

## **COMUNE DI GUARDISTALLO**

provincia di Pisa

architetto **Massimiliano Franci** via V. Veneto, 64 Casale M.mo (PI)  
P.I. 01666150501 tel. 3470383919 mail: massimilianofranci@virgilio.it

*Area RQ\_02 “ex pastificio Mocaio”*

*Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo*



• **Allegato D: N.T.A**  
*Attuazione del comparto 1 area RQ\_02*

## *Art. 1 - Ambito territoriale*

Le aree interessate dal presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) nella fattispecie Piano di Recupero Convenzionato di iniziativa privata sono quelle che risultano rappresentate entro i perimetri indicati nelle relative tavole di progetto Tav 01 e Tav 02 del presente piano, comprensive anche delle aree già di proprietà comunale, che per il soddisfacimento degli standard urbanistici saranno oggetto di interventi di sistemazione, nello specifico riguardano:

a) Le aree interessate dal recupero urbanistico-edilizio, ubicate nella frazione del Casino di Terra, tra la S.R. n. 68 posta a nord, e la ferrovia Cecina-Saline posta a sud, esse comprendono esclusivamente il comparto n. 1 dell'area RQ\_02 in cui si trova tutto l'edificio denominato ex pastificio Mocafo e tutte le aree scoperte presenti nella scheda norma e che circondano i fabbricati. Fa parte poi del presente piano di recupero anche l'area, posta a nord della S.R.n.68, già di proprietà comunale, sulla quale, come previsto dalla scheda norma di reg. urbanistico RQ\_02, dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico secondo il progetto riportato in Tav. 6 e l'apposita convenzione urbanistica.

b) Aree interessate dall'atterraggio delle nuove volumetrie residenziali Oltre a quanto riportato alla lett. a), sono oggetto di questo piano anche le aree interessate dall'atterraggio delle nuove volumetrie residenziali, tali aree sono ubicate ai margini del centro collinare di Guardistallo, in loc. il Fontino, in angolo tra le S.P. n. 28 denominata Via dei Tre Comuni e la SP. n. 57; da un punto di vista urbanistico costituiscono il comparto n.2 dell'area di trasformazione AT\_01 Il Fontino per la quale esiste uno specifico Piano Attuativo di lottizzazione con proprie N.T.A., dette N.T.A., limitatamente per questo ambito, saranno quindi l'unica norma di riferimento per la realizzazione delle opere edilizie del comparto n. 2 dell'area AT\_01 con una SUL massima pari a mq. 620 ad uso residenziale.

Il presente Piano di Recupero è finalizzato quindi all'attuazione del comparto n.1 della nuova scheda norma RQ\_02 "ex pastificio Mocafo", modificata contestualmente con tale piano attuativo. Le modalità d'intervento saranno quelle previste dalla scheda norma per il comparto n.1. che in sintesi prevede oltre al recupero dei fabbricati e alla realizzazione delle opere pubbliche anche il trasferimento a destinazione residenziale nel comparto n.2 dell'area di trasformazione At\_01 Il Fontino.

## *Art. 2 - Prescrizioni generali*

Le presenti "Norme tecniche di attuazione" regolano la realizzazione delle opere edilizie necessarie per l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nell'ambito territoriale del Piano di Recupero di cui all'art.1, lett. a) nonché dei necessari allacci, modifiche, o prolungamenti di quelle infrastrutture che poste anche al di fuori del perimetro siano ad essa funzionali.

## *Art. 3 - Normativa*

Ogni attività edilizia nell'area di cui all'art.1 lett. a) è subordinata, oltre a quanto particolarmente descritto nella presente normativa, alle più generali disposizioni e Norme Tecniche di Attuazione del comune di Guardistallo ed al collegato Regolamento Edilizio.

## *Art. 4 - Permesso di costruire*

Gli interventi per il recupero edilizio degli edifici potranno avvenire anche per stralci funzionali.

Per ogni stralcio o intervento previsto sarà necessaria la richiesta di permesso di costruire con apposito progetto di dettaglio corredato dalla planimetria del Piano di Recupero. I permessi di costruire saranno rilasciati nel rispetto delle normative vigenti, in particolare dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione (compreso la quota parte assegnata pari a mq. 634 di parcheggio pubblico), ad eccezione dei lavori di finitura quali asfaltature, segnaletica, sistemazione delle aree verdi, arredo urbano che potranno essere realizzati anche successivamente.

#### *Art. 5 – Agibilità*

Il rilascio delle agibilità delle unità immobiliari per l'area RQ\_02 avverrà solo dopo l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione assegnate al comparto n.1 della stessa area e dopo l'approvazione del collaudo finale, con esito positivo.

#### *Art. 6 – Destinazione d'uso - indici*

Le quantità e le destinazioni d'uso per il comparto 1 ammesse sono quelle previste dalla nuova scheda di reg. urbanistico RQ\_02 ossia:

Residenziale, con una SUL massima di mq. 465.

Attività urbane-piccolo commercio, con una SUL massima di mq. 961

Le suddivisioni tra esse rappresentate negli elaborati di Piano non sono prescrittive.

#### *Art. 7 – Edificazione*

La nuova composizione planivolumetrica di progetto sarà il risultato di importanti demolizioni che si effettueranno sugli edifici esistenti.

Il progetto da redigere per la richiesta del permesso a costruire necessario alla realizzazione degli interventi di cui sopra, dovrà essere corredato dalle analisi ambientali con caratterizzazione del sito finalizzate anche ad una corretta eliminazione dell'amianto ai sensi del D.lgs 81/08.

Dovranno essere demoliti tutti i piani superiori al secondo fuori terra, con un attento studio ai fini della sicurezza sulle operazioni da compiere in virtù del delicato contesto dettato dalla presenza dei binari ferroviari e degli immobili limitrofi.

Le suddivisioni interne nel rispetto dei limiti sulle superfici massime ammesse in relazione alle diverse destinazioni d'uso, potranno essere diversamente articolate senza che ciò costituisca variante al Piano attuativo.

Il piano di calpestio relativo al piano terra dell'edificio oggetto di recupero sarà a quota sopraelevata di circa cm. 80 rispetto alla quota stradale della S.R. n. 68.

Eventuali nuove edificazioni effettuate al di fuori dalla sagoma del fabbricato originario dovranno rispettare le distanze minime dai confini come da reg. edilizio o avere relativo nullaosta se ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

In funzione del fabbisogno relativo al numero e alla tipologia di attività nonché al numero di alloggi residenziali che si realizzeranno, dovranno essere installati e appositamente dimensionati appositi volumi di accumulo per la riserva idrica e adeguati sistemi di smaltimento dei reflui conformi alle normative di settore vigenti e alle prescrizioni degli enti gestori.

Dovranno essere utilizzati sistemi per il contenimento energetico, e l'utilizzo di energie alternative.

### *Art. 8 – Altezza massima e n° di piani*

Il numero massimo dei piani fuori terra agibili è fissato in tre, ivi compreso il piano terra. La quota d'imposta del solaio di calpestio del piano terreno sarà mantenuta come allo stato attuale cioè circa cm. 80 sopraelevata rispetto al piano stradale della S.R. n. 68 al fine di una maggiore garanzia contro il rischio idraulico.

L' altezza massima del fabbricato corrisponde alla quota attuale del solaio di calpestio del piano terzo a cui potrà aggiungersi l'altezza di un parapetto di protezione contro le cadute, nel caso di copertura piana.

Non sono ammessi piani interrati adibiti alla permanenza di persone o a luoghi di lavoro, a meno che non si dimostri l'assoluta sicurezza contro il rischio idraulico.

### *Art. 9 – Distanze*

Le distanze minime da tenere rispetto ai confini fanno riferimento al filo murario dei fabbricati attuali, sono ammessi arretramenti dei fronti.

Nel caso di ampliamenti eseguiti oltre la sagoma originaria dei fabbricati valgono le distanze minime di ml.5,00 dai confini, derogabile con accordo scritto tra confinanti, registrato e trascritto e solo se non riduce la distanza minima tra pareti finestrate.

### *Art. 10 – Generalità degli interventi*

Tutte le costruzioni devono rispettare le normative di legge vigenti in materia antisismica, d'igiene e sanità, di isolamento termo-acustico, di sicurezza degli impianti e rischio idraulico.

Gli edifici dovranno essere dotati di impianti per la produzione di energia elettrica, riscaldamento e acqua calda sanitaria provenienti da fonti rinnovabili.

### *Art. 11 – Tipologia*

La soluzione architettonica, per il comparto n.1, sarà pensata in maniera unitaria, un unico edificio ancorché articolato, il cui fronte sulla S.R. n. 68 dovrà caratterizzare e contribuire ad una maggiore qualità estetica del contesto, eventualmente valorizzando gli elementi architettonici esistenti.

### *Art. 12 – Coperture*

La copertura dell'edificio, prevalentemente piana, potrà avere anche soluzioni con elementi a falda inclinata, a capanna, con tetto-giardino o a shed dotati di elementi vetrati tipici delle aree commerciali-artigianali, e, purchè invisibili dal piano terreno potranno ospitare sistemi e impianti per il contenimento dei consumi energetici – sfruttamento delle energie alternative.

### *Art. 13 – Manti di copertura*

Per le coperture a falda sono ammessi manti di copertura in laterizio.

#### *Art. 14 – Scuri e serramenti*

Per il sistema di oscuramento (non obbligatorio) è vietato l'utilizzo di avvolgibili, si potranno installare scuri o persiane, i serramenti sia interni che esterni dovranno essere in legno e/o metallo e/o plastica. I colori ammessi sono il bianco, il bruno, il verde scuro ed il rosso scuro con lievi sfumature sulla tonalità, oltre a quelli naturali del legno o del ferro.

#### *Art. 15 – Superfici esterne.*

Le superfici esterne dei fabbricati escluse dagli articoli precedenti, devono essere realizzate ad intonaco e trattate con colorazioni previste dal regolamento edilizio. Sono ammesse murature o rivestimenti con materiali naturali quali pietra e mattone in laterizio.

#### *Art. 16 – Recinzioni*

Le recinzioni sul fronte che si affaccia sulla S.R. n. 68 sono vietate.

Sono ammesse recinzioni di ml. 1,50, sia con ml. 0,50 di zoccolo realizzato in muratura e circa ml. 1,00 di ringhiera, che completamente in muratura purché conformi od eventualmente autorizzate dall'ente R.F.I

#### *Art. 17 – Spazi scoperti dei lotti – Parcheggi privati*

Le aree scoperte possono essere destinate a spazi pertinenziali, a verde privato, a verde condominiale, a sedi viarie e pedonali private ed a parcheggio o a servizio delle attività insediate.

L'area minima da riservare a parcheggio privato, in funzione delle destinazioni d'uso è regolata da (art. 15 di Reg. Urb.) ossia:

Residenziale: 1 posto auto (min. 12 mq.) per ogni alloggio.

Commerciale: sosta stanziale 1mq/mc (considerando il volume virtuale ai sensi del DPR39r)

Commerciale: sosta di relazione 1mq/mq di sup. di vendita

il 25% della la superficie del lotto dovrà essere permeabile.

#### *Art. 18 – Spazi scoperti ad uso pubblico - illuminazione*

Gli spazi ad uso pubblico, oltre il parcheggio rappresentato in Tav.6, sono il marciapiede lungo la S.R. n. 68 che avrà una larghezza minima di ml. 1,50 e uno sviluppo lineare come indicato in Tav. 7, in cui la soluzione planimetrica non è prescrittiva.

Dovrà essere adeguato alle norme per la viabilità pedonale pubblica. Il materiale della pavimentazione potrà essere costituito da betonelle autobloccanti con colore, formati e finiture, da concordare con gli uffici tecnici comunali; la sua illuminazione, costituita da lampioni stradali è già esistente, sufficiente e non subirà modifiche.

L'illuminazione del parcheggio pubblico (Tav.6) sarà realizzata con lampioni dotati di lampada a led di potenza adeguata in funzione dell'altezza e del numero dei lampioni stessi. Non dovranno manifestarsi effetti di inquinamento luminoso e abbagliamento. A causa dell'elettrodotto esistente, al fine di garantire manutenzioni in sicurezza, sono preferibili lampioni di altezza limitata (5 mt).

L'area a parcheggio pubblico sarà realizzata con una pavimentazione drenante e corredata da alcune alberature e aree a verde prevedendo la sistemazione dell'accesso pedonale diretto con la S.R.n. 68.

In ottemperanza alle normative vigenti sarà montato un sistema di allarme ad infrarossi per il controllo del livello d'acqua del torrente in modo che una volta raggiunto il livello di guardia scatti l'allarme con apposito segnalatore.

*Art. 19 – aree di atterraggio nell'AT\_01 Il Fontino*

Per quanto riguardano gli aspetti normativi da seguire per la nuova edificazione da realizzarsi nel comparto n.2 dell'area AT\_01 Il Fontino, valgono le norme del piano attuativo relativo all'area AT\_01 attualmente in corso di approvazione.

La quota complessiva di SUL trasferibile nel comparto n.2 dell'area AT\_01 proveniente dall'area RQ\_02 è pari a mq.1000. Al comparto n.1 dell'Area RQ\_02 spetta la quota parte pari al 62% ossia mq. 620.

Casale M.mo Lì 05/01/19

Il tecnico

