

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

ALLEGATO F

**NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA
SOGGETTA A RIADOZIONE**

ESTRATTO ZONE AT 01 E RQ 02

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.

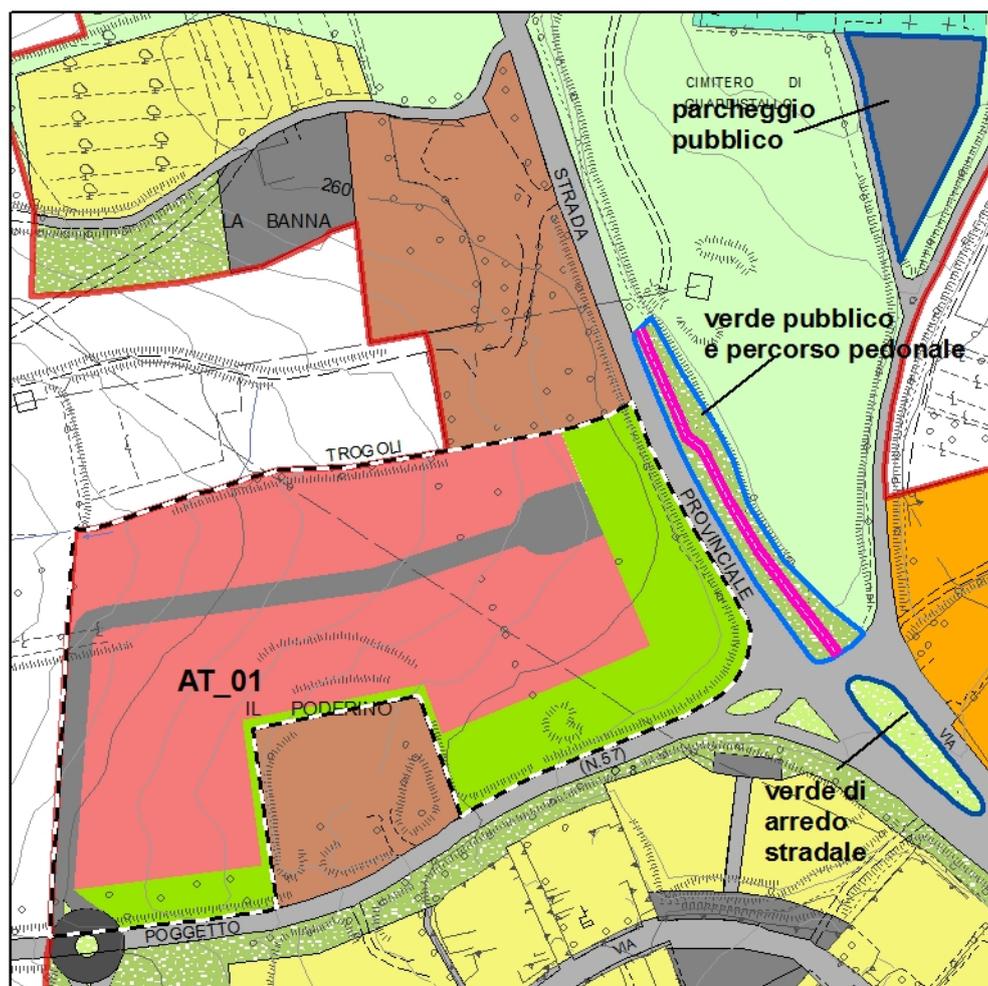
UTOE G. 02 - ADDIZIONI

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:

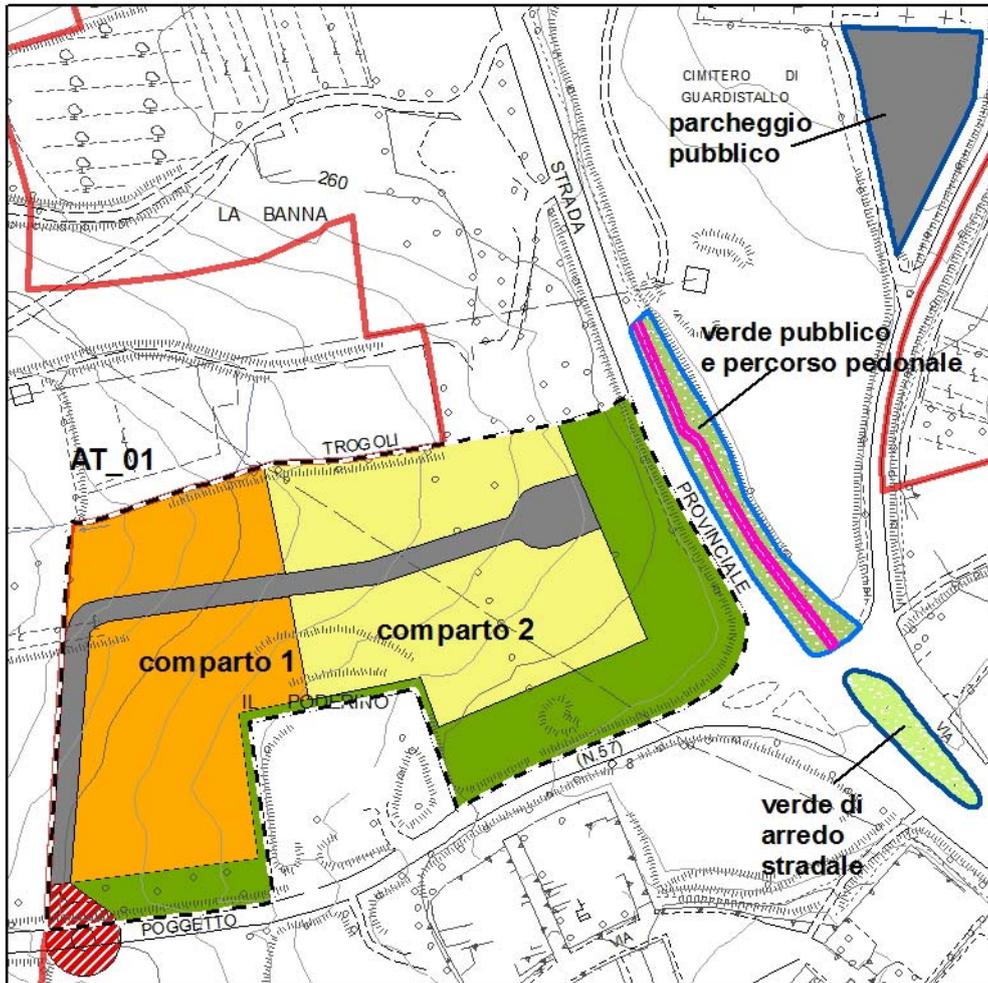
- Comparto 1 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 4;
- Comparto 2 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** quota trasferita dall'area RQ_02 con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 4.

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.

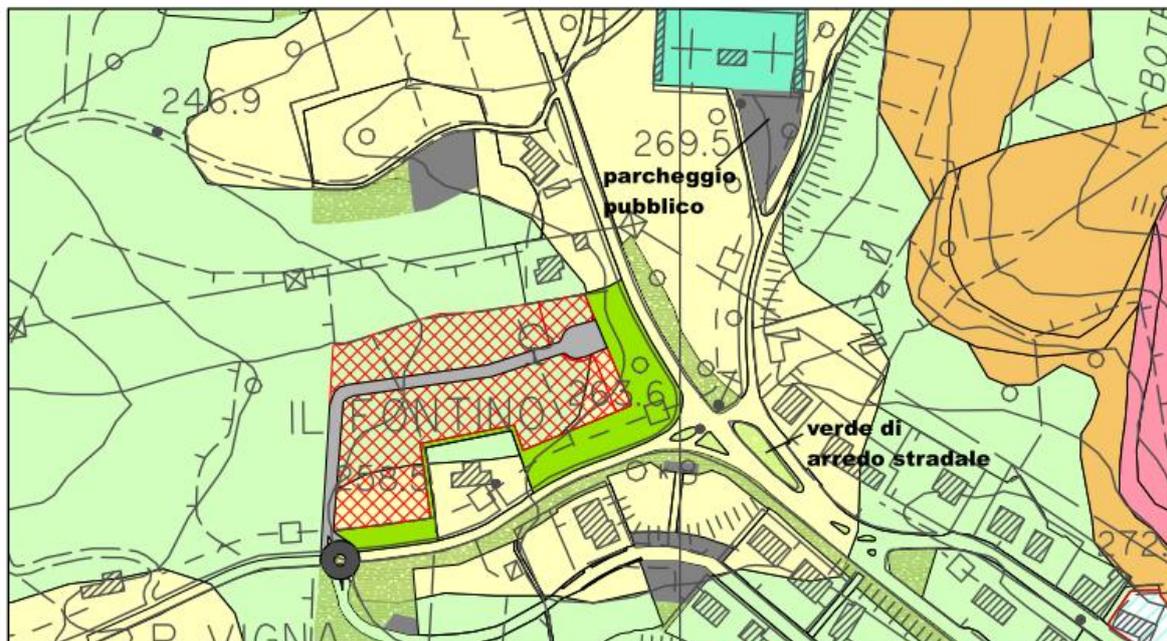
L'attuazione del **comparto 2**, da attuarsi anche successivamente al comparto 1, dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Recupero comprensivo del trasferimento della capacità edificatoria dall'area RQ_02 e della demolizione del fabbricato dell'ex pastificio Mocaio.

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

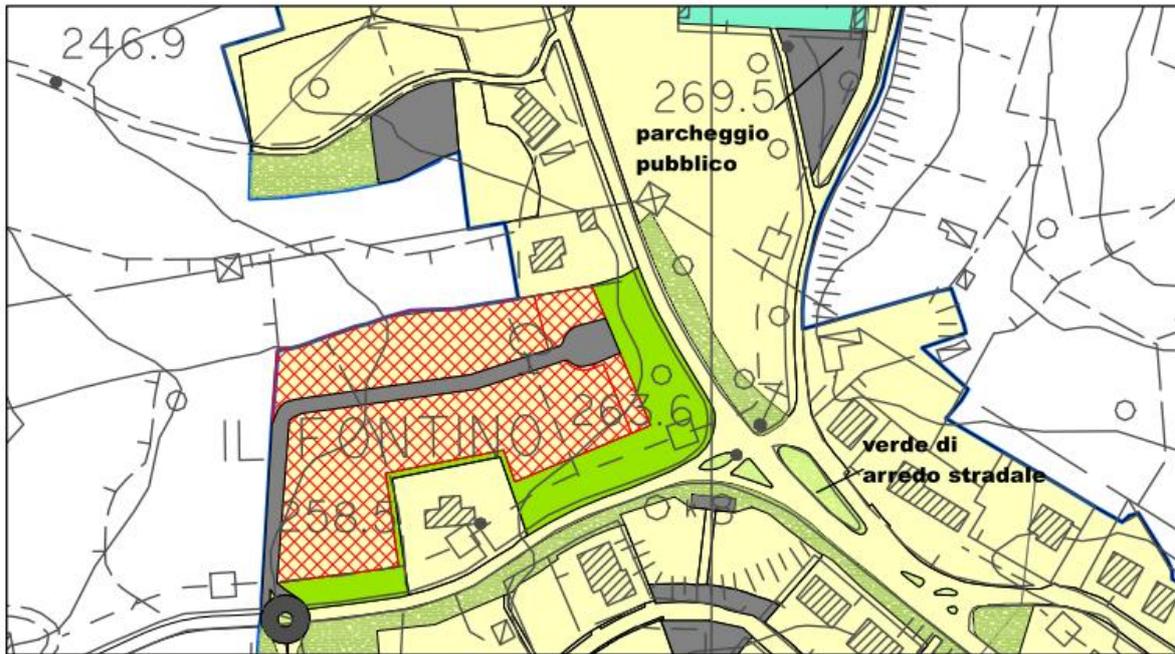
ESTRATTO CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA (Tav.G.2) - Scala 1:2000



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

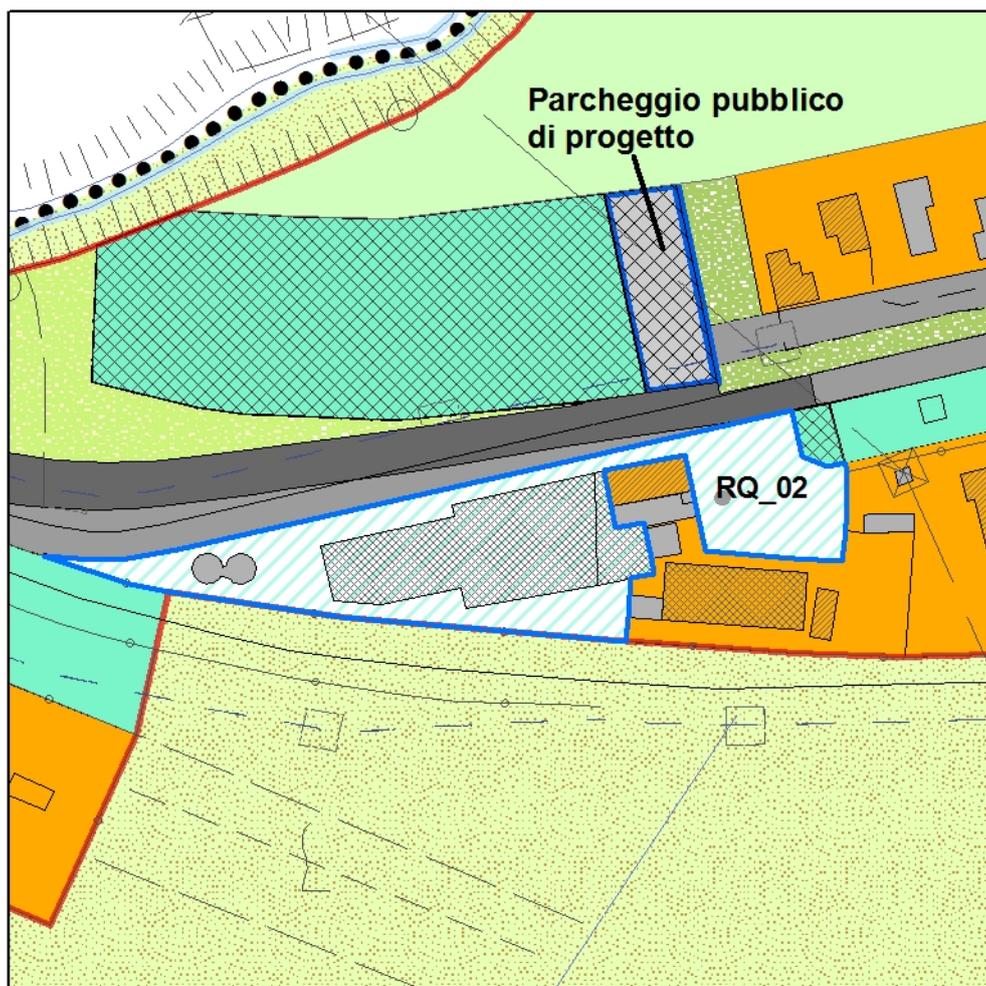
	Grado di pericolosità geomorfologica		Grado di pericolosità idraulica	Grado di pericolosità sismica
	Fattibilità		Fattibilità	Fattibilità
	G.1	G.2	I.1	S.2
Edificato	F2	F2	F1	F2
Parcheggio	F2	F2	F1	F2
Verde	F1	-	F1	F1
Viabilità	-	F2	F1	F2

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.