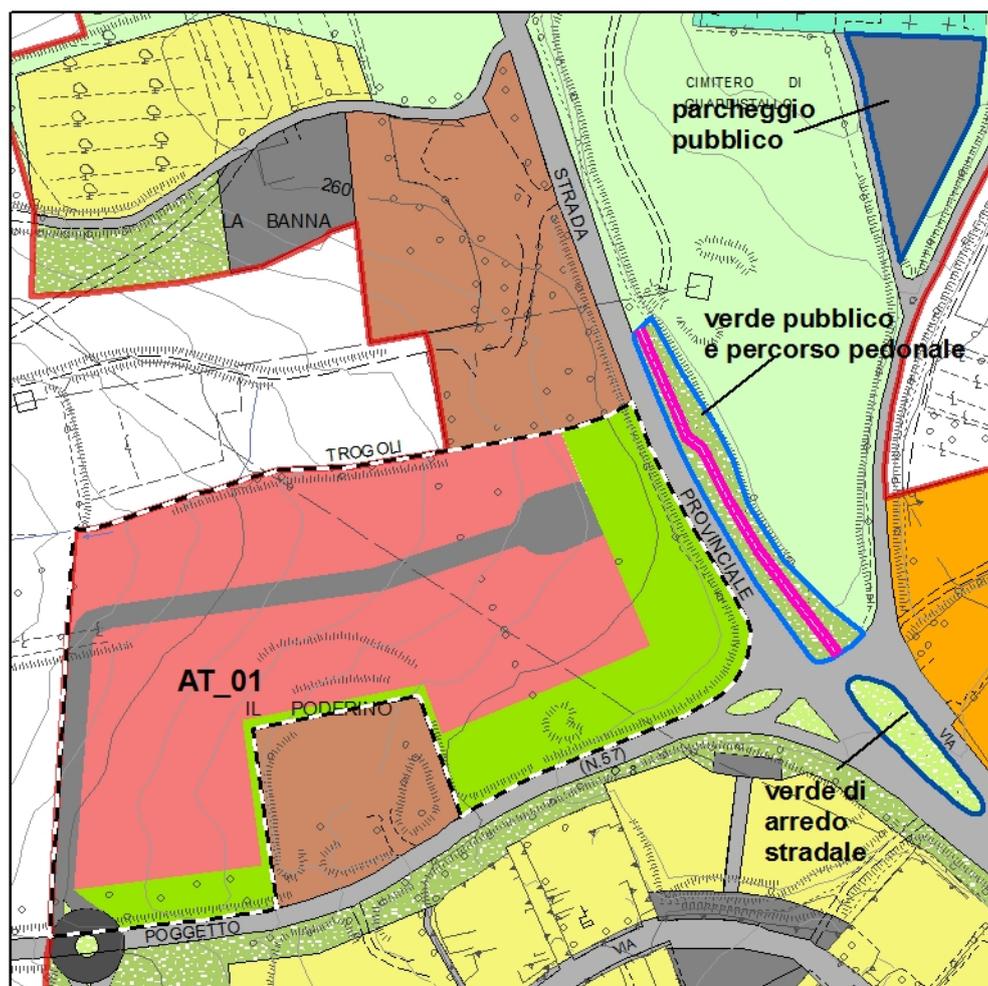
## **UTOE G. 02 - ADDIZIONI**

## AREA AT\_01 il Fontino

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3

Modificata in seguito all'accoglimento delle osservazioni n.16 prot. 1493 del 5.12.2013, n.20 prot. 1500 del 5.12.2013, n.24 prot. 1509 del 6.12.2013

SUPERFICIE TERRITORIALE	15.120 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	280 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	(sistemazione con percorso) 1.018 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	(sistemazione) 1.211 mq
VERDE DI ARREDO STRADALE	(sistemazione) 392 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI	9.600 mq
SUPERFICIE VERDE PRIVATO	3.889 mq
SUL TOTALE	2.000 mq
SUPERFICIE COPERTA	2.000 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1
ALTEZZA MASSIMA	4,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono / Bifamiliare
ATTUAZIONE	Art.11 lett. a) NTA - Piani di Lottizzazione (PL)



AT Area di trasformazione	AT superficie fondiaria in area di trasformazione
Viabilità privata di uso pubblico di progetto	Vpri verde privato
PP.1 parcheggio pubblico esistente	F1.1 verde pubblico attrezzato esistente
VA verde di arredo stradale	percorso pedonale pubblico di progetto

L'area di AT\_01 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

### **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art. 70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 11 lett. a) delle presenti NTA.

2) All'interno dell'area sottoposta a LC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria, la realizzazione della viabilità privata di uso pubblico all'interno dell'area di trasformazione, la realizzazione della viabilità pubblica quale intersezione e accesso da via del Poggetto, la realizzazione del percorso pedonale all'interno del verde privato su via del Poggetto, la sistemazione del verde pubblico su Via dei Tre Comuni con la realizzazione al suo interno di un percorso pedonale, la sistemazione dell'aiuola individuata come verde di arredo stradale posta fra Via Palestro e Via dei Tre Comuni e la sistemazione del parcheggio pubblico esistente a servizio del cimitero.

4) La realizzazione dell'intervento, come sopra detto, è subordinata ai seguenti interventi :

- sistemazione del verde pubblico su Via dei Tre Comuni, già di proprietà comunale individuata nello schema sopra e nella tavola 02 disciplina dei suoli G1-G2-G3, classificata come F2.1 di 1.018 mq, con la realizzazione al suo interno di un percorso pedonale dotato di illuminazione;
- sistemazione dell'aiuola individuata come verde di arredo stradale posta fra Via Palestro e Via dei Tre Comuni, già di proprietà comunale individuata nello schema sopra e nella tavola 02 disciplina dei suoli G1-G2-G3, classificata come VA di 392 mq;
- sistemazione del parcheggio pubblico posto in area già di proprietà comunale individuata nello schema sopra e nella tavola 02 disciplina dei suoli G1-G2-G3, classificata come PP.1 di 1.211 mq. Tale parcheggio dovrà essere dotato di idoneo accesso dalla viabilità pubblica esistente, illuminazione e alberature di schermatura;
- realizzazione del percorso pedonale privato di uso pubblico all'interno del verde privato su Via del Poggetto in connessione con quello da realizzarsi nel verde pubblico esistente su Via dei Tre Comuni. Il percorso dovrà essere dotato di illuminazione.

5) La tipologia edilizia delle unità residenziali è individuata in mono/bifamiliari con altezza massima consentita di 4,5 ml, tale altezza può essere derogata, nei casi di elevata pendenza del terreno, a 5,5 ml sul lato a valle del fabbricato per la realizzazione dei garage interrati su 3 fronti, rimanendo comunque fissato a 1 il numero di piani totali abitabili oltre il sottotetto.

6) La disposizione della strada privata di uso pubblico di distribuzione all' interno dell'area AT\_01 non è vincolante.

7) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

8) Le soluzioni architettoniche dovranno garantire la qualità edilizia degli immobili per quanto riguarda sia gli aspetti estetici che prestazionali.

### **MODALITA D'INTERVENTO**

9) L'intervento dovrà essere effettuato con la capacità edificatoria residua del PRG per l'UTOE G1 ( SUL 1.000 mq) a cui si aggiunge la capacità edificatoria di recupero dell'area RQ\_02 del fabbricato ex pastificio Mocado (SUL 1.000 mq).

10) La capacità edificatoria dell'area di trasformazione complessivamente è di **2.000 mq** di superficie utile lorda, comprensiva della quota trasferita dall'area RQ\_02.

La realizzazione dell'intervento, relativamente alla quota edificatoria trasferita dall'area RQ\_02, è subordinata alla demolizione del fabbricato dell'ex pastificio Mocaio dall'area RQ\_02 con le modalità d'intervento secondo le prescrizioni di cui al punto 10 lettera B della scheda RQ\_02.

- Il numero massimo di fabbricati realizzabili è pari a 8.
- Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 100 mq.
- L'area individuata come verde privato, corrispondente alla parte altimetricamente più elevata dell'area in prossimità dei fronti stradali, non è soggetta ad edificazione e al suo interno dovranno essere mantenuti caratteri vegetazionali.

11) L'intervento potrà essere attuato per stralci all'interno di un unico progetto unitario secondo lo schema sotto riportato e secondo l'ordine temporale : **comparto 1 – comparto 2**

La capacità edificatoria dei singoli comparti è la seguente:

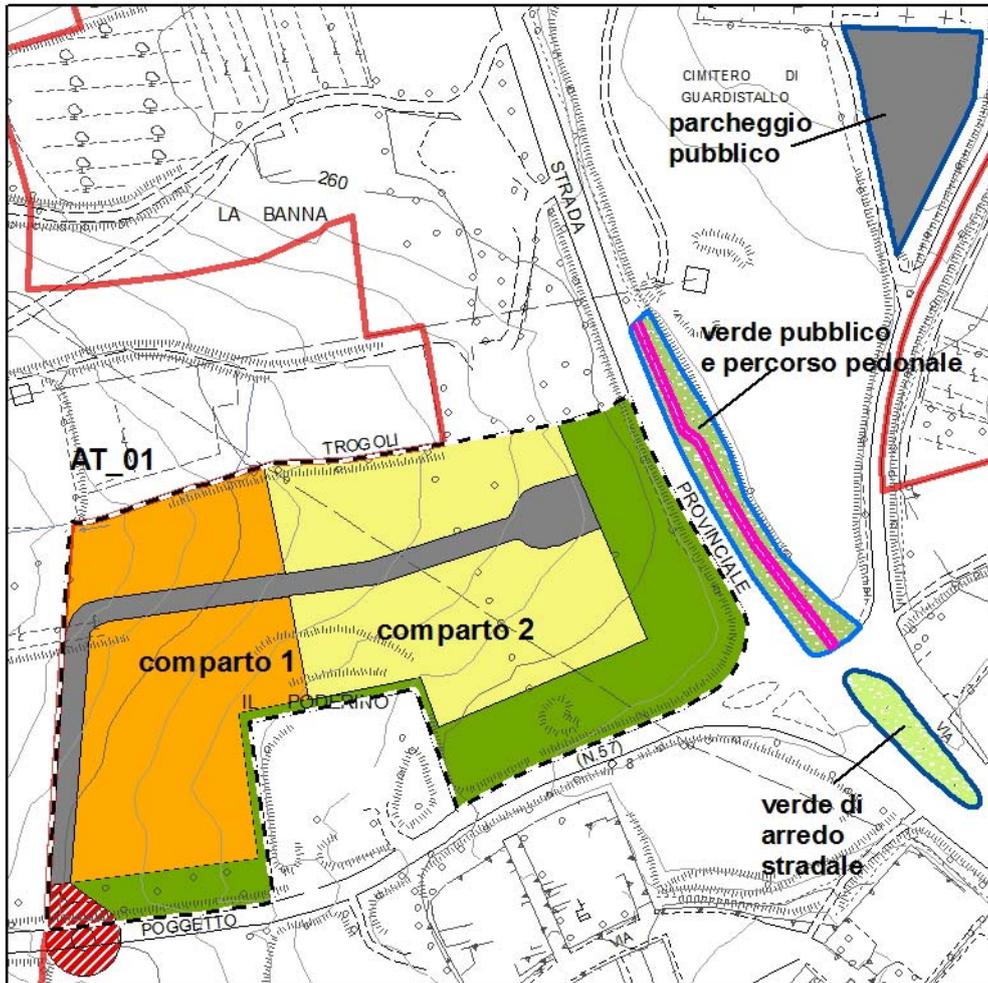
- Comparto 1 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 4;
- Comparto 2 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** quota trasferita dall'area RQ\_02 con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 4.

L'attuazione in comparti è subordinata alla realizzazione insieme al **comparto 1** di tutte le opere di urbanizzazione individuate da cedere al Comune, alla realizzazione del percorso pedonale nel verde privato all'interno del comparto, alla sistemazione del parcheggio pubblico esistente a servizio del cimitero, alla sistemazione del verde di arredo stradale e alla sistemazione del verde pubblico esistente su Via dei Tre Comuni con la realizzazione di percorso pedonale, anche nell'eventualità in cui il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione sia maggiore degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

La realizzazione della viabilità privata di progetto realizzata con il comparto 1 dovrà inoltre garantire l'accessibilità e la distribuzione al comparto 2.

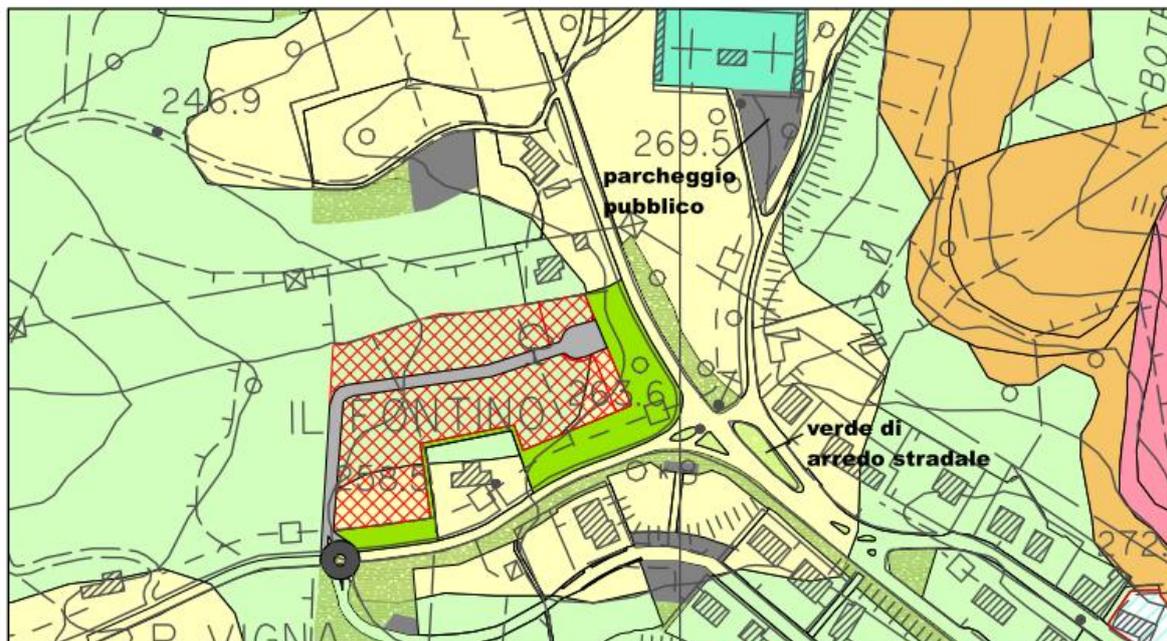
L'attuazione del **comparto 2**, da attuarsi anche successivamente al comparto 1, dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Recupero comprensivo del trasferimento della capacità edificatoria dall'area RQ\_02 e della demolizione del fabbricato dell'ex pastificio Mocaio.

COMPARTO 1	4.800 mq superficie fondiaria
COMPARTO 2	4.800 mq superficie fondiaria
OPERE DI URBANIZZAZIONE	370 mq
SISTEMAZIONE PARCHEGGIO	1.211 mq
SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO	1.018 mq
SISTEMAZIONE VERDE DI ARREDO STRADALE	392 mq
REALIZZAZIONE PERCORSI PEDONALI	



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | AT Area di trasformazione                     |  | comparto 1                               |
|  | Vpri verde privato                            |  | comparto 2                               |
|  | Viabilità privata di uso pubblico di progetto |  | opere di urbanizzazione                  |
|  | PP.1 parcheggio pubblico esistente            |  | F1.1 verde pubblico attrezzato esistente |
|  | VA verde di arredo stradale                   |  | percorso pedonale pubblico di progetto   |

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

- G.1: Pericolosità bassa
- G.2: Pericolosità media

- Area di trasformazione
- Viabilità pubblica di progetto
- Vpr\_p - viabilità privata di progetto
- PP.1 - parcheggio pubblico esistente
- F 2.1 - Verde pubblico attrezzato esistente
- Vpri - Verde privato

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav.G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

- I.1: Pericolosità bassa

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav. G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

 S.2: Pericolosità media

-  Area di trasformazione
-  Viabilità pubblica di progetto
-  Vpr\_p - viabilità privata di progetto
-  PP.1 - parcheggio pubblico esistente
-  F 2.1 - Verde pubblico attrezzato esistente
-  Vpri - Verde privato

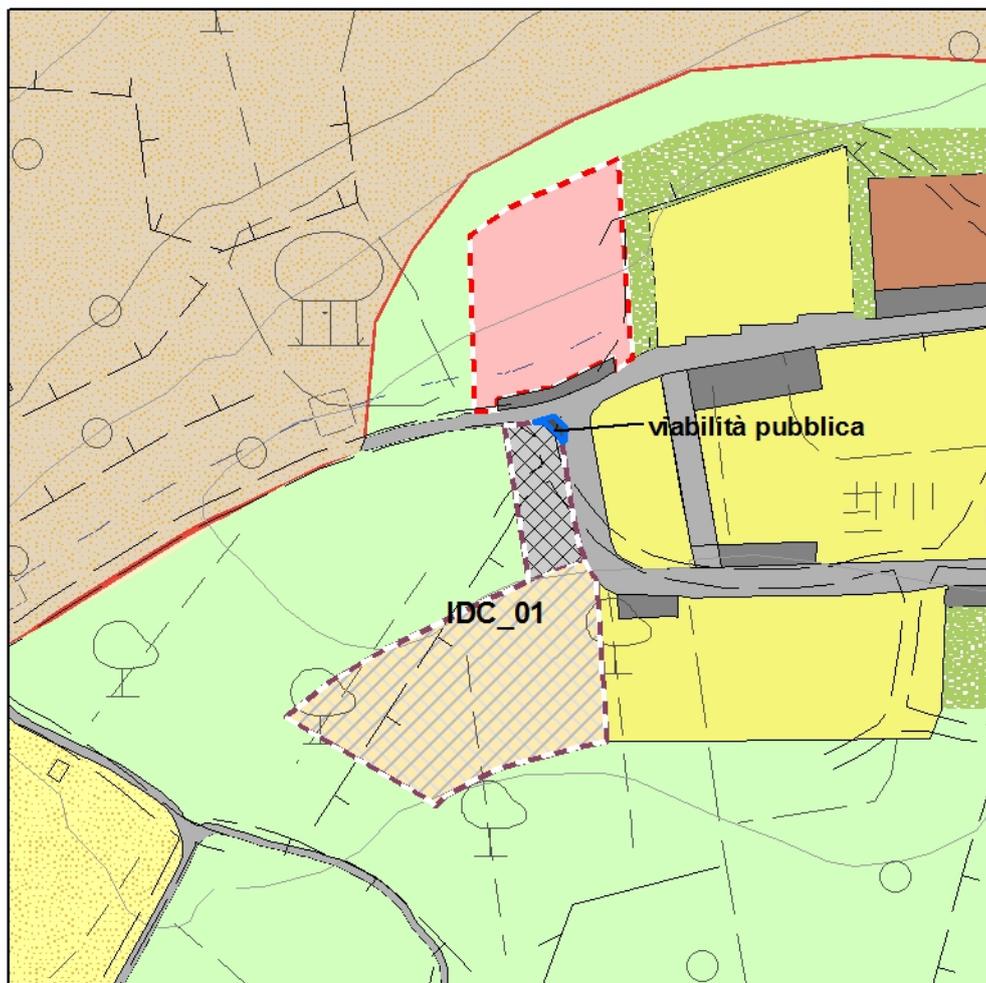
	Grado di pericolosità geomorfologica		Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità		Fattibilità	Fattibilità
	G.1	G.2	I.1	S.2
Edificato	F2	F2	F1	F2
Parcheggio	F2	F2	F1	F2
Verde	F1	-	F1	F1
Viabilità	-	F2	F1	F2

## AREA IDC\_01 Via dei Mulini

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3

Modificata in seguito all'accoglimento delle osservazione n.13 prot. 1487 del 5.12.2013, n.23 prot. 1508 del 6.12.2013, n.26 prot. 1511 del 6.12.2013.

SUPERFICIE TERRITORIALE	4.517 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	30 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	569 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI SUL TOTALE	3.058 mq 250 mq
SUPERFICIE COPERTA	250 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1 + sottotetto
ALTEZZA MASSIMA	4,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono / bifamiliare / schiera
ATTUAZIONE	Art. 31.2.4 NTA - Permesso di costruire convenzionato



— IDC Intervento diretto convenzionato

— IDC superficie fondiaria intervento diretto convenzionato

— PP2 parcheggio pubblico

— Viabilità pubblica

## **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.4 delle presenti NTA.

2) All'interno dell'area sottoposta a IDC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

3) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno della superficie fondiaria, e del parcheggio pubblico su via dei Mulini all'interno del perimetro dell'IDC.

Il parcheggio pubblico su pubblica via dovrà essere dotato di marciapiede perimetrale e illuminazione.

4) La convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di contribuzione all'eventuale realizzazione pari a circa 30 mq, dell'ampliamento e sistemazione della viabilità pubblica fra via dei Mulini e Via del Migliarino esterna all'area d'intervento. La progettazione relativa all'ampliamento e alla sistemazione della viabilità fuori dall'Area di Trasformazione, rimane a carico del soggetto attuatore.

5) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziali è pari a **250 mq** nella quale sono compresi eventuali annessi e/o fabbricati non ad uso residenziale presenti nell'intero lotto individuato i quali dovranno essere demoliti, il numero massimo di fabbricati è pari a 1.

6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 110 mq.

7) La tipologia edilizia delle unità abitative residenziale è individuata in monofamiliare o bifamiliare o edificio a schiera con numero di piani fuori terra pari a 1 oltre sottotetto con altezza massima consentita di 4,5 ml, tale altezza può essere derogata, nei casi di elevata pendenza del terreno a 5,5 ml sul lato a valle del fabbricato per la realizzazione dei garage interrati su 3 fronti, rimanendo comunque fissato a 1 comprensivo del sottotetto il numero di piani totali abitabili.

8) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

- G.1: Pericolosità bassa
- G.2: Pericolosità media
- G.4: Pericolosità molto elevata

- IDC\_01 - intervento diretto convenzionato
- Viab pr - viabilità di progetto
- PP.2 - parcheggio pubblico di progetto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav.G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

- I.1: Pericolosità bassa

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav. G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

 S.2: Pericolosità media

 IDC\_01 - intervento diretto convenzionato

 Viab pr - viabilità di progetto

 PP.2 - parcheggio pubblico di progetto

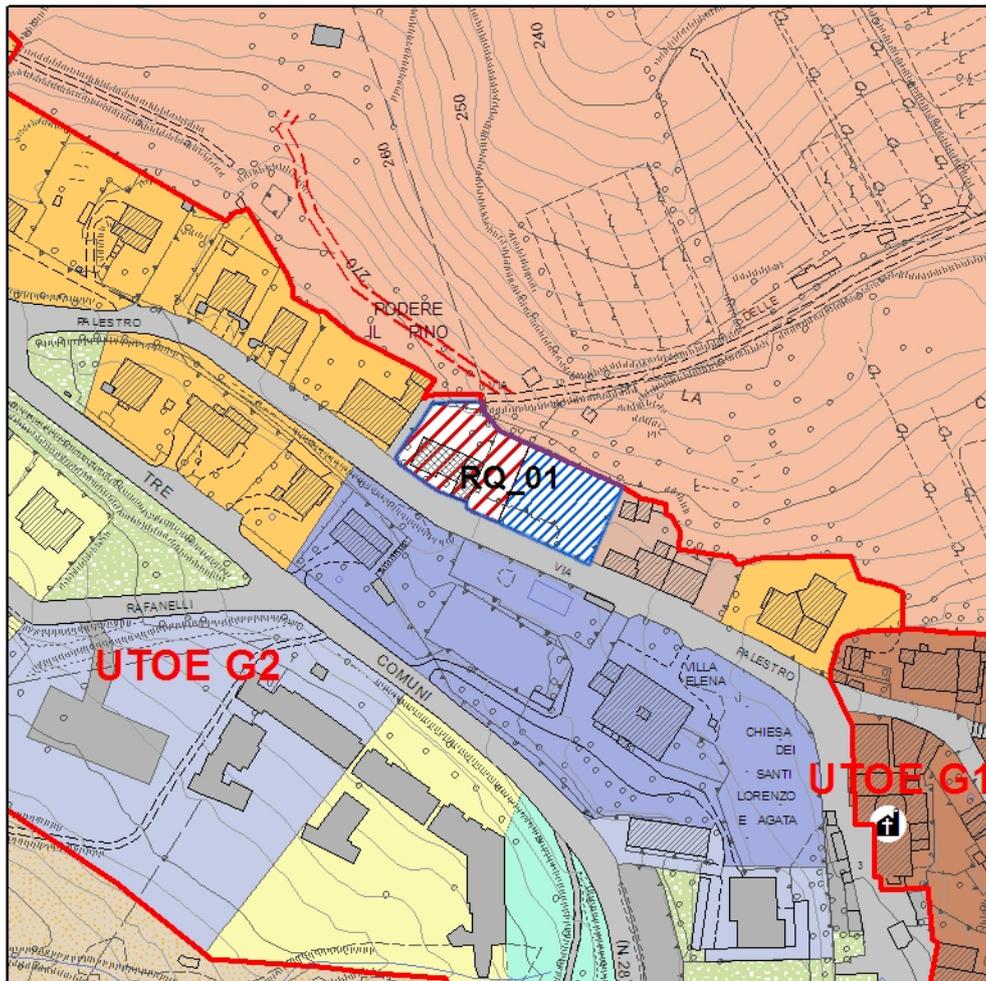
	Grado di pericolosità geomorfologica		Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità		Fattibilità	Fattibilità
	G.1	G.2	I.1	S.2
Edificato	F2	F2	F1	F2
Parcheggio	F2	-	F1	F2
Viabilità	F1	-	F1	F2

L'intervento diretto convenzionato sarà condizionato ad uno studio geologico-tecnico ed idrogeologico nonché ad una adeguata regimazione del comparto sia a monte che a valle. Tale progetto dovrà tenere conto della necessità di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti sul medesimo versante in aree limitrofe (soliflusso). Si dovranno inoltre approfondire gli aspetti connessi alla circolazione idrica.

## AREA RQ\_01 Area Enel

Tav 02 – DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 – G2 – G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	1.700 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	-
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	-
PARCHEGGIO PUBBLICO	800 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI	900 mq
SUL TOTALE	150 mq
VIABILITA' PRIVATA	-
SUPERFICIE COPERTA	500 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Bifamiliare / schiera
ATTUAZIONE	Art.11 lett. D) NTA – Piano di Recupero (PdR)



-  area soggetta a recupero
-  parcheggio pubblico

L'area di RQ\_01 è soggetta ad intervento di riqualificazione urbana

### **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 11 lettera d) delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PdR dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Il fabbricato esistente dovrà essere recuperato con funzione residenziale con categoria di intervento fino alla demolizione e ricostruzione sulla giacitura esistente.
- 4) La superficie utile lorda con funzione residenziale attribuita è pari a 150 mq.
- 5) Le unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 75 mq con un'altezza massima di 2 piani fuori terra;
- 6) Il numero massimo di fabbricati realizzabili è pari a 1.
- 7) L'intervento non potrà essere realizzato per stralci ma nella sua totalità.
- 8) La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico da cedere al Comune, come indicato nello schema sopra, dotato di accesso da pubblica via e alberature di schermatura;
- 9) Le modalità per la realizzazione saranno regolate all'interno della Convenzione.
- 10) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 11) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

-  G.2: Pericolosità media
-  G.3: Pericolosità elevata
-  G.4: Pericolosità molto elevata

-  Area di trasformazione
-  Ppr - Parcheggio pubblico di progetto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav. G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

-  I.1: Pericolosità bassa

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav. G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

 S.2: Pericolosità media

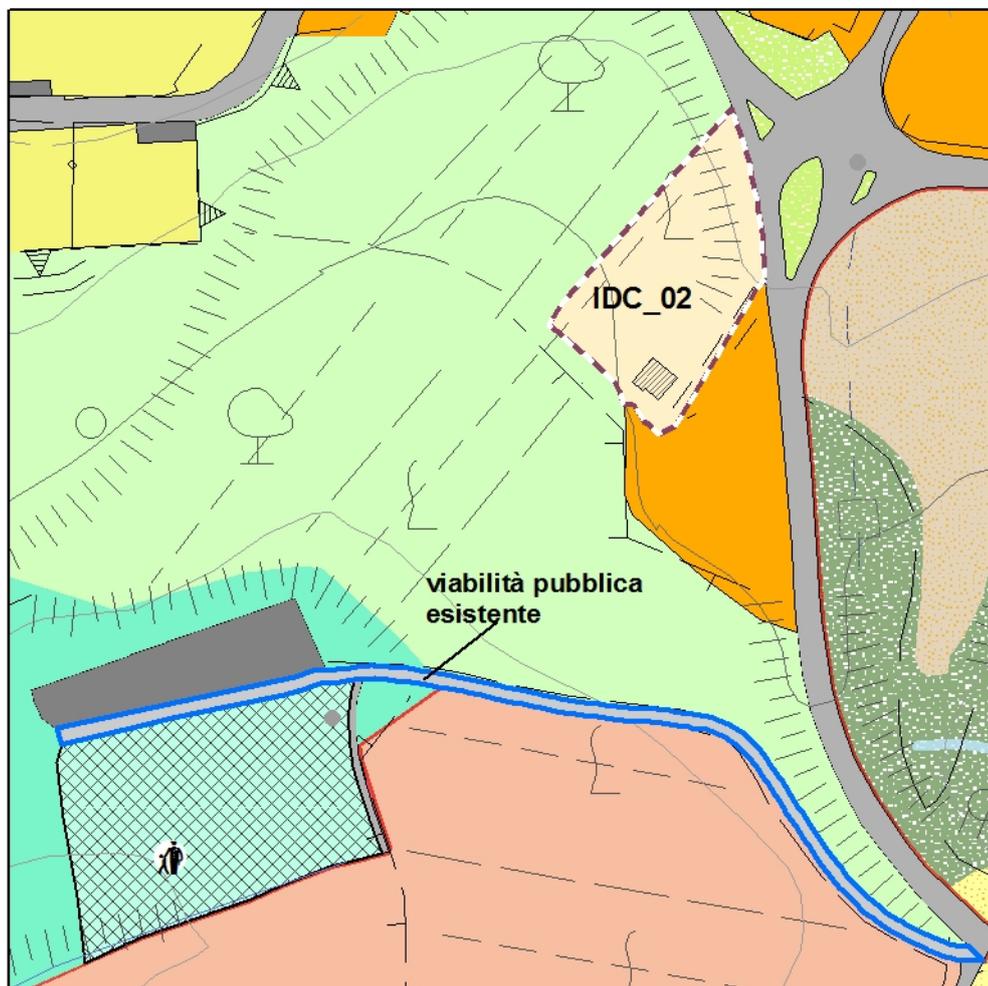
 Area di trasformazione  
 Ppr - Parcheggio pubblico di progetto

	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità	Fattibilità	Fattibilità
	<b>G.2</b>	<b>I.1</b>	<b>S.2</b>
Edificato	F2	F1	F2
Parcheggio	F2	F1	F2

## AREA IDC\_02 Podere Fondone

Tav 02 – DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 – G2 – G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	2.450 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	(sistemazione) circa 280 ml
SUL TOTALE	230 mq
SUPERFICIE COPERTA	230 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1
ALTEZZA MASSIMA	3 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono/bifamiliare
ATTUAZIONE	Art.31.2.4 NTA Permesso di costruire convenzionato



--- IDC Intervento diretto convenzionato

■ IDC superficie fondiaria intervento diretto convenzionato

■ PP.2 parcheggio pubblico

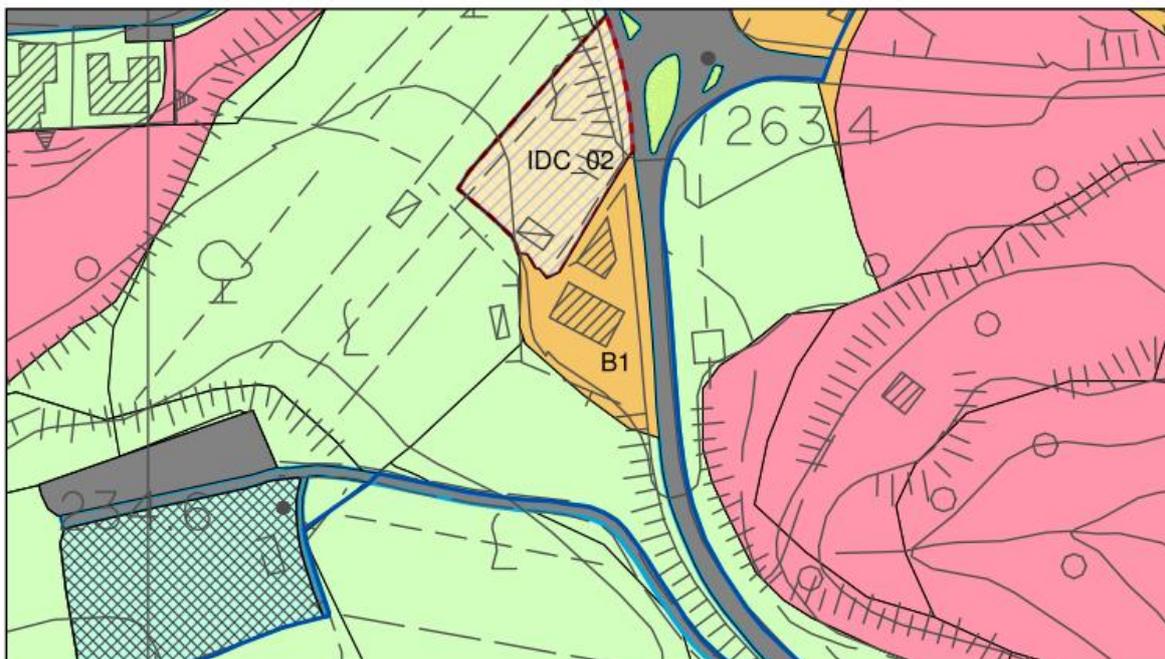
■ Viabilità pubblica

L'area di IDC\_02 è soggetta ad intervento diretto convenzionato.

### **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.4 delle presenti NTA.
- 2) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione residenziale all'interno del perimetro dell'IDC e la sistemazione della strada pubblica che dalla Via Provinciale dei Tre Comuni giunge al campo sportivo.  
Tale sistemazione dovrà essere realizzata tra l'incrocio con Via Provinciale dei Tre Comuni fino al termine della strada esistente comprensiva della parte tangente il parcheggio pubblico esistente a servizio del campo sportivo, per una lunghezza della pubblica via pari a circa 280 ml.
- 3) La convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di contribuzione all'eventuale ampliamento e sistemazione della viabilità pubblica fra Via Provinciale dei Tre Comuni e il campo sportivo esterna all'area d'intervento. La progettazione relativa alla sistemazione della viabilità fuori dall'IDC, rimane a carico del soggetto attuatore.
- 4) La superficie utile lorda per la nuova edificazione residenziale è pari a 230 mq nella quale sono compresi eventuali annessi e/o fabbricati non ad uso residenziale presenti nell'intero lotto individuato i quali dovranno essere demoliti.
- 5) Il numero massimo di fabbricati realizzabili è pari a uno.
- 6) L'unità abitative dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 110 mq.
- 7) La tipologia edilizia dell'unità abitativa residenziale è individuata in mono/bifamiliare con numero di piani fuori terra pari a 1 con altezza massima consentita di 3 ml.
- 8) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 9) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**



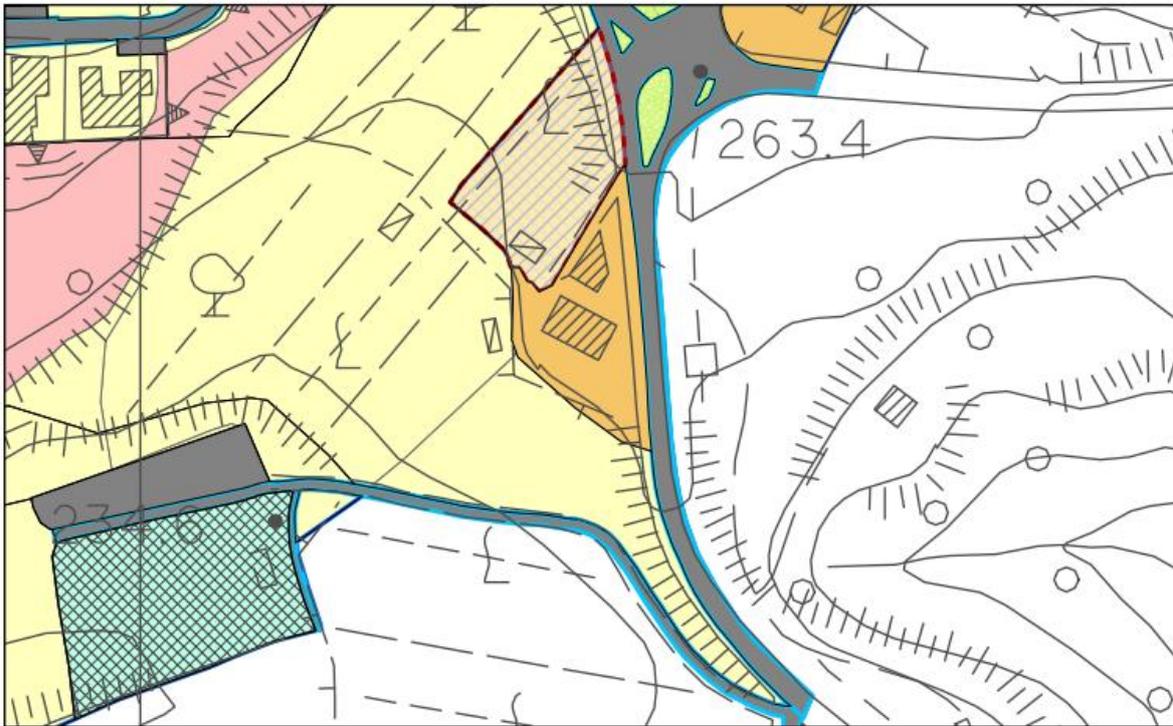
**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav.G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**



**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav. G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

- S.2: Pericolosità media
- S.4: Pericolosità molto elevata

- IDC\_02 - intervento diretto convenzionato
- Viab - viabilità pubblica
- PP.1 - parcheggio pubblico esistente

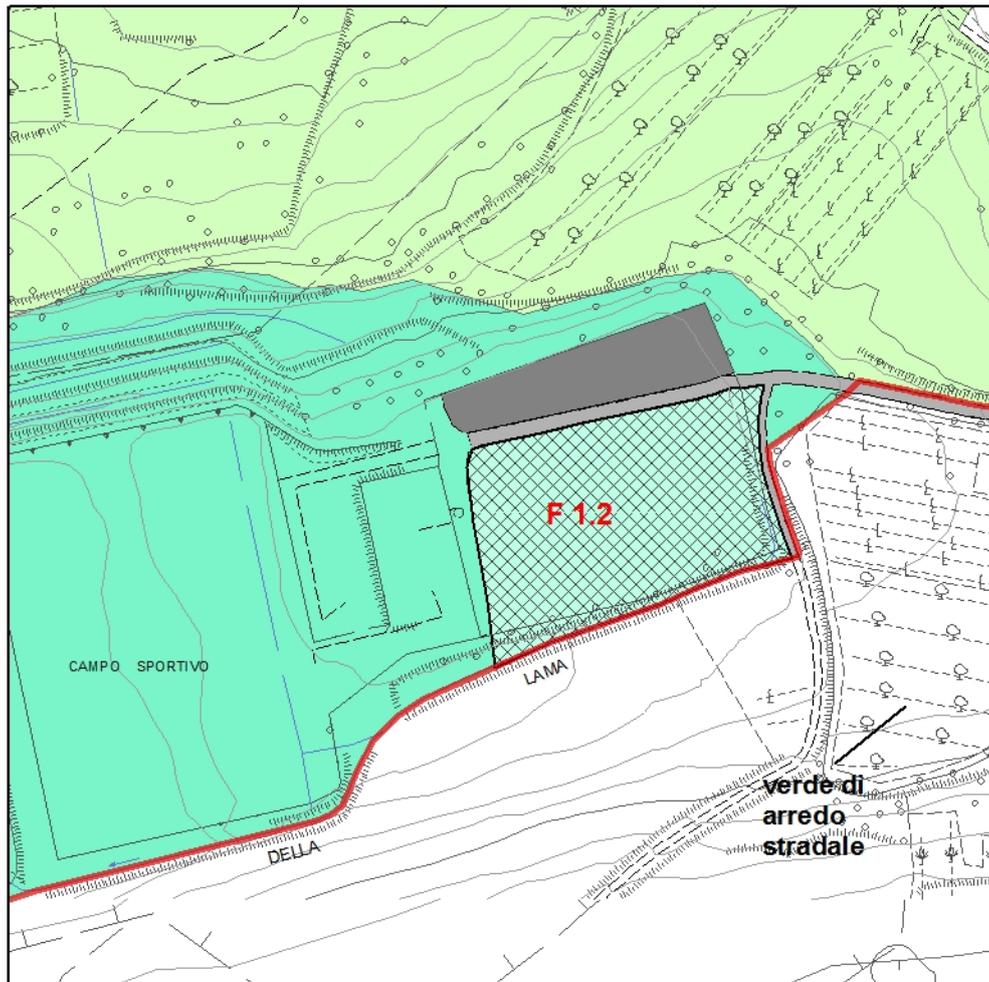
	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità	Fattibilità	Fattibilità
	<b>G.2</b>	<b>I.1</b>	<b>S.2</b>
Edificato	F2	F1	F2
Parcheggio	F2	F1	F2
Strada	F2	F1	F2

L'intervento risulta subordinato oltre che a specifici studi geologico-tecnici, ad un'adeguata sistemazione e regimazione idraulica che tenga conto della necessità di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nelle aree adiacenti.

## AREA F 1.2

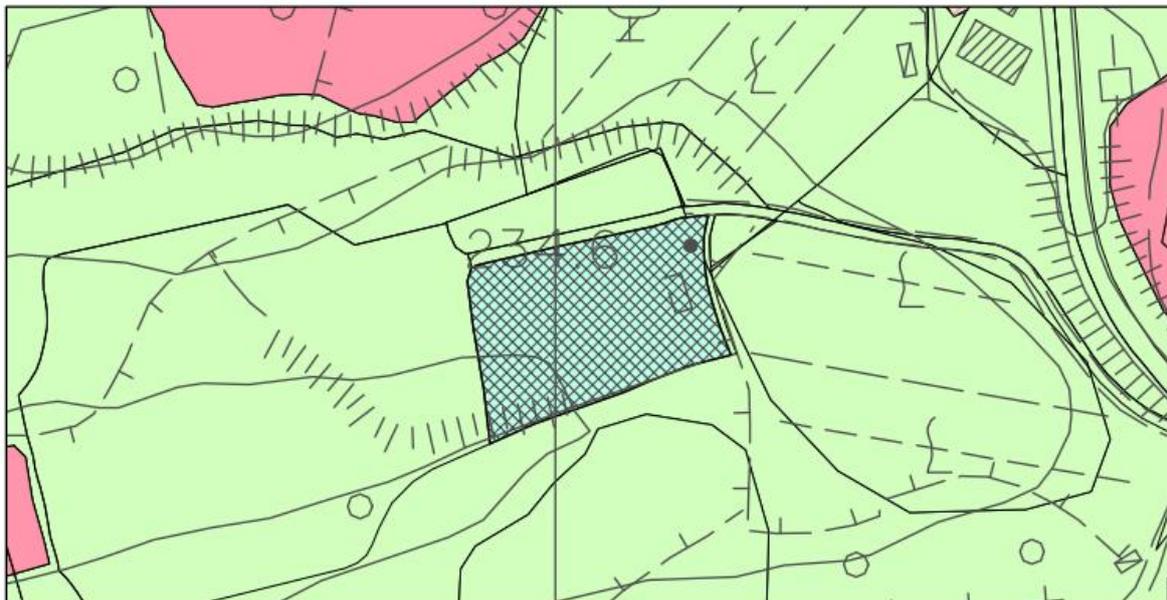
Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo di progetto

SUPERFICIE TERRITORIALE	4.066 mq
-------------------------	----------



 Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo di progetto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



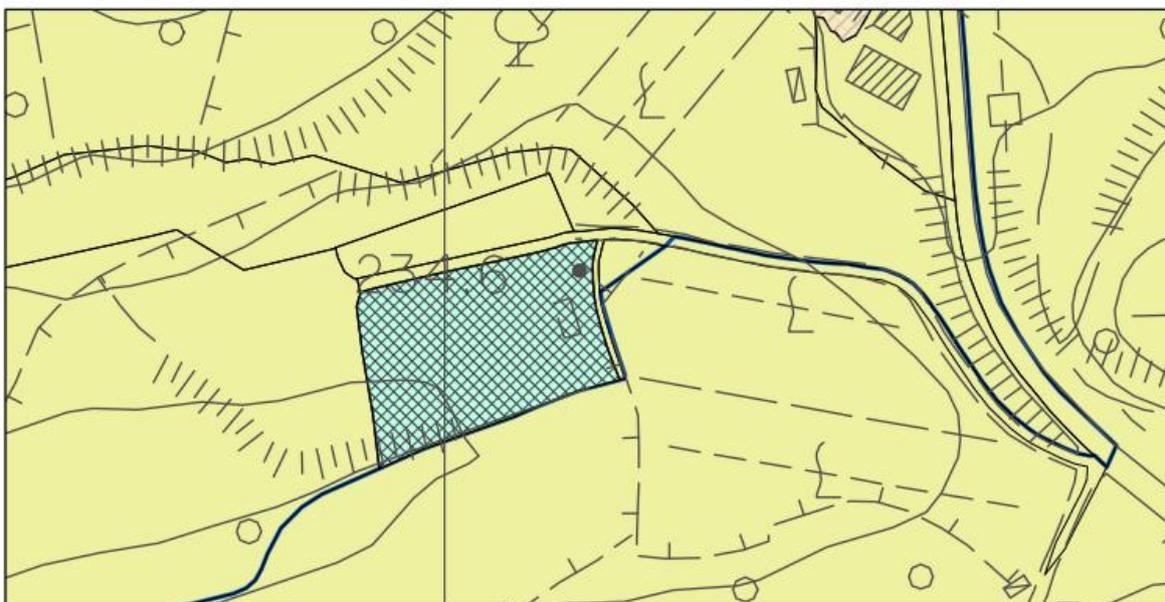
**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

 G.2: Pericolosità media

 G.4: Pericolosità molto elevata

 F1.2 - zona per l'istruzione di progetto

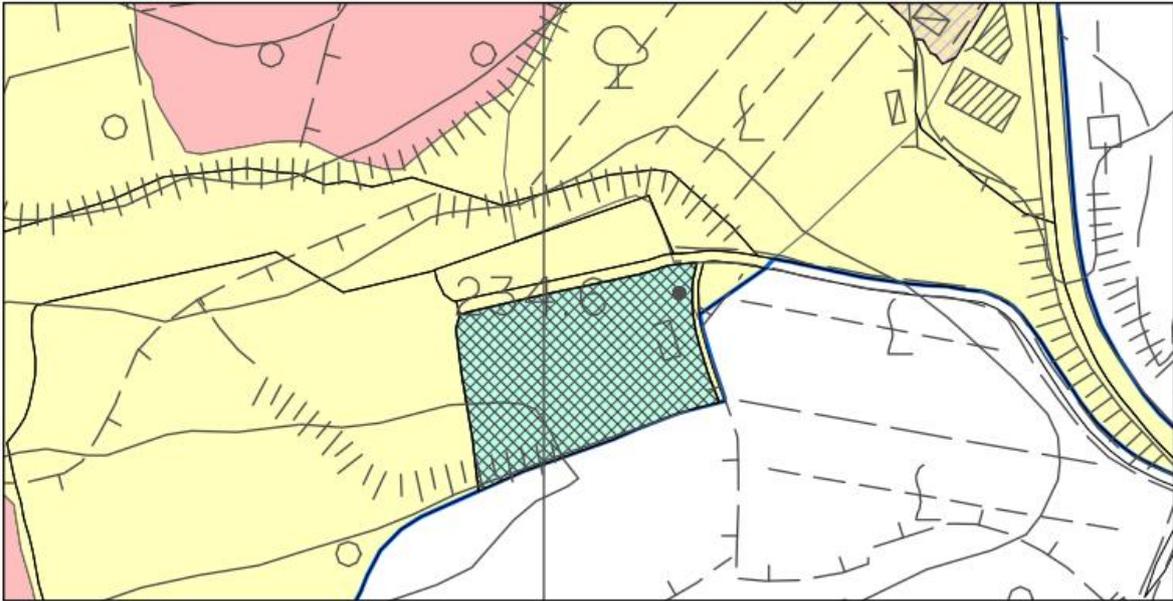
**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav.G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

 I.1: Pericolosità bassa

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav. G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

 S.2: Pericolosità media

 F1.2 - zona per l'istruzione di progetto

	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	<b>Fattibilità</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Fattibilità</b>
	<b>G.2</b>	<b>I.1</b>	<b>S.2</b>
Edificato	F2	F1	F2

Trattandosi di un edificio destinato all'istruzione pubblica, corrisponde ad opera che può assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso; ai sensi dell'All.A del D.P.G.R. 36/R del 2009 esso è da considerarsi rilevante. Tale intervento ai sensi del DPGR 36/R art.7 comma 4 ricade nella classe di indagine superiore a quella individuata in base al volume o all'altezza.

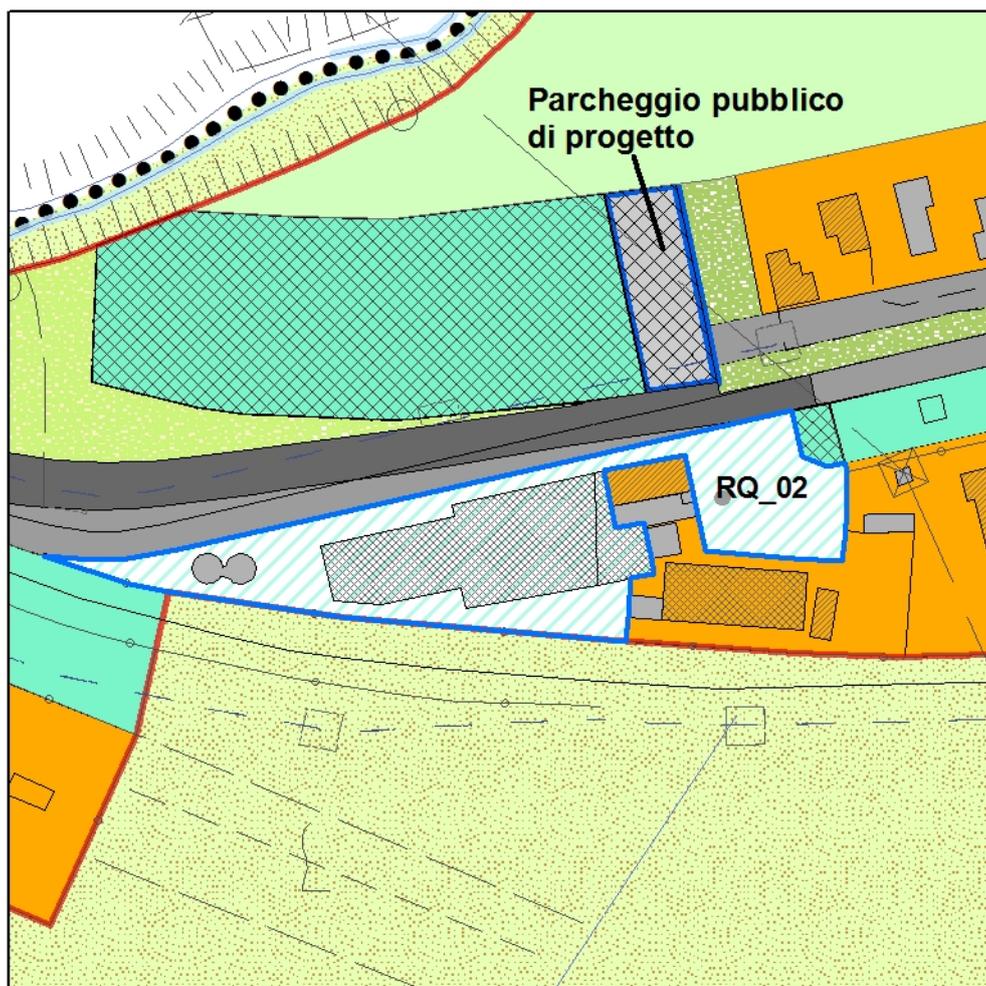
Ai fini dell'attuazione devono essere effettuate specifiche verifiche circa le effettive condizioni di stabilità delle aree classificate a pericolosità geologica molto elevata, caratterizzate da fenomeni di soliflusso, poste a monte dell'area

## **UTOE G. 03 – CASINO DI TERRA**

## AREA RQ\_02 Ex Pastificio Mocafo

Tav 02 – DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 – G2 – G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	5.371 mq
VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE	-
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	-
PARCHEGGIO PUBBLICO	1.023 mq
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO	-
SUL TOTALE	2.300 mq
VIABILITA' PRIVATA	-
SUPERFICIE COPERTA	1.300 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale/ Attività urbana /Residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	-
ATTUAZIONE	Art.11 lett. d) NTA - Piano di Recupero (PdR)



-  RQ Area di Riqualificazione
-  Parcheggio pubblico di progetto

## **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- 1) L'attuazione della previsione dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Recupero, estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art.11 lett. d) delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PdR dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Il fabbricato dell'ex pastificio Mocajo dovrà essere demolito e ricostruito, previa bonifica e caratterizzazione del terreno, secondo le modalità d'intervento di cui all'art. 19 delle presenti NTA. (ristrutturazione pesante);
- 4) La Superficie utile lorda esistente sarà trasferita per una quota pari a 1.000 mq nell'Area di Trasformazione AT\_01 nell'Utoe G02 con funzione residenziale; e una quota sarà destinata a funzione residenziale e commerciale all'interno dell'area di trasformazione.
- 5) L'intervento prevede la realizzazione di un unico fabbricato su due piani con superficie utile lorda pari a **1.550 mq** per attività urbane prevalentemente di piccolo commercio e la superficie utile lorda pari a **750 mq** per la funzione residenziale.
- 6) Le unità abitative residenziali dovranno avere una superficie utile lorda non inferiore a 65 mq.;
- 7) La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico nell'area già di proprietà comunale individuata nello schema sopra e nella tavola 02 disciplina dei suoli G1-G2-G3, posta in fronte all'area RQ classificata come Ppr di 1.023 mq. Tale parcheggio dovrà essere dotato di accesso da pubblica via, illuminazione e alberature di schermatura;
- 8) L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del marciapiede sulla pubblica via dotato di illuminazione e collegato ai percorsi pedonali esistenti e/o in corso di realizzazione;
- 9) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
- 10) Gli immobili ed i complessi presenti all'interno della RQ\_02, diversi dal fabbricato dell'ex pastificio Mocajo comprensivo dei suoi magazzini, locali accessori ed annessi, sono soggetti alle modalità d'intervento di cui all'art. 30.2 delle NTA del R.U. a seconda del loro valore.

## **MODALITA D'INTERVENTO**

- 11) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire in una delle seguenti modalità:
  - A. Sostituzione edilizia dell'ex pastificio Mocajo comprensivo dei suoi annessi magazzini e volumi secondari, bonifica e rinaturalizzazione dell'area, nuova edificazione con la superficie utile lorda attribuita all'area di riqualificazione, realizzazione del marciapiede sulla pubblica via, realizzazione del parcheggio pubblico previsto e trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT\_01 dell'utoe G2, trasferimento da attuarsi all'interno del Piano di Recupero RQ\_02,
  - B. Demolizione completa dell'ex pastificio Mocajo comprensivo dei suoi annessi magazzini e volumi secondari, bonifica e rinaturalizzazione dell'area, realizzazione del marciapiede sulla pubblica via, realizzazione del parcheggio pubblico previsto e trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT\_01 dell'utoe G2;
  - C. Messa in sicurezza del fabbricato dell'ex pastificio Mocajo con categoria d'intervento fino alla manutenzione straordinaria senza trasferimento della capacità edificatoria nell'area AT\_01 dell'utoe G2.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

 G.2: Pericolosità media

 Area di trasformazione

 Ppr - Parcheggio pubblico di progetto

 F 2.2 - Verde pubblico di progetto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav. G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

 I.4: Pericolosità molto elevata (area PIME ai sensi del PAI)

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav.G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

 S.3: Pericolosità elevata

 Area di trasformazione  
 Ppr - Parcheggio pubblico di progetto  
 V pr - Verde pubblico di progetto

	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità	Fattibilità	Fattibilità
	G.2	I.4	S.3
Edificato	F2	F4	F3
Parcheggio	F2	F4	F3
Verde	F1	F1	F1

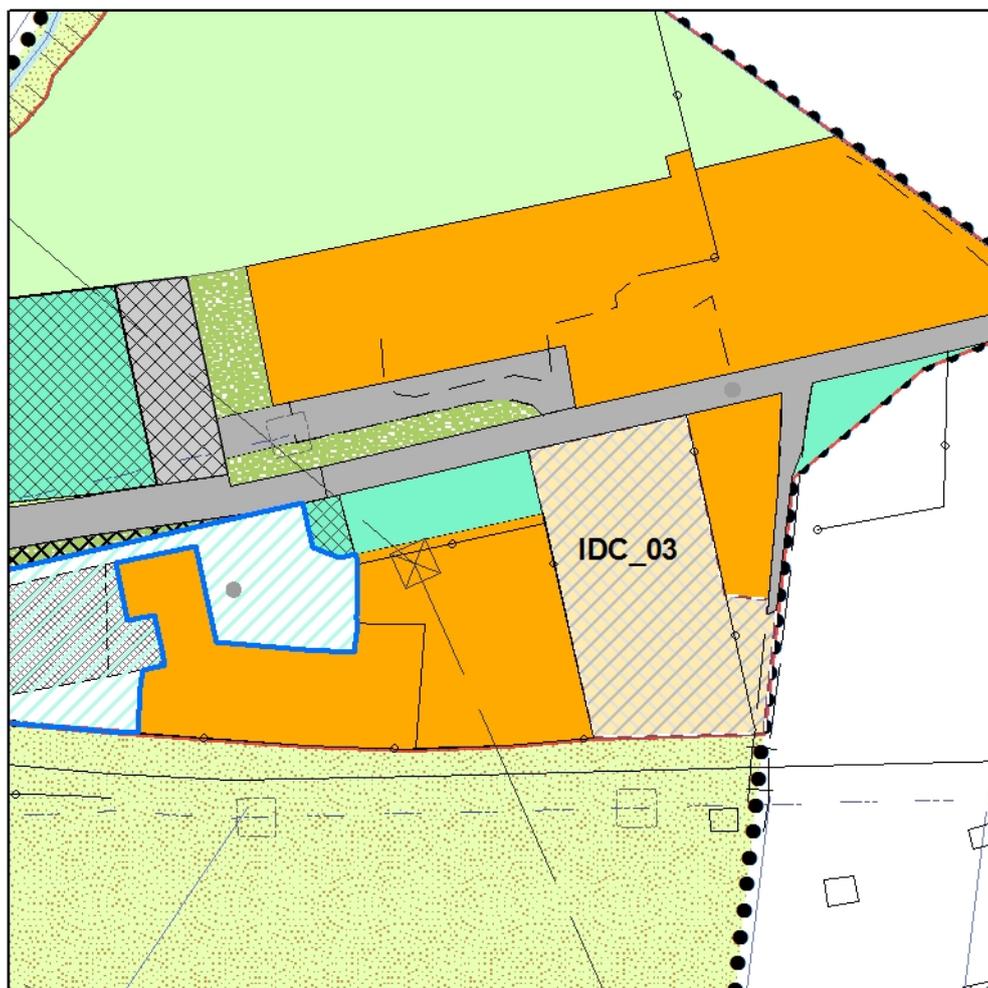
La previsione edificatoria non è attuabile fino a quando non sarà effettuata la messa in sicurezza idraulica dell'area, per la quale sono stati già realizzati gli interventi ma non ancora collaudati, e sarà definita nuovamente la classe di pericolosità idraulica e l'eventuale battente idraulico.

Al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra copertura e substrato dovranno essere svolte indagini di carattere geofisico che definiscano gli spessori e le geometrie dei litotipi sepolti.

## INTERVENTO DIRETTO IDC\_03 Area Commerciale

Tav 02 - DISCIPLINA DEI SUOLI UTOE G1 - G2 - G3

SUPERFICIE TERRITORIALE	3.728 mq
SUL TOTALE	1900 mq
SUPERFICIE COPERTA	970 mq
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2
ALTEZZA MASSIMA	7,5 ml
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale e per servizi
ATTUAZIONE	Art 31.2.4 NTA -Permesso di costruire convenzionato



 IDC\_03 Intervento diretto convenzionato

L'area di IDC\_03 è soggetta ad intervento diretto convenzionato ad uso commerciale e per servizi

### **PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO**

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di Permesso a Costruire Convenzionato esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 31.2.4 delle presenti NTA.
- 2) L'intervento, come individuato nello schema sopra, prevede nuova edificazione con funzione commerciale e per servizi all'interno del perimetro dell'IDC e la realizzazione delle opere fognarie e di smaltimento delle acque all'interno dell'area da collegare agli impianti pubblici esistenti esterni all'area IDC.
- 3) La convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di collegamento agli impianti pubblici esistenti.
- 4) La superficie utile lorda per la nuova edificazione commerciale e per servizi è pari a 1.900 mq nella quale sono compresi eventuali annessi e/o fabbricati presenti nell'intero lotto individuato i quali dovranno essere demoliti.
- 5) Il numero massimo di fabbricati realizzabili è pari a uno.
- 6) Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- 7) E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav.G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**



S.3: Pericolosità elevata



Intervento diretto

	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità	Fattibilità	Fattibilità
	<b>G.2</b>	<b>I.4</b>	<b>S.3</b>
Edificato	F2	F4	F3

La previsione edificatoria non è attuabile fino a quando non sarà effettuata la messa in sicurezza idraulica dell'area, per la quale sono stati già realizzati gli interventi ma non ancora collaudati, e sarà definita nuovamente la classe di pericolosità idraulica e l'eventuale battente idraulico.

Al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra copertura e substrato dovranno essere svolte indagini di carattere geofisico che definiscano gli spessori e le geometrie dei litotipi sepolti.

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

 G.2: Pericolosità media

 Intervento diretto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav. G.2) - Scala 1:2000**



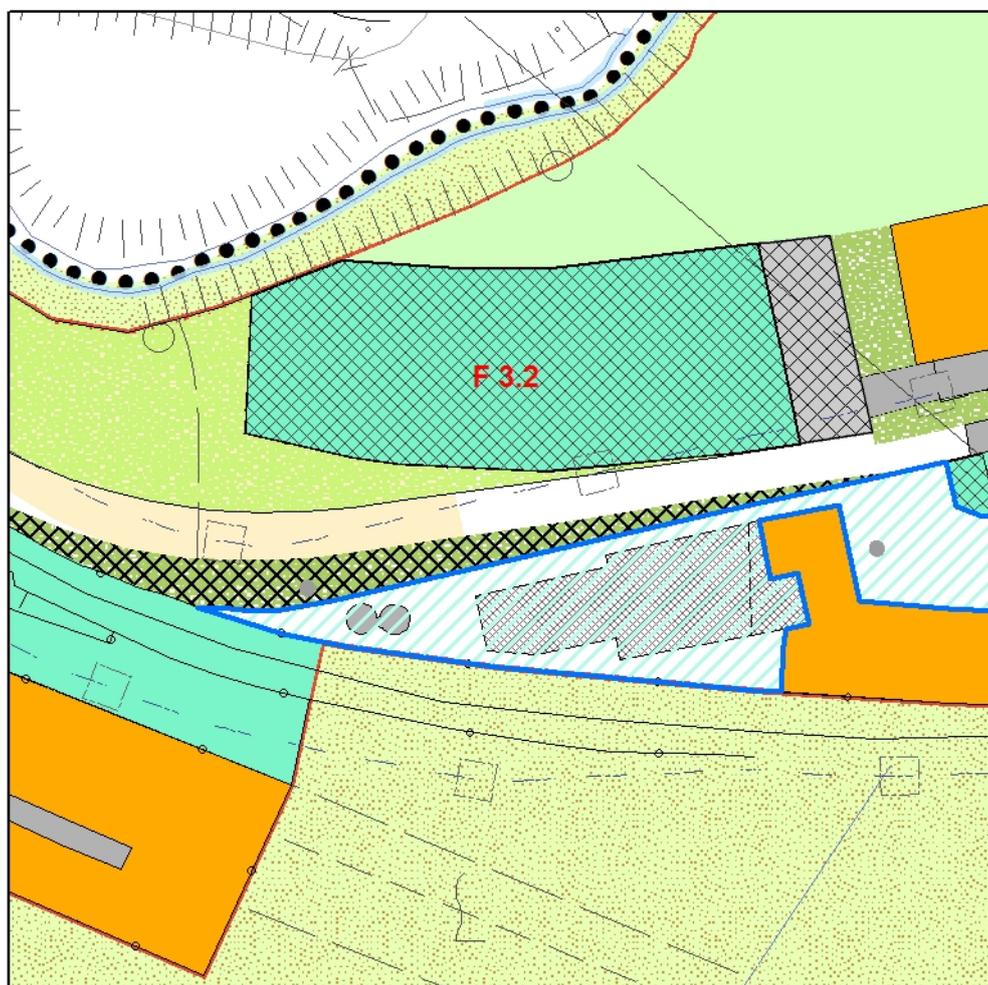
**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

 I.4: Pericolosità molto elevata (area PIME ai sensi del PAI)

## AREA F 3.2

### Zone per servizi di interesse comune e generali di progetto

SUPERFICIE TERRITORIALE	7.253 mq
-------------------------	----------



 F3.2 Attrezzature di interesse collettivo di progetto

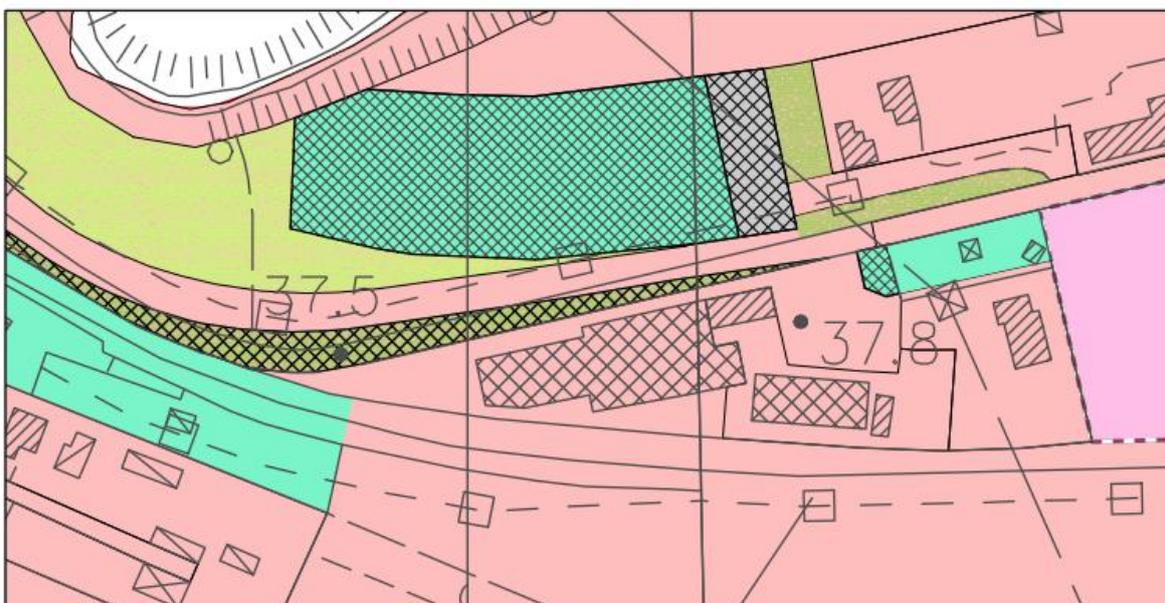
**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (Tav. G.1) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

-  G.2: Pericolosità media
-  F 3.2 - Zona per i servizi di interesse comune di progetto

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav. G.2) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

-  I.4: Pericolosità molto elevata (area PIME ai sensi del PAI)

**ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA SISMICA (Tav.G.6) - Scala 1:2000**



**CLASSI DI PERICOLOSITA SISMICA**

S.3: Pericolosità elevata
  F 3.2 - Zona per servizi di interesse collettivo di progetto

	Grado di pericolosità geomorfologica	Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità	Fattibilità	Fattibilità
	G.2	I.4	S.3
Ampliamento distributore	F2	F4	F3
Attrezzature collettive	F2	F4	F3

La previsione edificatoria non è attuabile fino a quando non sarà effettuata la messa in sicurezza idraulica dell'area, per la quale sono stati già realizzati gli interventi ma non ancora collaudati, e sarà definita nuovamente la classe di pericolosità idraulica e l'eventuale battente idraulico.

Al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra copertura e substrato dovranno essere svolte indagini di carattere geofisico che definiscano gli spessori e le geometrie dei litotipi sepolti.

## VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PREVISIONE R.U. TERRITORIO COMUNALE

DENOMINAZIONE	N. COMP.	AT SUL	RQ SUL	ID SUL
LOCALITÀ IL FONTINO	AT_01	2.000 mq		
VIA DEI MULINI	IDC_01	250 mq		
AREA ENEL	RQ_01		150 mq *	
PODERE FONDONE	IDC_02			230 mq
EX PASTIFICIO MOCAJO	RQ_02		750 mq	
<b>TOTALE PARZIALI</b>		<b>2.250 mq</b>	<b>900 mq</b>	<b>230 mq</b>
<b>CAMBIO DI DESTINAZIONE DA TURISTICO A RESIDENZIALE</b> (DT2 RENAIO 1.200 mq + UTOE G7 PARADISO 254 mq)		<b>1.454 mq</b>		
<b>ERP DI PROGETTO F3.2 *<sup>1</sup></b>		<b>750 mq</b>		
<b>DIMENSIONAMENTO SUL DA RECUPERO FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA</b>		<b>1.174,5 mq **</b>		
<b>RESIDUO PDL IL BARCO UTOE G2</b>		<b>1.013,5 mq ***</b>		
<b>RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UTOE G4 TABACCAIA</b>		<b>1.522,5 mq</b>		
<b>TOTALE SUL DI PREVISIONE</b>		<b>9.294,5 mq</b> (corrispondenti a 213,7 abitanti insediabili)		

\* SUL esistente stimata in 700 mq

\*\* Dimensionamento in zona agricola stimato in riferimento all'art. 30.3 delle NTA del RU

\*\*\* Piano di Lottizzazione per i lotti B32 e B33 in fase di realizzazione

<sup>1</sup> modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.22 prot. 1506 del 6.12.2013

## VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI e PER SERVIZI DI PREVISIONE R.U. TERRITORIO COMUNALE

UTOE G3 CASINO DI TERRA			
DENOMINAZIONE	N. COMP.	RQ SLP*	ID SLP*
INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO	IDC_03		1.900 mq
EX PASTIFICIO MOCAJO	RQ_02	1.550 mq	
<b>TOTALE UTOE G3</b>		<b>3.450 mq</b>	
<b>TOTALE SUL DI PREVISIONE TERRITORIO COMUNALE</b>		<b>3.450 mq</b>	

\* Le previsioni commerciali e per servizi sono calcolate in SLP superficie lorda di pavimento come da art.36 tabella 2 - *Dimensionamento* delle NTA del Piano Strutturale

## VERIFICA DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVO DI PREVISIONE R.U. TERRITORIO COMUNALE

	PL* NUOVO	PL* da RECUPERO	TOTALE PREVISIONE UTOE (PL*)
UTOE G4 TABACCAIA		133	133
UTOE G7 PARADISO	10		10
UTOE G8 BORGIO	150		150
<b>TOTALE PARZIALI</b>	<b>160</b>	<b>133</b>	
<b>TOTALE PL DI PREVISIONE TERRITORIO COMUNALE</b>		<b>293 PL</b> (corrispondenti a 7.325 mq di slp**)	

\* Le previsioni turistiche ricettive sono calcolate in PL posto letto come da art.36 tabella 2 - *Dimensionamento* delle NTA del Piano Strutturale

\*\* 1 PL = 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.