

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

Arch. **Giovanni Parlanti**
Progettista

Dott.ssa **Elisabetta Norci**
Elaborazione VAS

Studio di Geologia GeoApp
Geol. **Claudio Nencini**
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. **Simone Pozzolini**
Studi idraulici

Pian. Jr. **Emanuele Bechelli**
Elaborazione grafica e Gis

P.E. Luca Melani
Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio

Geom. **Elisa Balestri**
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

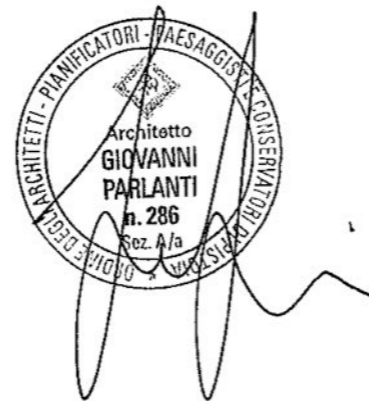
Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

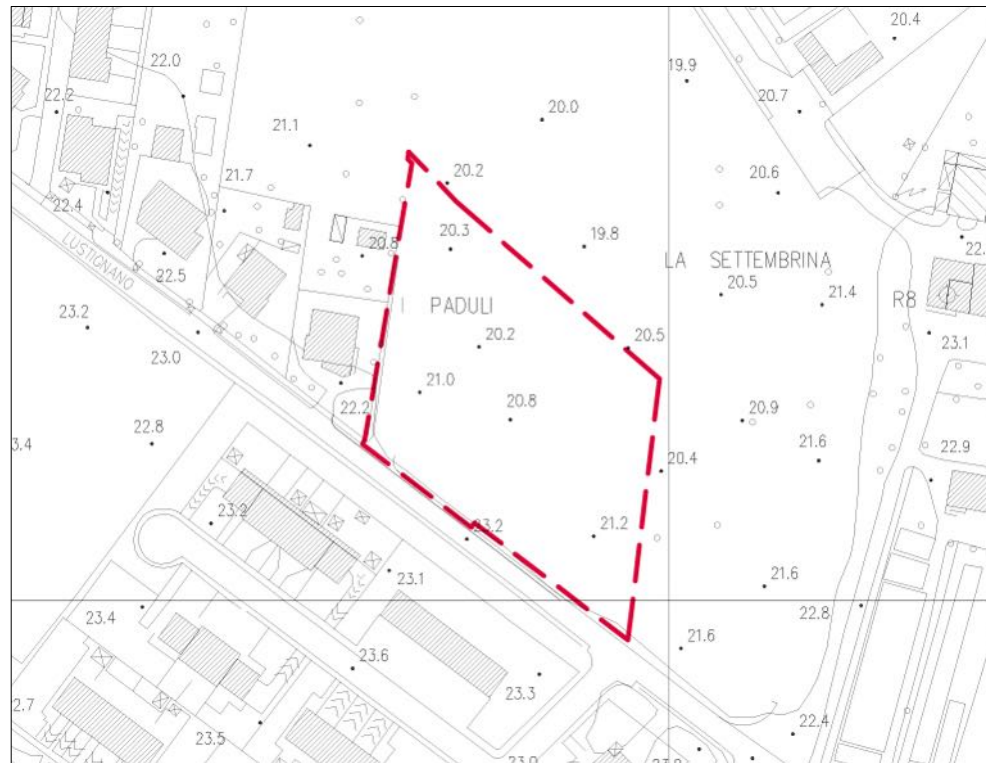
All. **1**

Schede Norma
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)
Estratto stato sovrapposto

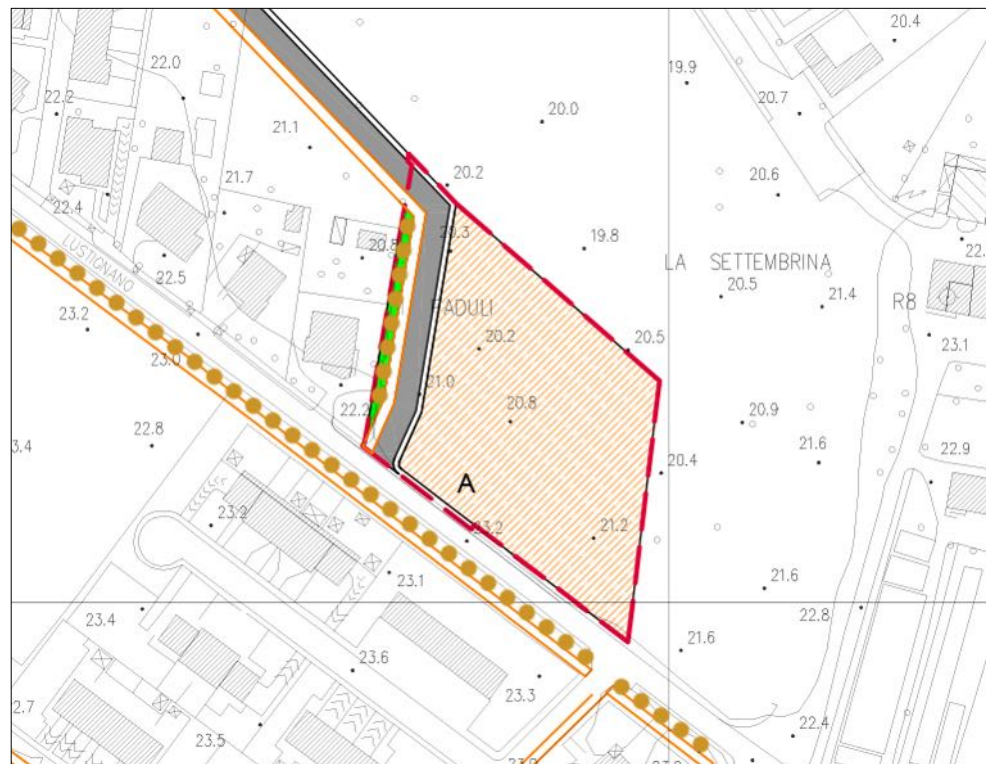
Approvato con Delibera CC. nr. del

Dicembre 2017





Stato di fatto – Comparto A
Scala 1:2.000
Superficie del Comparto: **4.798** 5.438¹ mq.



Estratto R.U. UTOE n°2 – Comparto A
Scala 1:2.000
Superficie del Comparto: **4.798** 5.438¹ mq.

DESCRIZIONE:

L'area è posizionata alla periferia di Cenaia. L'intervento si propone di riqualificare un'area strategica e di notevole potenzialità urbana, attraverso la realizzazione di un ampio parcheggio, una nuova viabilità interna di penetrazione dotata anche di idonea pista ciclopedonale che connetta la zona sportiva e spazio festa, con la viabilità comunale di collegamento con il centro abitato.

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): **4.798** 5.438¹ mq;
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 510 mq **da ricavarsi all'interno dell'area classificata come "C1"**¹;
- Superficie a verde pubblico (Vp): 158 mq;
- Superficie utile lorda (SUL): **350** 700¹ mq;
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%;
- Altezza massima (Hmax): 8,6 m;
- Destinazione: Residenziale, di servizio e direzionale;
- Lotto minimo: nessuna prescrizione;
- Tipologia: unifamiliare/bifamiliare;
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%;
- Allineamenti: nessuna prescrizione;
- Distanza minima dai confini: 5 m;
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m;
- H max recinzioni 2,00 m;
- Prescrizioni: realizzare **tratti di strada 3-4 con annesso parcheggio pubblico e**¹ tratto di strada **0-1** con pista ciclopedonale e verde pubblico.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Il Comparto è interessato dalla Pericolosità Idraulica Elevata (I.3) e dalla Pericolosità Sismica Elevata (S.3) in merito alla possibile liquefazione dei depositi sabbiosi.

La fattibilità degli interventi nelle aree in esame è riferita alla Classe F.3 (Fattibilità condizionata) ed è condizionata alla soluzione delle problematiche idrauliche e di quelle legate alla potenziale amplificazione del moto del suolo in

caso di sollecitazione sismica.

Il progetto urbanistico dovrà essere impostato tenendo conto della pericolosità idraulica dell'area riconducibile a battenti d'acqua consistenti, superiori a 60 cm.

Le aree a verde pubblico dovranno essere progettate in modo tale da facilitare le compensazioni idrauliche e nei parcheggi a raso potrà essere ritenuto accettabile un battente massimo di 30 cm, e comunque almeno il 50% della superficie territoriale dovrà essere riservato ad eventuali misure compensative di carattere idraulico.

Il progetto di messa in sicurezza idraulica dovrà essere impostato a partire da un rilievo piano altimetrico di dettaglio e potrà utilizzare anche sistemi di difesa passiva; dovrà in ogni caso dimostrare l'allocatione dei volumi statici sottratti all'esondazione ed il funzionamento delle zone di compensazione verificando la direzione di flusso delle acque di inondazione prima e dopo l'intervento.

Il progetto dovrà al contempo garantire il non aggravio delle condizioni di deflusso della rete scolante minore sia naturale che fognaria, verificandone l'invarianza idraulica.

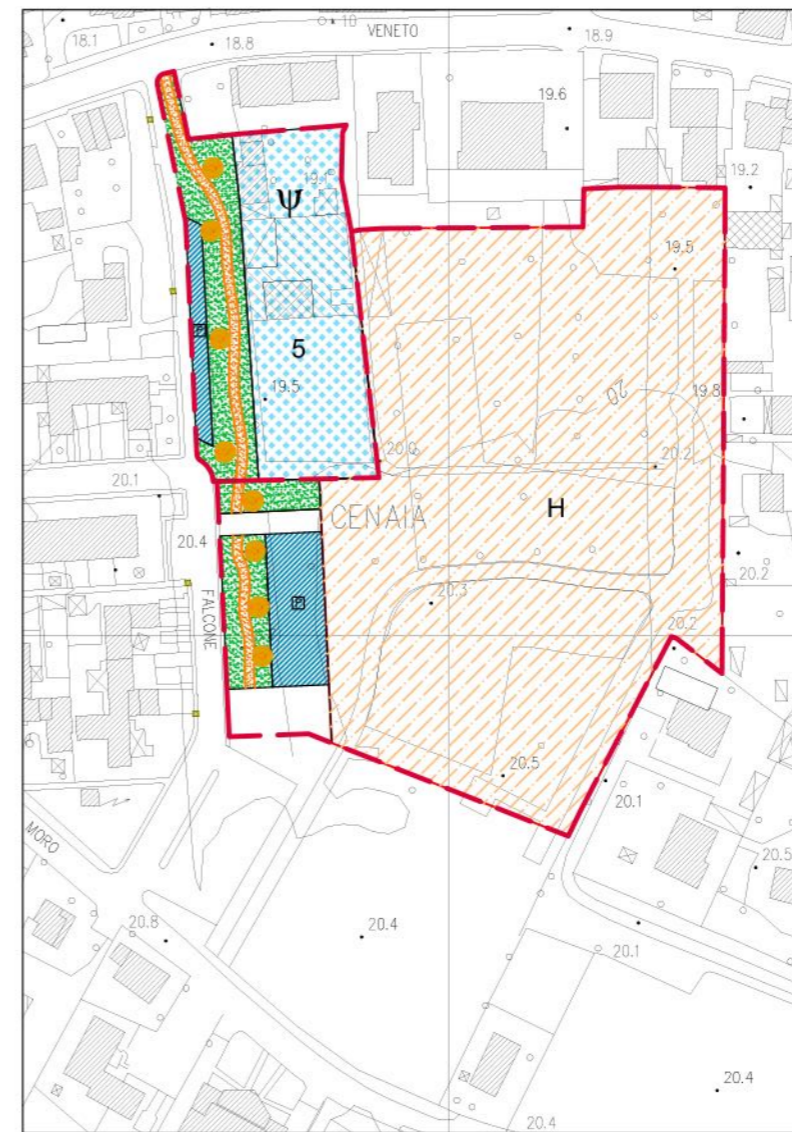
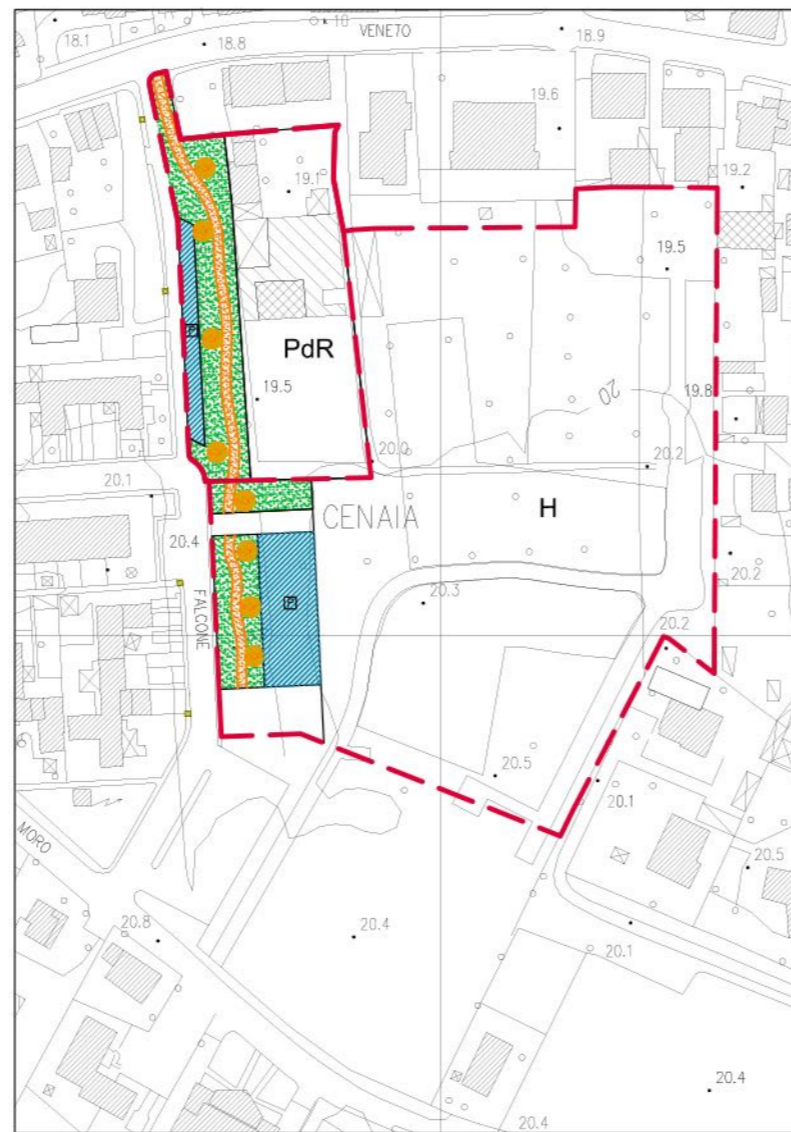
Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste al di sopra della quota di sicurezza, con un franco minimo di 30 cm.

Gli studi condotti in fase di Piano Attuativo dovranno comprendere indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla conoscenza delle geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti ed al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

LEGENDA

	Insedimenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1"		Verde/parco pubblico da realizzare Art.88
	Nuova viabilità. Art.91		Percorsi pedonali/ciclabili Art. 92
	Aree da sottoporre a P.A e/o Progetto unitario convenzionato (la numerazione indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)		

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 41 e 55



UTOE n° 2 Cenaia Comparto H-PDR 5

PRESCRIZIONE GENERALE:

L'articolazione degli interventi può comprendere uno o più comparti H e PdR. Ciascuno di essi può essere realizzato mediante più UMI. La definizione degli standard urbanistici a pista ciclabile, parcheggi e verde pubblico costituisce la matrice generale che dovrà essere posta alla base degli interventi di cui ai comparti H e PdR, al fine di contribuire alla realizzazione della città pubblica.

Ogni comparto dovrà comunque essere dotato di standard pubblici a verde e parcheggio secondo quanto previsto dall'art.33 delle NTA.

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): 20507 mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 849 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp): 1934 mq.
- Superficie utile lorda (SUL): 1800 mq H (di cui 450 mq di SUL per il residenziale in alternativa al turistico ricettivo), 800 mq H, di cui 400 mq a destinazione residenziale¹

- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 9 m.
- Destinazione: turistico ricettivo/attrezzature ricreative-ludico sportive (H), residenziale (H).
- Tipologia: numero due piani fuori terra, non si prescrive il ricorso a tipologie specifiche, ma si consiglia una disposizione densa dell'edificato, anche nel caso di tipologie unifamiliari, al fine di ricreare la sensazione percettiva del "piccolo borgo".
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: gli interventi dovranno svilupparsi in maniera tale da non alterare la natura di parco dell'area, dove sono già state effettuate alcune trasformazioni urbanistiche degne di conservazione. Al fine di rendere visibile la struttura ricettiva, si consiglia la creazione di un percorso di accesso ben definito, per esempio mediante l'introduzione di una struttura aperta (pergolato o simili) o attraverso lo specifico disegno del verde.
- Le alberature, le sistemazioni esterne e la disposizione degli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto della vegetazione esistente.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

La fattibilità degli interventi è riferita alla Classe F.2 (Fattibilità con normali vincoli), in quanto l'area non presenta particolari criticità.

Pur non esistendo limitazioni di carattere idraulico, è auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravati di pericolosità in altre aree.

Eventuali modifiche all'assetto originario del reticolo idrografico minore devono essere supportate da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante post intervento. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

Stato di fatto - Comparto H-PDR 5

Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 20507 mq.

Estratto R.U. UTOE n° 2 - Comparto H-PDR 5

STRALCIO CITTA' PUBBLICA

Scala 1/2000









Superficie del Comparto: 20507 mq.

Estratto R.U. UTOE n° 2 - Comparto H-PDR 5

Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 20507 mq.

LEGENDA

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|
|  | Insedimenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1" |  | Nuova viabilità. Art. 91 |  | Area da sottoporre a P.d.R. il numero indica il riferimento alle N.T.A. |
|  | Verde/parco pubblico da realizzare. Art. 88 |  | Aree da sottoporre a P.A (la numerazione indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A) |  | Simbolo che individua gli edifici con prescrizione di conservazione sul nucleo originale |
|  | Aree a parcheggio pubblico Art. 93 |  | Percorsi pedonali/ciclabili Art. 92 | | |

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 45



Stato di Fatto – Comparto Q-Q'¹

Scala 1:2.000

Superficie del Comparto: 13.390 mq di cui 6.043 mq (Q) e 7.377 mq (Q')¹



Estratto R.U. UTOE n°10 – Comparto Q-Q'¹

Scala 1:2.000

Superficie del Comparto: 13.390 mq di cui 6.043 mq (Q) e 7.377 mq (Q')¹

LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Insedimenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1" |  | Aree da sottoporre a P.A (la numerazione indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A) |
|  | Verde/parco pubblico da realizzare Art. 88 |  | Verde privato. Art. 75 |
|  | Aree a parcheggio pubblico Art. 93 |  | Latifoglie |
|  | Strada interna al comparto. | | |

DESCRIZIONE:

L'area è posizionata alla periferia di Cenaia. L'intervento si propone di riqualificare un'area strategica e di notevole potenzialità urbana, attraverso la realizzazione di parcheggi e verde pubblico **oltre strada di accesso**.¹

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): 13.390 **(Q) 6013 mq e (Q') 7377 mq**.¹
- Superficie a parcheggio pubblico (P): **(Q) 928 mq e (Q') 108 mq**. 714 mq da realizzare nell'area appositamente individuata a nord; 322 da realizzare all'interno dell'area C1.¹
- Superficie a verde pubblico (Vp): **(Q) 1216 mq e (Q') 2249 mq**. 3.866 mq¹
- Superficie utile lorda (SUL): **(Q) 315 mq e (Q') 385 mq**. 700 mq¹
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 8,6 m.
- Destinazione: residenziale.
- Lotto minimo: massimo sei unità immobiliari.
- Tipologia: unifamiliare/bifamiliare/**plurifamiliare**.
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: realizzare massimo tre edifici aventi il lato minore parallelo all'asse stradale, in modo da lasciare la visuale della collina. **Inoltre realizzare tratto di strada 0-1-2 con annesso parcheggio pubblico e verde pubblico. E' ammessa la realizzazione di piscina nel resede di pertinenza dei nuovi edifici, con le prescrizioni di cui all'art. 39 delle NTA del RU.**¹

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

La fattibilità degli interventi è riferita alla Classe F.2 (Fattibilità con normali vincoli), in quanto l'area non presenta particolari criticità.

Pur non esistendo limitazioni di carattere idraulico, è auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Eventuali modifiche all'assetto originario del reticolo idrografico minore devono essere supportate da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante post intervento. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 37



UTOE n°3 Lavoria Comparto 15



Scala 1:2.000

Superficie del Comparto: ~~22.544~~ 20.293¹ mq.

LEGENDA

	Aree produttive previste dal R.U. "D3". Art. 79		Verde/parco pubblico Art.88
	Aree da sottoporre a P.A e/o Progetto unitario convenzionato		Aree a parcheggio pubblico Art. 93
			Nuova viabilità. Art.91

DESCRIZIONE:

L'area è posizionata al centro dell'insediamento di Lavoria, e si sviluppa tra l'abitato ed il tracciato della provinciale.

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi impianti viari e di nuovi insediamenti produttivi a destinazione industriale-artigianale, commerciale-direzionale ivi comprese le attività connesse; compatibilmente con la specifica dotazione di standard individuata. Sono previste, aree destinate a verde pubblico e parcheggi.

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): ~~22.544~~ 20.293¹ mq
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,37 mq/mq
- Rapporto di Copertura (Rc): 40%
- Superficie per gli insediamenti "D3": ~~13.418~~ 12.153¹ mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): ~~1.450~~ 1.188 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp): 3.007 mq.
- Superficie massima lorda di calpestio per l'intero comparto: ~~8.341~~ 7.508¹ mq.
- Altezza massima (Hmax), data come altezza utile, o somma di altezza utili, ed esclusi i volumi tecnici: 10 m
- Distanza minima dai confini: 6 m
- Distanza minima tra le costruzioni: 12 m
- Distanza minima dalla sede stradale:
10 m dalla Provinciale
7,5 m per altre viabilità
- H max recinzioni: 1,5 m

COMPATIBILITA' DELLE DESTINAZIONI CON LA DOTAZIONE DI STANDARD DI COMPARTO

- **Destinazione industriale/artigianale:** non è richiesta nessuna verifica e integrazione allo standard.
- **Destinazione commerciale/direzionale:** è richiesta la verifica e l'eventuale integrazione allo standard, qualora sia superata la quota del 40% della superficie massima di calpestio assegnata ai lotti.
- **Destinazione mista (industriale/artigianale e commerciale/direzionale):** E' richiesta la verifica e l'eventuale integrazione allo standard qualora la quota di calpestio a destinazione commerciale-direzionale, sia superiore al 40% del totale della superficie di calpestio assegnata ai lotti.

SPECIFICHE DI SCHEDA:

Sono prescrittive le indicazioni sull'impianto planimetrico degli spazi pubblici e sull'asse viario che corre parallelamente lungo la strada provinciale.

Non sono prescrittive le indicazioni sulla superficie destinata agli insediamenti, e sulle viabilità si servizio ai lotti che possono essere modificate a seguito di diverso disegno di lotti o di incrementi di aree a standard.

E' ammessa la realizzazione dell'intervento tramite due (o più) sub-comparti funzionali, da individuare a seguito della presentazione di un masterplan che dettigli l'intero intervento. Nel caso si proceda all'attuazione dell'intervento tramite sub-comparti, gli stessi dovranno comunque partecipare unitamente alla realizzazione degli interventi pubblici, nonché cessione delle stesse aree, secondo un progetto unitario dell'intero comparto. Il tutto dovrà essere fatto contestualmente alla prima convenzione presentata.²

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano di lottizzazione

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 59

² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 14