

(Allegato "A")

COMUNE DI GUARDISTALLO UFFICIO TECNICO

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AREA AT_01 IL FONTINO

Relazione Istruttoria, redatta dal, Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i..

PREMESSO

Che:

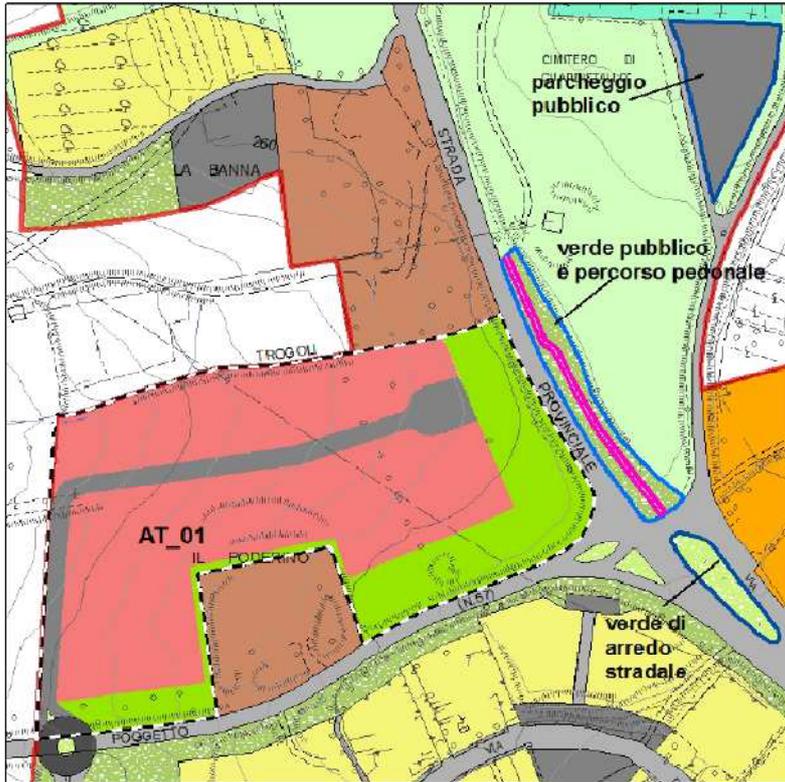
- il Comune di Guardistallo è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008. Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con **Variante parziale** approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.
- E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014. In seguito è stata approvata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la **Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico**, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017.
- Nell'ambito di tali strumenti è inserita la

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

VISTE che:

L'area di AT_01 è soggetta ad intervento in area di trasformazione

PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un piano di Lottizzazione Convenzionata (LC), sotteso all'intesa circa individuata negli elaborati di Fiano, 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 interazione e accesso da via del Poggio, la realizzazione del percorso pedonale all'interno del verde privato su via del Poggio, 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 schematura;
- realizzazione del percorso pedonale privato di uso pubblico all'interno del verde privato su Via del Poggio 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.

CONSIDERATO che

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 12.
- E' ammessa Superficie Utile Lorda non inferiore a 70 MQ in caso di realizzazione di fabbricati con classe energetica A (consumo energetico < 30 Kwh/mq annuo).
- 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:

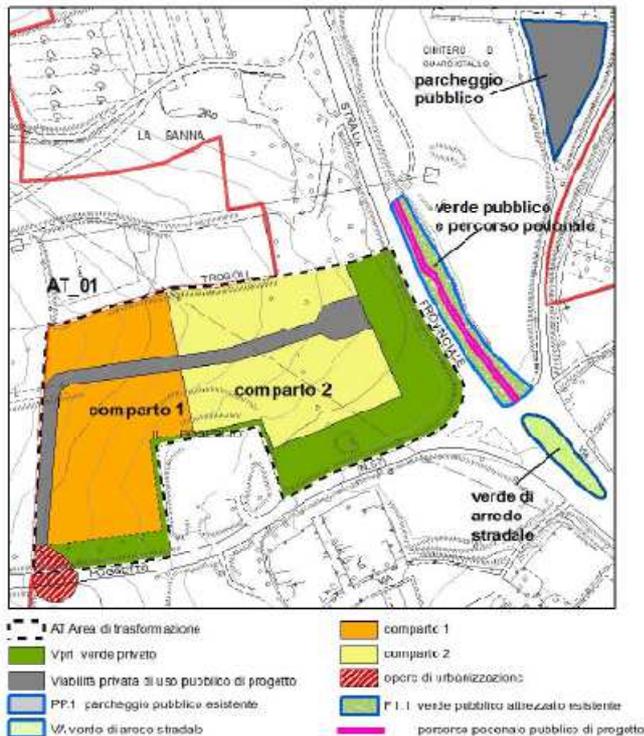
- Comparto 1 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 6;
- Comparto 2 SUL massima realizzabile = **1.000 mq** quota trasferita dall'area RQ_02 con numero massimo di fabbricati realizzabili pari a 6.

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.

Che la suddivisione dei comparti risulta:



Viste le seguenti disposizioni normative:

- Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65: "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n.53/R: "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 Gennaio 2015, n. 1 in materia di indagini geologiche" e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10: "Norme in materia di valutazioni ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e successive modificazioni e integrazioni;

Visti e richiamati i seguenti Atti di governo del territorio sovraordinati:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;

- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 100 del 27/07/2006;

VISTO

- che i Sigg. BARTOLETTI ANNA MARIA, BARTOLETTI FABRIZIO E FATTICIONI ELISABETTA Sono proprietari di un appezzamento di terreno posto in località "IL FONTINO";
- che tale terreno ha nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO destinazione urbanistica come AREA AT_01 per insediamenti RESIDENZIALI;
- che il Piano di lottizzazione relativamente al COMPARTO 1 presentato è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 13.12.2018 con parere favorevole – verbale n. 1/18;
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese, in conformità a quanto stabilito dalla convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di Guardistallo, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;

VISTO Il Piano di lottizzazione in questione, i cui elaborati sono:

- _ relazione tecnica illustrativa
- _ allegato A_ elenco elaborati di piano
- _ allegato B_ N.T.A.
- _ allegato C_ documentazione fotografica
- _ allegato D_ aspetti paesaggistici e coerenza al PIT- PTC- PPR
- _ allegato E_ computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- _ allegato F_ viabilità
- _ allegato G_ schema convenzione urbanistica
- _ allegato H_ render inserimento paesaggistico
- _ allegato I_ pareri enti gestori
- _ allegato L_ relazione geologica

tavole

- Tav_01 ubicazione, estratti catastali e di Reg. Urb.
- Tav_02 Planimetria e profili stato attuale
- Tav_03 Planimetria, dimensionamenti, caratteristiche edilizie
- Tav_04 Planimetria e profili stato di prog.
- Tav_05 schema reti energia elettrica
- Tav_06 schema reti acqua, gas, telefonia
- Tav_07 schema reti fognature
- Tav_08 standard urbanistici
- Tav_09 particolari

agli atti di questo Comune prevede la seguente suddivisione:

SUP. TERRITORIALE perimetro AT	15142 mq.	
VIABILITÀ CARRABILE AD USO PUBBLICO (COMPRESO MARCIAPIEDE ALAIO S'ITALIA)	1925,35 mq.	
SUPERFICIE VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO	3893 mq.	
SUPERFICIE A PARK. E A SERVIZIO STRADALE	217 mq.	(park. -area cassonetti, -eventuali arredi.)
SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI	9106,65 mq.	DI CU 4456,88 MQ, COMPARTO 1 DI CU 4648,77MQ, COMPARTO 2
N° max fabbricati	12	DI CU n. 6 COMPARTO 1 DI CU n. 6 COMPARTO 2
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1	
LOCALI INTERFATI	AMMESSI	
LOCALI SOTTOFETTO	AMMESSI	
ALTEZZA MASSIMA	4,5 ml	
DESTINAZIONE D'USO	residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA	mono/bifamiliare	
S.U.L. min. alloggio	100 mq.	
	70 mq.	a condizione che il consumo energetico sia <30KW/mq, Anno
S.U.L. MAX COMPARTO 1	1000 mq.	
SUPERFICIE COPERTA MAX COMPARTO 1	1000 mq.	
PARK PRIVATI		MIN. N. 1 POSTO AUTO (12 MQ.) PER OGNI ALLOGGIO ALL'INTERNO DEL LOTTO

STANDARD URBANISTICI PREVISTI FUORI DAL PERIMETRO DELL' AREA DI TRASFORMAZIONE		
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (INTERVENTO A)	1018 mq.	sistemazione aree e percorso
PARCHEGGIO PUBBLICO (INTERVENTO B)	1211 mq.	sistemazione park esistente del cimitero
VERDE DI ARREDO STRADALE (INTERVENTO C)	392 mq.	aiuole lungo S.P. tre comuni

RITENUTO:

- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese, in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di Guardistallo, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a totale carico del lottizzante che ne dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo nell'uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto;

Dato atto che:

- il Piano attuativo, ai sensi dell'art.5 bis della L.R. n.10/2010 e successive modificazioni, non è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità poiché lo stesso non comporta variante al Regolamento Urbanistico - strumento già sottoposto a VAS - che per tale ambito territoriale definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- nella documentazione allegata al presente Piano attuativo è contenuta comunque una relazione ambientale dove si indica che il Piano risponde alle indicazioni della VAS effettuata a suo tempo per la approvazione del R.U.;
- la proposta di Piano Attuativo è stata trasmessa, nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R., presso il competente Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pisa, ed ha acquisito il numero di Deposito 272/2018 del 06/11/2018;

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Funzionario del Servizio Tecnico, in qualità di Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.33 della LR 65/2014 e s.m.i., da atto della coerenza esterna ed interna del Piano Attuativo in oggetto e della sua conformità alle previsioni del vigente Piano strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Guardistallo lì, 13.12.2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Fabrizio SACCHINI