



Comune di Crespina-Lorenzana

Provincia di Pisa

COMUNE DI Crespina Lorenzana

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO
URBANISTICO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Integrazioni per riadozione



ELISABETTA NORCI
Dottore Agronomo

Via S. Bibbiana n. 5, 56127 Pisa

GENNAIO 2018

Con Delibera C.C. n. 9 del 15.04.2013 le Amministrazioni Comunali di Crespina e di Lorenzana, in conformità alla L.R. 68/2011, hanno operato una fusione giungendo alla costituzione di un unico Comune. Alla luce della fusione dei due Comuni ed in conseguenza delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 65/2014 è stato dato avvio, con Del. C. C. n 57 del 29 ottobre 2015, ad una procedura di variante al PS ed al RU di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali (per il territorio di Lorenzana e quello di Crespina disgiunti tra di loro) finalizzata anche a rendere omogenee le normative all'interno del nuovo perimetro del territorio comunale.

Con delibera n. 36 del 21.06.2017 il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010, ha adottato rispettivamente la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ed il Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la "Sintesi non tecnica", della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

La predette Deliberazioni n. 36 del 21.06.2017 e n. 37 del 21.06.2017 con i relativi allegati sono state trasmesse ai sensi dell'articolo 20 comma 4) della L.R. 65/2014 alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa, e le stesse sono state depositate, ai sensi dell'articolo 19 comma 2) della L.R. 65/2014 per 60 (sessanta) giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (n.31 del 2.08.2017), presso la Sede Comunale, Area3 - Pianificazione e Assetto del territorio.

Tali Deliberazioni con i relativi allegati sono state accessibili nei sessanta giorni, in via telematica, sul sito istituzionale del Comune di Crespina Lorenzana, alla sezione Amministrazione trasparente, sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio.

A seguito di tale adozione sono pervenuti alcuni contributi al Rapporto Ambientale che sono stati esaminati nel parere motivato e nella dichiarazione di sintesi e sono pervenute n xxx osservazioni alla variante che sono state contro dedotte. L'accoglimenti di alcune di esse ha fatto emergere l'opportunità di una riadozione al fine di dare la possibilità di esprimersi su di esse. Di conseguenza, gli interventi sottoposti a riadozione devono essere valutati per il loro impatto sulle risorse e anche in relazione agli interventi complessivi proposti dalla variante per un eventuale effetto , cumulativo.

Le previsioni soggette a riadozione sono state rese disponibili dall'architetto progettista del Piano e sono riportate in Allegato Z

Come è possibile evincere dall'esame della documentazione sopra presentata le trasformazioni oggetto di riadozione non comportano variazioni significative intermini di consumo di risorse, rispetto alla situazione già valutata per l'intera variante riguardante tutto il territorio di Crespina Lorenzana. Gli aspetti da prendere in considerazione sono principalmente due:

1. il primo relativo alla già precaria situazione in cui il Comune si trova sotto il profilo della risorsa acqua, sul quale è iniziata una trattativa con l'Ente gestore Acque SpA, perché si va a peggiorare, anche se in misura veramente scarsa, una situazione estremamente difficile, sulla quale non si può agire nell'immediato, se non attraverso prescrizioni alla trasformazione, come già effettuato.
2. Il secondo, invece, è relativo alla risorsa paesaggio perché molti degli interventi, sia residenziali che turistici, si collocano a margine degli insediamenti, quindi vanno ad influire sulla percezione dei medesimi. Non si tratta, quindi, solo di prescrivere norme di inserimento ma norme rivolte a garantire una estrema qualità degli interventi i cui effetti possono essere importanti nella connotazione dei borghi rurali e degli insediamenti rurali storici.

Pertanto, per gli interventi in riadozione si confermano tutte le prescrizioni che sono scaturite dal Rapporto Ambientale, che sono state aggiornate con la dichiarazione di sintesi e che sono parte integrante delle NTA della variante.

ALLEGATO Z

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

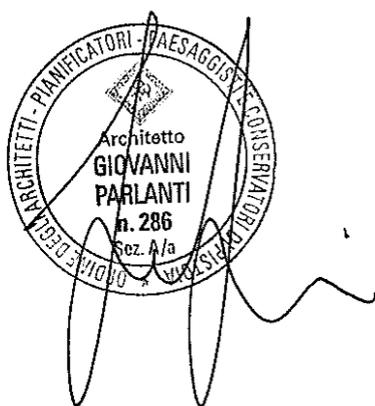
Geom. **Elisa Balestri**
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

**Previsioni soggette
a ripubblicazione**

Dicembre 2017



INDICE

UTOE n.4A – Volpaia Nord

<u>Nuova area produttiva in completamento D2</u>	3
--------------------------------------------------	---

UTOE n.12 – Siberia

<u>Area di completamento residenziale B4 - 71*</u>	5
----------------------------------------------------	---

UTOE n.17 – Gioielli

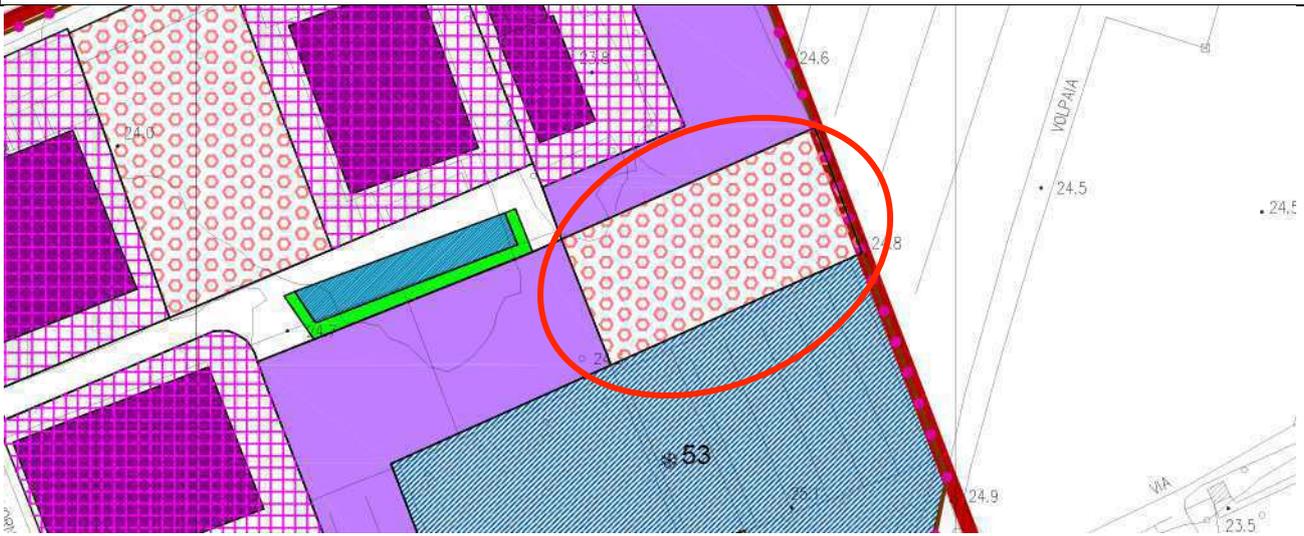
<u>Turistico ricettivo di collina - TR6</u>	7
---------------------------------------------	---

**UTOE N. 4A
VOLPAIA NORD**

UTOE 4A

Nuova area produttiva in completamento D2

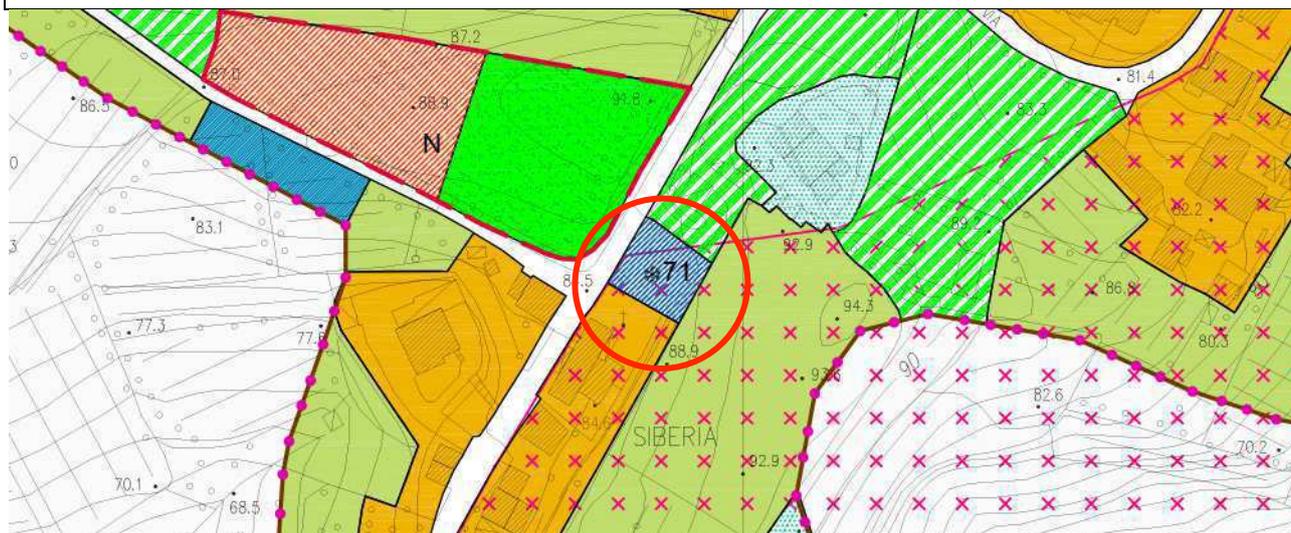
Tav. 8 - UTOE 1b, 4a, 4b, 10



Scala 1:2.000

UTOE N. 12
SIBERIA

UTOE 12	Area di completamento residenziale B4 - 71*
Tav. 10 – UTOE 12, 17, 18	



Scala 1:2.000

Estratto Art. 71 delle NTA:

71*	<i>Mq. 4168</i>	<i>0,038</i>	<i>Mq. 160</i>	<i>4,0</i>	massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto; da una unità a due unità immobiliari con tipologia unifamiliare o bifamiliare.
------------	-----------------	--------------	----------------	------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UTOE N. 17
GIOIELLI

UTOE 17	Turistico ricettivo di collina - TR6
Tav. 10 – UTOE 12, 17, 18	



Scala 1:2.000

Estratto Art. 72 delle NTA:

Tr6) massimo un piano fuori terra da uno a dieci posti letto con tipologia mono/bi e tri locale bifamiliare con superficie utile lorda massima di 300 mq;

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI LORENZANA

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

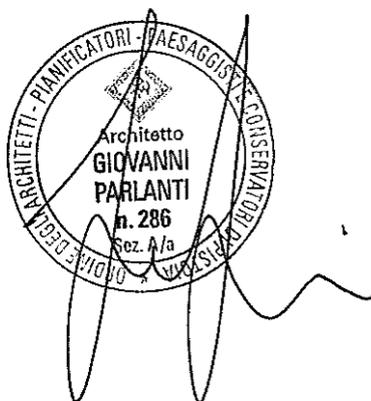
Geom. Elisa Balestri
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. Thomas D'Addona
Sindaco

Geom. Gianluca Catarzi
Ass. Urbanistica

**Previsioni soggette
a ripubblicazione**

Dicembre 2017



Comune di Crespina Lorenzana



INDICE

UTOE n.1 - Laura

B4.10	Loc. Laura, Via della Fonte	3
RQ 11	Loc. Laura, Via Fausto Coppi	5

UTOE n.3 - La Casa

B4.8	Loc. La Casa, Via la Casa	7
------	---------------------------	---

UTOE n.4 - Greppioli

RQ 7	Loc. Greppioli, sud	10
Ampliamento del Territorio Urbanizzato e contestuale inserimento di Zona A2		14

UTOE n.5 - Lorenzana versante ovest

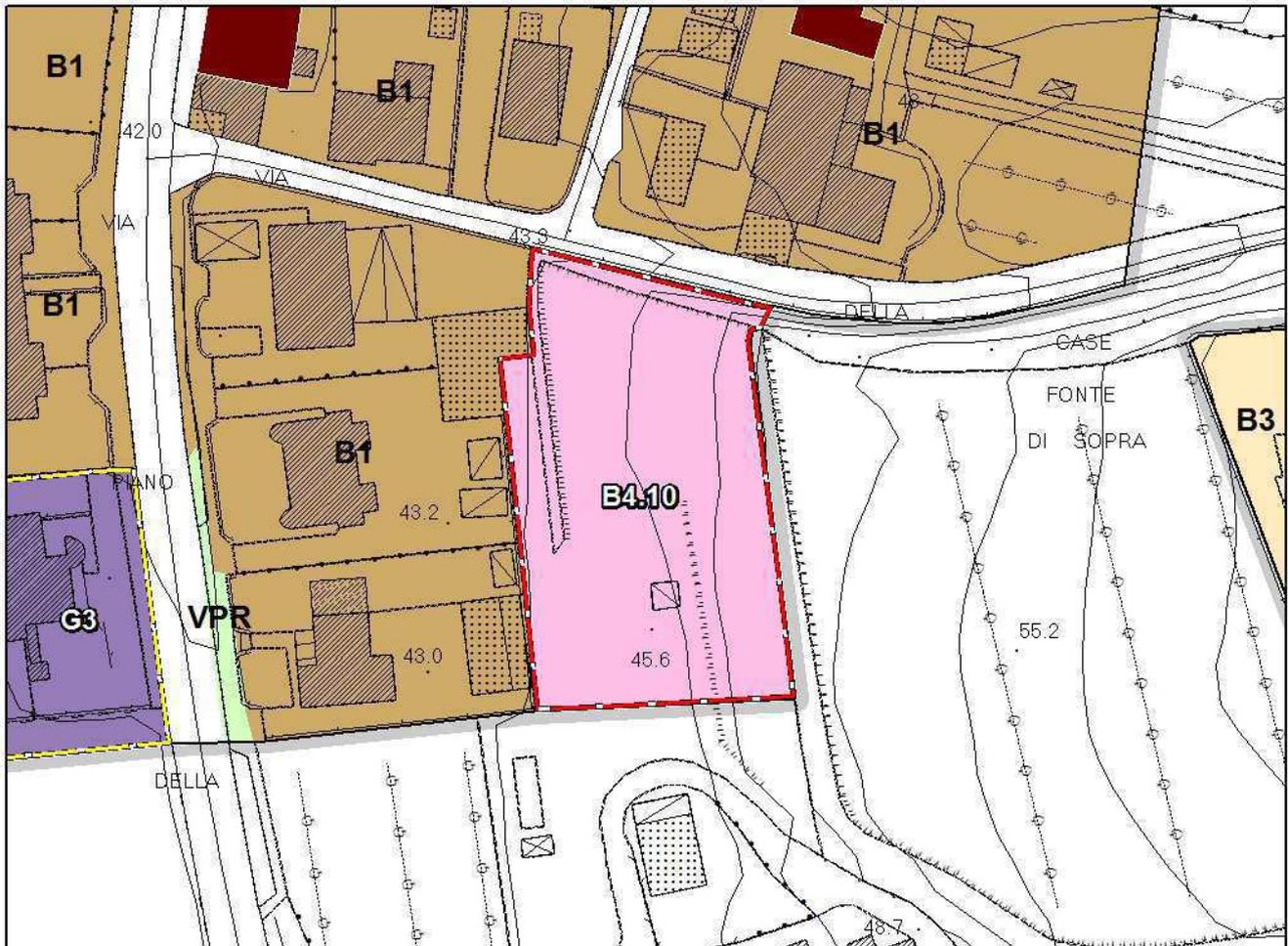
B4.11	Loc. S.P. Piano della Tora	16
-------	----------------------------	----

UTOE n.6 - Lorenzana

B4.9	Loc. Biancanelle	19
RQ 9	Loc. Biancanelle	21

UTOE N. 1
LAURA

UTOE 1	LOC. Laura, Via della Fonte
B4.10	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUL MAX	230 MQ
RC MAX	30%
H MAX	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.

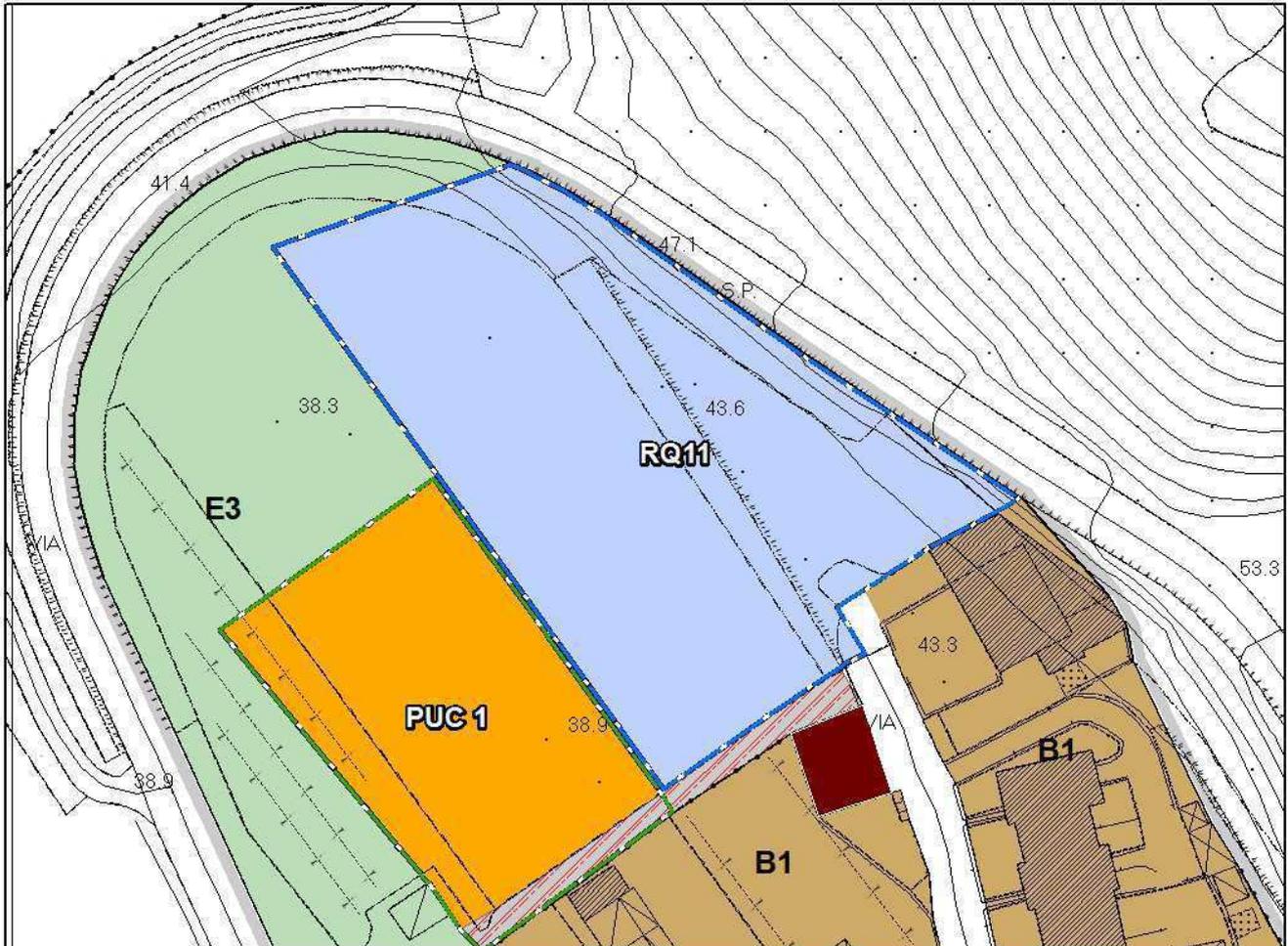
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI PIT

UTOE 1	LOC. Laura, Via Fausto Coppi
RQ 11	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

PIANO DI RECUPERO	Approvato con Del. C.C. n. 6 del 27.03.2007; Convenzione (atto n.852) stipulata in data 24.10.2007
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

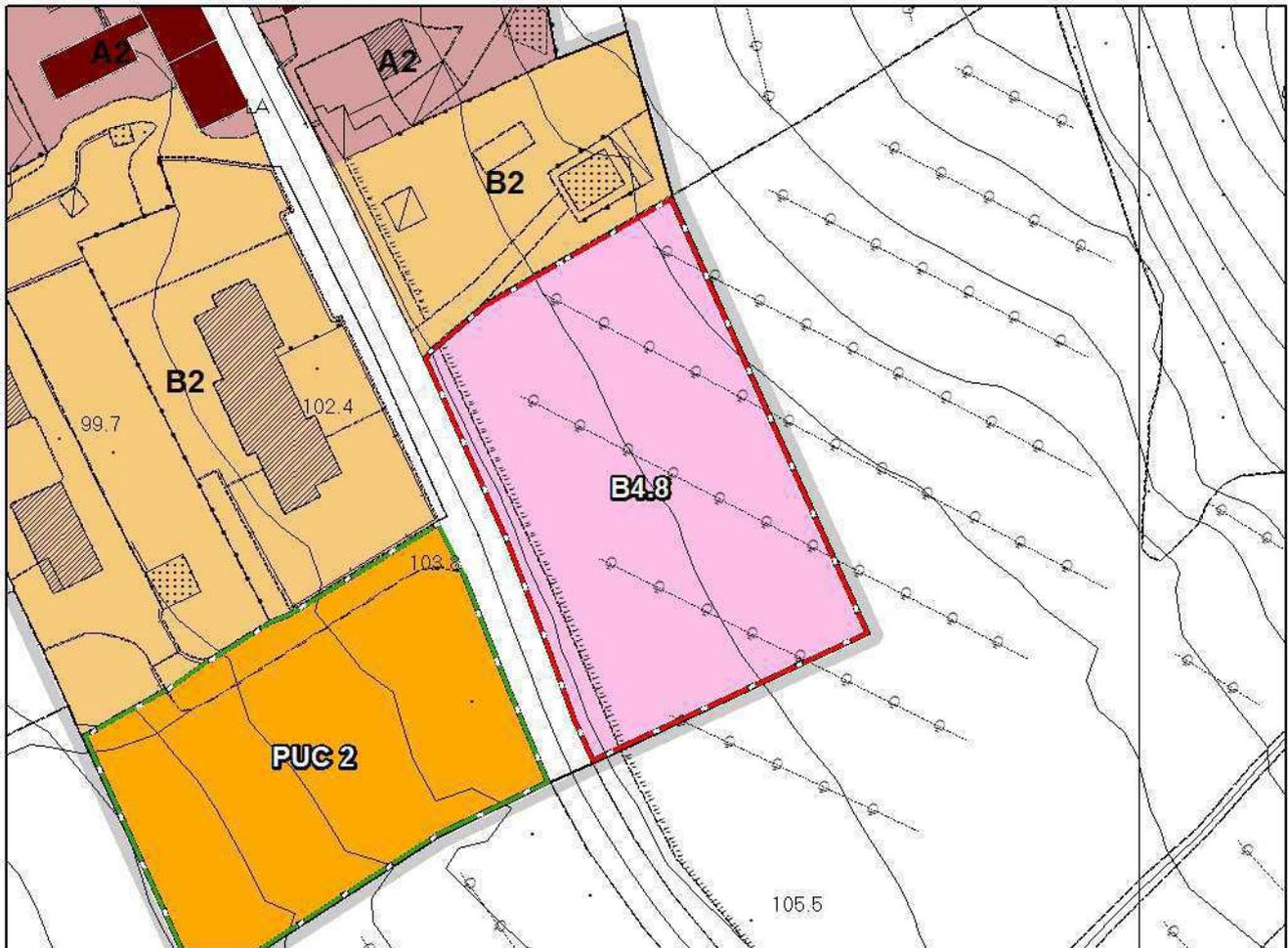
PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI Valgono i parametri, le prescrizioni e le modalità di esecuzione stabiliti dal Piano di Recupero (P.d.R.) approvato con Del. C.C. n.6 del 27.03.2007 e della Convenzione (atto n.852) stipulata in data 24.10.2007.

MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3^ Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

UTOE N. 3
LA CASA

UTOE 3	LOC. La Casa, Via la Casa
B4.8	Tav. 4 – Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUL MAX	230 MQ
RC MAX	40%
H MAX	6,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

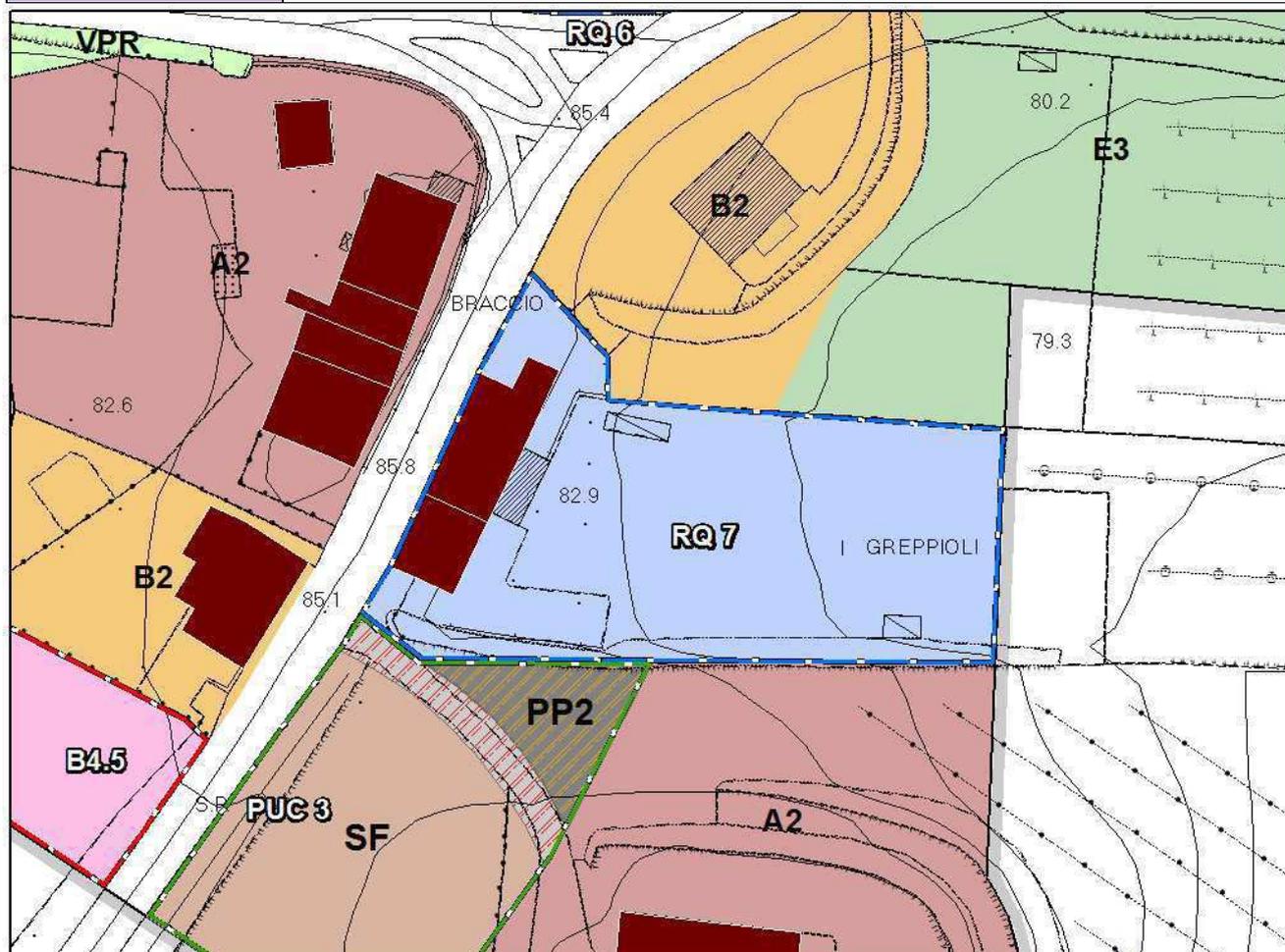
E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI PIT

**UTOE N. 4
GREPPIOLI**

UTOE 4	LOC. Greppioli, sud
RQ 7	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUPERFICIE TERRITORIALE	2.907 mq
SUL MAX	100 mq in ampliamento alle volumetrie esistenti
RC MAX	30%
H MAX	Esistente per ampliamenti 3,00 ML annessi e volumi accessori
TIPOLOGIA EDILIZIA	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere, attraverso:

- la ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni.

E' ammessa la realizzazione di 100 mq di SUL max aggiuntiva alla SUL esistente legittimata, da destinarsi all'ampliamento degli edifici esistenti e/o alla realizzazione di edifici ad uso accessorio nel resede; le dimensioni massime ammesse sono pari a RC 30% e altezza massima pari all'esistente per gli ampliamenti, mentre 3,00 ml. per gli annessi e volumi accessori;

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo.

L'eventuale ampliamento dell'edificio esistente dovrà essere realizzato sul retro, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica con l'esistente.

Eventuali fabbricati accessori devono essere realizzati nelle forme e materiali tipici dell'architettura rurale.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI **Acqua**

- Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla

conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

Rifiuti

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Paesaggio

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto
-

paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3^a Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

**PRESCRIZIONI
PIT**

FATTIBILITÀ

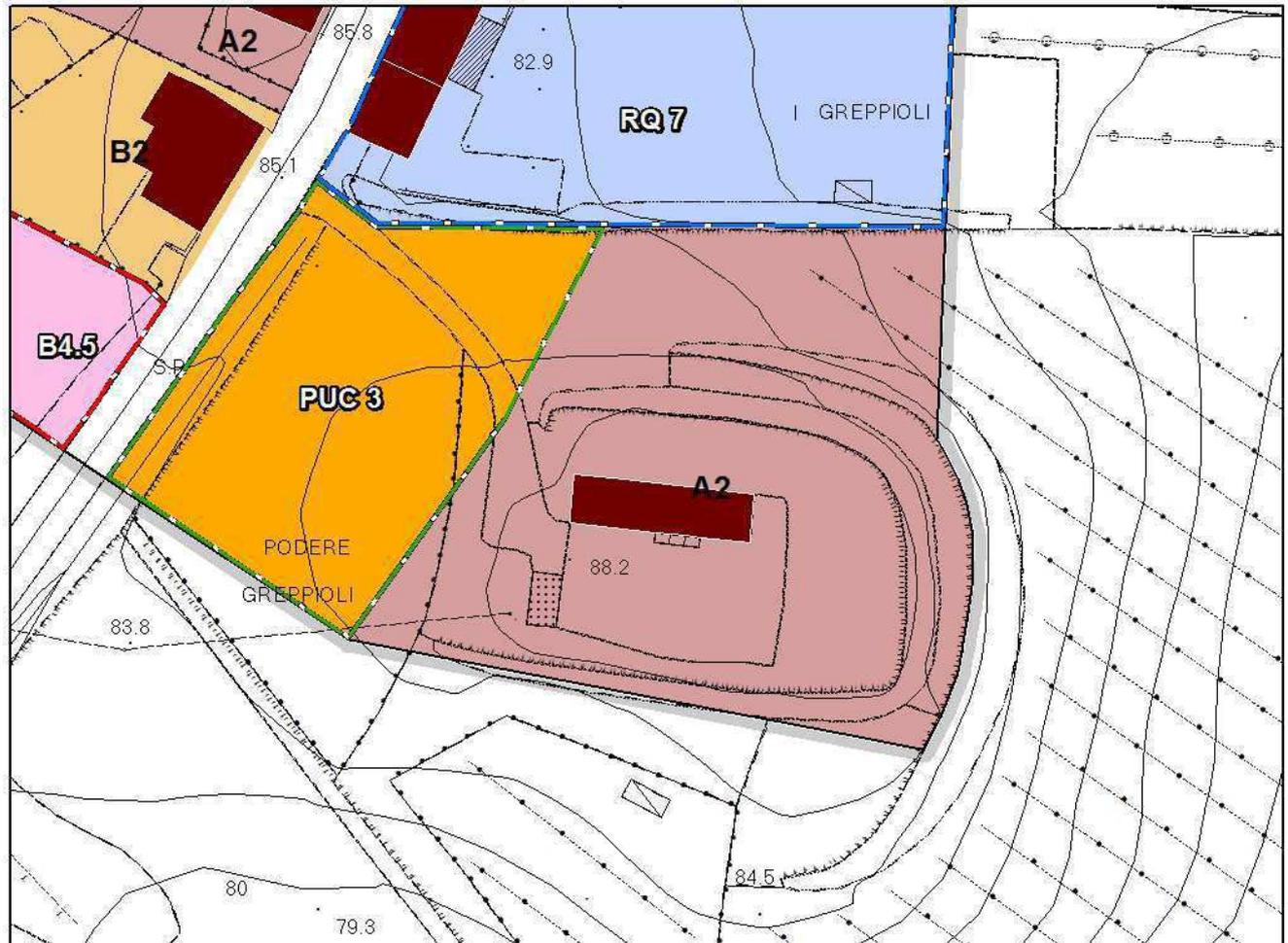
L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. La pericolosità geologica e sismica dell'area è media (G2; S2). La pericolosità idraulica è irrilevante (G1).

Prescrizioni di natura geologica

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale (sistema di canalette e impluvi esistente) comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate ad i valori relativi allo stato di pre-intervento., prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.

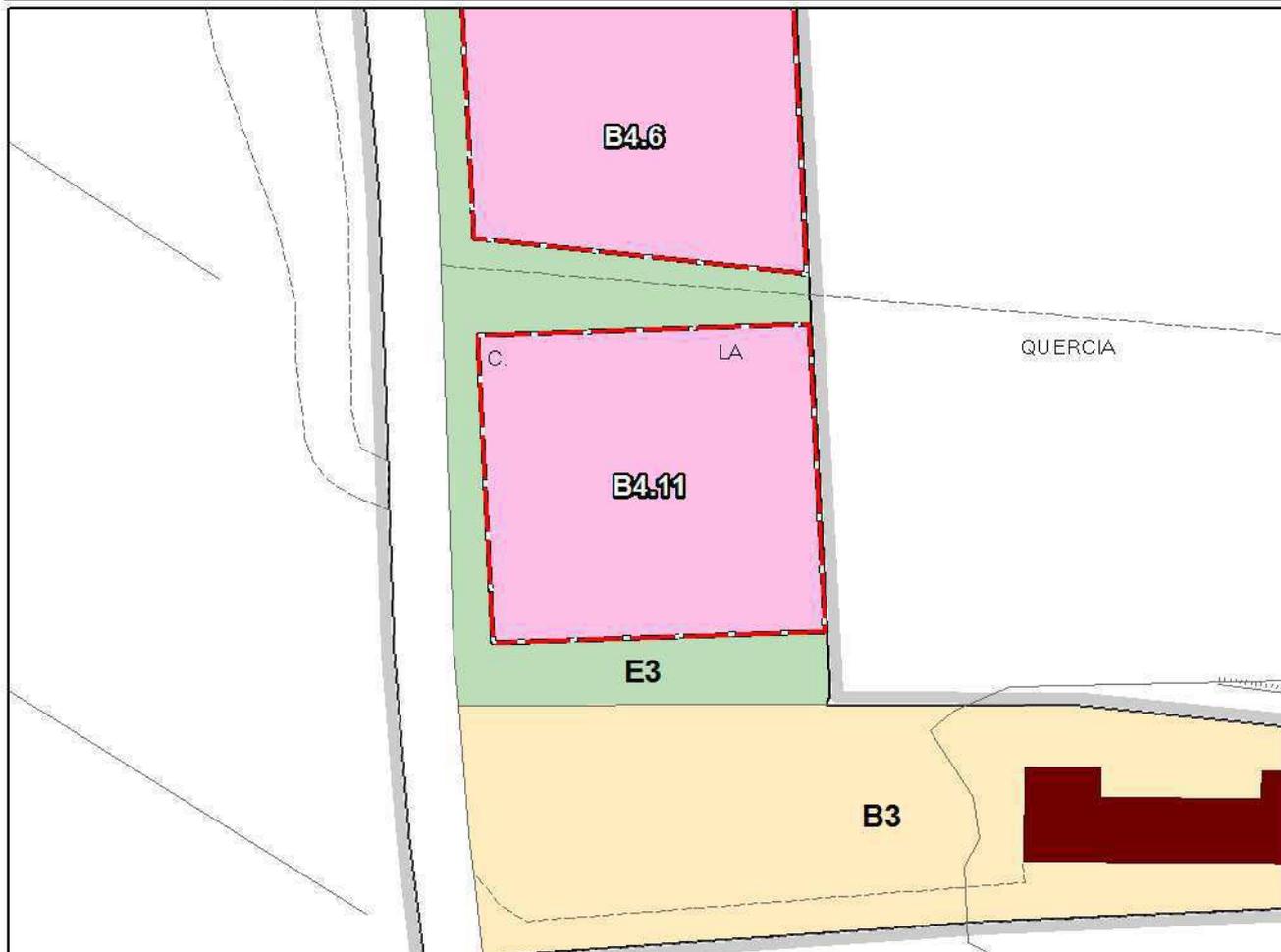
UTOE 4	Ampliamento del Territorio Urbanizzato e contestuale inserimento di Zona A2 - Località Greppioli
Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano	



Scala 1:1.000

UTOE N. 5
LORENZANA VERSANTE OVEST

UTOE 5	LOC. S.P. Piano della Tora
B4.11	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUL MAX	275 MQ
RC MAX	40%
H MAX	8,50 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 275 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 8,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

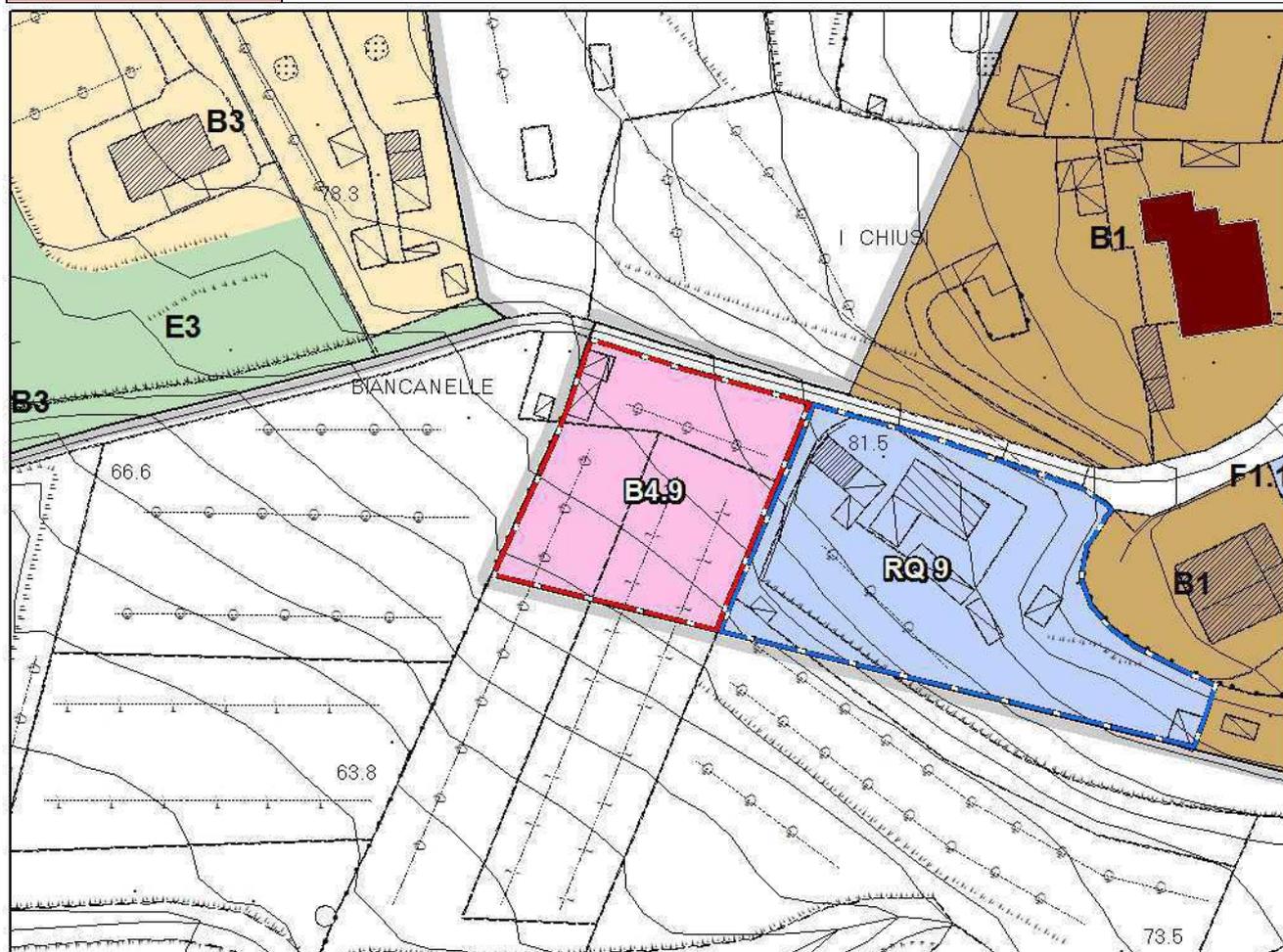
E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI PIT

**UTOE N. 6
LORENZANA**

UTOE 6	LOC. Biancanelle
B4.9	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUL MAX	150 MQ
RC MAX	30%
H MAX	4,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 33.2.6 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 150 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 4,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.

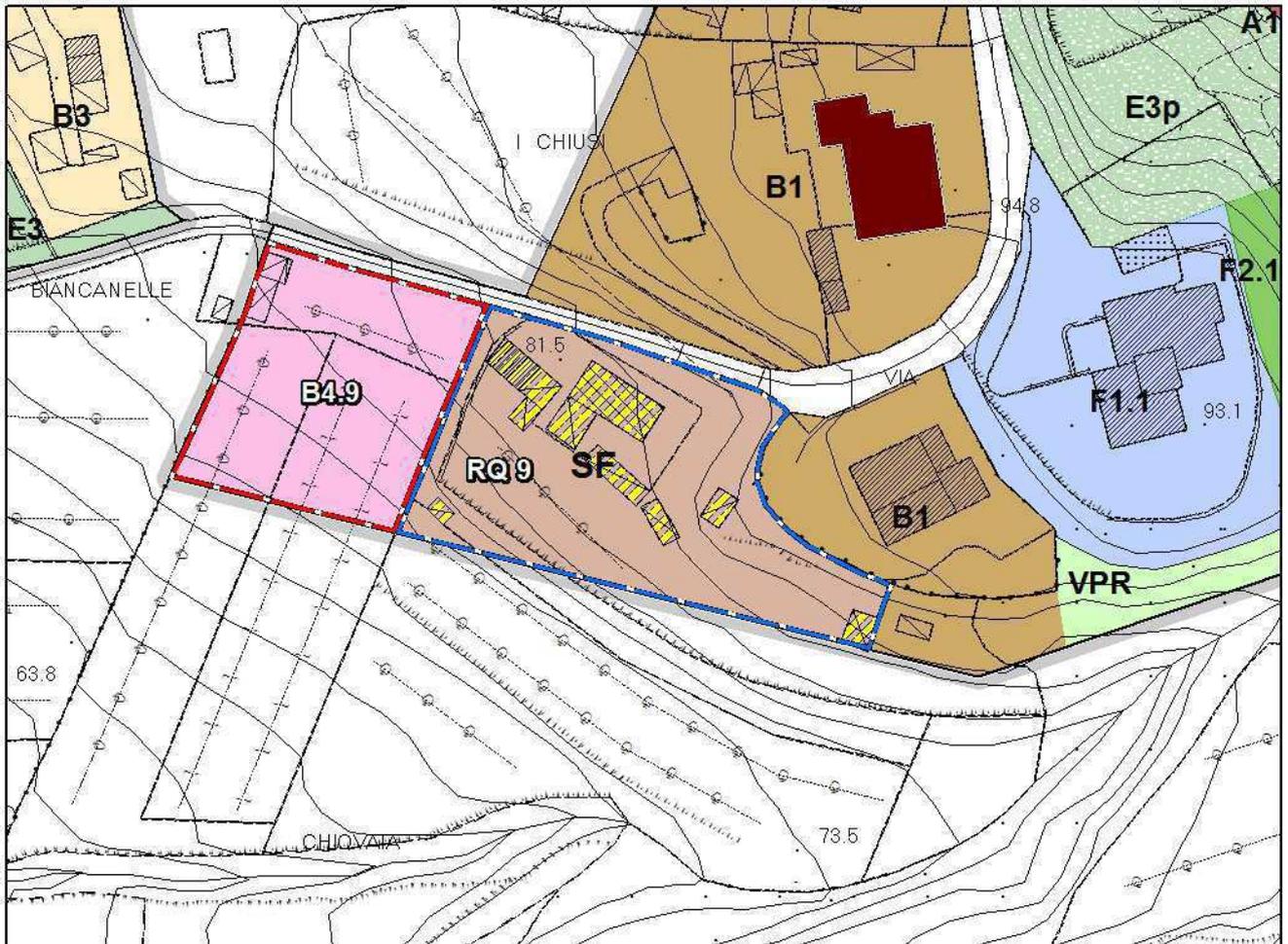
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

PRESCRIZIONI PIT

UTOE 6	LOC. Biancanelle
RQ 9	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUPERFICIE TERRITORIALE	1.663 MQ
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1.663 MQ
SUL MAX	460 mq Comprensiva della SUL esistente
RC MAX	30%
H MAX	7 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 33.4 delle presenti NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere attraverso la demolizione di tutti gli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti (appositamente identificate nello schema di progetto).
E' ammessa nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SUL, RC 30% e altezza massima pari a 7,00 ml. La SUL assegnata è comprensiva della SUL degli eventuali fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
E' ammessa la realizzazione di due fabbricati in lotti distinti.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'intervento dovrà porre particolare attenzione alla conservazione dell'uliveto esistente.

Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente ad uliveto.

E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno ai fabbricati; è vietata la pavimentazione e l'asfaltatura delle aree libere; le strade di accesso devono essere sterrate o inghiaiate.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

Acqua

- Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale–oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.
 - Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
 - Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti
-

al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista

Rifiuti

- Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Paesaggio

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di
-

appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- Per la grande visibilità in cui si colloca l'intervento, le forme e i colori dei materiali dovranno rispecchiare la semplicità del contesto rurale in cui si colloca. Le sistemazioni esterne dovranno costituire parte integrante del progetto complessivo, ed il parcheggio assomigliare ad un frutteto o ad un boschetto.

**MONITORAGGIO
DEGLI
INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3^a Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

**PRESCRIZIONI
PIT**

FATTIBILITÀ

L'intervento previsto ricade in classe 2 di fattibilità corrispondente a Fattibilità con normali vincoli. Per gli aspetti geomorfologici e sismici la pericolosità dell'area è risultata media (G2;S2). La pericolosità Idraulica è irrilevante.

Prescrizioni di natura geologica

Gli interventi edilizi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati. Le indagini dovranno essere dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

L'impermeabilizzazione del suolo riconducibile all'intervento avrà come prima conseguenza un aumento dei volumi di acqua meteorica da smaltire. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel reticolo idrografico superficiale garantendo il mantenimento delle portate di deflusso a valori relativi allo stato di pre-intervento. Ciò potrà essere ottenuto, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti. Le valutazioni idrauliche verranno fatte con riferimento ad eventi di pioggia di durata 1 ora e tempo di ritorno ventennale.