

Comune di Crespina Lorenzana  
(Prov. di Pisa)

# PIANO DI RECUPERO N. 18 DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' LAVORIA – VIA LAVORIA

## VARIANTE GENERALE

Proprietà:

Sig. D'Addona Antonio Giuseppe .....

Sig. D'Addona Salvatore .....

Sig. D'Addona Thomas .....

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE (SOVRAPPOSTO)

Progettista:

Arch. Filippo Bacci .....

## PREMESSA

L'area in oggetto si colloca nell'ambito di un nucleo rurale ubicato nella zona pianeggiante del Comune in località Lavoria, ~~in ambito rurale aperto tra l'UTOE 7 e il torrente Orcina.~~

~~In base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Crespina, l'area è individuata e perimetrata dalla contestuale variante al Regolamento Urbanistico con-~~ **Su tale area veniva presentato un Piano di Recupero di un immobile, approvato nel contesto del precedente strumento di governo del territorio con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, denominato Piano di Recupero n. 18, normato dall'Art. 49 delle precedenti NTA del R.U.**

**In sede di Variante generale del suddetto strumento urbanistico di governo del territorio, gli attuali soggetti attuatori proponevano una modifica del perimetro del Piano di Recupero n. 18, in modo da poter costruire gli edifici destinatari della capacità edificatoria di recupero del Piano in un'area distante dalla fascia di rispetto dall'elettrodotto ivi presente, mantenendo inalterata la SUL attribuita, nonché le NTA di Piano per il calcolo della SUL e delle superfici accessorie.**

**Tale modifica della perimetrazione veniva approvata dallo strumento urbanistico vigente all'epoca e mutuata in quello attualmente in fase di approvazione da parte del Comune di Crespina Lorenzana. Nello specifico delle previsioni di Piano Operativo del Piano in fase di approvazione, infatti, l'area è perimetrata con linea tratteggiata azzurra con asterisco azzurro ed è contraddistinta con la sigla Pac, che simboleggia i Piani Attuativi Convenzionati non decaduti, normati dall'Art. 60 delle nuove NTA del P.O.**

**Tale Art. 60 delle attuali NTA stabilisce che il Piano Operativo conferma e mantiene l'efficacia dei Piani Attuativi Convenzionati non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni.**

**Nell'arco di validità stabilito dalla convenzione, sono pertanto confermate le previsioni e la disciplina del Piano Attuativo in questione e vengono mantenuti invariati tutti i parametri urbanistico-edilizi.**

**Si premette, infine, che il PdR in questione ha visto un primo intervento urbanistico-edilizio che ha determinato la realizzazione di un fabbricato sulla UMI 2 in forza al Permesso di Costruire n. 28/2016 (P.E. 35/2016).**

## ART. 1 – OBIETTIVI DEL PIANO

Gli obiettivi generali del Piano, in coerenza con le disposizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'approvazione, erano e rimangono le seguenti:

- 1- Rimuovere le condizioni di degrado presenti sull'area;
- 2- Riquilibrare l'area in oggetto con previsioni funzionali di carattere residenziale, con qualità insediative e architettoniche compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale.

## ART. 2 – CARATTERI GENERALI

Il Piano di Recupero propone il superamento delle attuali condizioni di degrado dell'area su cui insiste un edificio deruralizzato in stato di abbandono da molti anni, per il quale è prevista la demolizione con il recupero totale della SUL esistente per funzioni residenziali.

L'intervento si configura come un intervento di **Ristrutturazione Urbanistica**, ~~“Tr5” ai sensi dell'art. 42 comma 2 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina~~ **ai sensi delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente all'epoca dell'approvazione** e nel rispetto ~~della scheda di PdR~~ e dei parametri di cui al successivo Art. 9.

### ART. 3 – VINCOLI SOVRAORDINATI

~~Secondo il Piano di assetto idrogeologico dell’Autorità di Bacino del fiume Arno e della Carta Guida delle aree allagate il sito in oggetto risulta perimetrato nella classe G.1 di rischio geomorfologico e nella classe 1.3 di rischio idraulico e non rientra nel perimetro delle zone sondabili per eventi eccezionali: l’area non risulta quindi soggetta a vincoli o misure di salvaguardia di livello sovra comunale.~~

In relazione alle misure di salvaguardia contenute nel PIT della Regione Toscana, il Piano non risulta soggetto a vincolo di inedificabilità di cui all’Art. 36, comma 3, DCRT 72/2007; ~~infatti~~ l’area di intervento, **infatti**, non ricade nella fascia di 10 metri da cigli di sponda o argini di corsi d’acqua censiti nel Comune di Crespina Lorenzana.

A distanza di circa 60 metri dall’edificio oggetto di recupero si trova un pilone (il n. 181) della linea ad alta tensione dell’elettrodotto Acciaiolo-Spezia Stazione (380kV). In risposta alla richiesta inoltrata dal Comune di Crespina (prot. 6433/7039 del 06/08/2010), TERNA ha definito la fascia di rispetto in maniera puntuale per le campate comprese tra i sostegni n. 180 e n. 183 di detto elettrodotto. Per l’area oggetto del presente PdR, la semilarghezza della fascia di rispetto (calcolata per il valore di 3  $\mu$ T) ad una quota compresa fra 8 e 10 è di circa 48 metri.

Sull’area e sull’immobile non sono presenti altri vincoli sovraordinati (~~né di rispetto di infrastrutture esistenti, né di tipo idrogeologico, paesaggistico o culturale~~).

### ART. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante del presente Piano di Recupero i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Relazione di fattibilità
- Disciplina tecnica per il recupero
- Norme tecniche di attuazione
- Norme tecniche di attuazione (sovrapposto)
- Relazione geologica-idraulica
- Tav. 1 [Piano di recupero originario, Variante di progetto con sovrapposto, inquadramento area]
- Tav. 2 [Inquadramento catastale, estratto di mappa, regime giuridico dei suoli]
- Tav. 3 [Planimetria Unità Minime di Intervento con evidenziazione interventi edilizi]
- Tav. 4 [Schema di gestione acque meteoriche]
- Tav. 5 [Standard urbanistici]

### ART. 5 CARATTERI INSEDIATIVI PRIMARI: paesaggio e contesto

I caratteri insediativi primari conseguenti alla lettura del paesaggio e del contesto insediativo, vengono così identificati:

1. **Case immerse nel verde:** data la bassa densità fondiaria, in analogia con le strutture residenziali contermini, i progetti dovranno sviluppare il concetto di case immerse nel verde, anche in risposta al contesto estremamente eterogeneo, rispetto al quale il ricorso a masse arboree di adeguata importanza costituisce il criterio di interazione primario. Questo criterio sposta l’attenzione dall’oggetto architettonico in sé, verso la globalità dell’intervento nel suo complesso: in tal senso la connotazione architettonica degli edifici risulta meno determinante rispetto ad altre situazioni e ad altri contesti.

2. **Relazioni primarie:** gli edifici si caratterizzano per il ricorso a volumetrie essenziali, in particolare per quanto attiene alla sommità dei medesimi, capaci di stabilire le relazioni più significative con il cielo e con il paesaggio. A livello di piano terra, dovranno essere valorizzate in particolare le relazioni funzionali e percettive fra l'edificio e gli spazi esterni pertinenti sistemati a giardino.
3. **Caratteristiche delle unità immobiliari:** gli edifici saranno caratterizzati da volumi accorpati dalle diverse dimensioni in pianta ed altezze, di un piano o due fuori terra, come da tradizione rurale, per i quali saranno da privilegiare finiture esterne ad intonaco civile e tinteggiature chiare. Potranno essere dotati di elementi altrettanto tipici del contesto rurale come: scale esterne, porticati, pensiline, ecc. e sarà data estrema importanza al comfort abitativo esterno (sistema del verde, visuali, spazi coperti, spazi di funzione, spazi di relax e svago, ecc.) ed interno (coibentazione, climatizzazione, controllo dell'aria e del rumore, ecc.).
4. **Continuità di paesaggio:** le sistemazioni esterne dovranno essere improntate a caratteri di sobrietà e naturalezza, in continuità con il contesto paesaggistico. Saranno previste apposite schermature arboree ed arbustive per l'attenuazione della percezione dell'elettrodotto e dell'annesso prefabbricato, sia dalla viabilità sia dall'interno dei lotti, sfruttando essenze autoctone e/o naturalizzate tipiche dell'area in oggetto.

## ART. 6 CARATTERI ARCHITETTONICI PRIMARI

Nel rispetto di quanto disposto all'Art. 2 i caratteri architettonici primari dei nuovi edifici si connotano attraverso i seguenti elementi:

1. **Articolazione volumetrica:** gli edifici si sviluppano con un'articolazione volumetrica che contiene espliciti richiami alla tradizione locale (masse compatte e semplici o aggregazione di volumi elementari, tetti a capanna, a falda unica o a falde spezzate, superfici prevalentemente intonacate).  
Gli edifici si caratterizzano, inoltre, per la presenza di un basamento (~~H circa 4 metri~~) che unifica la percezione delle masse degli edifici presenti nelle UMI 1 e 2 e regola le relazioni funzionali e percettive tra edificio e spazi esterni pertinenti sistemati a giardino.
2. **Aperture:** le aperture (finestre, logge, ...) per forma e proporzioni dovranno connotare gli edifici in senso contemporaneo, in modo da evitare forme improprie di mimetismo antistorico.
3. **Coperture:** le coperture degli edifici a due livelli (con eventuale sottotetto) saranno in prevalenza a tetto inclinato; eventuali edifici, o porzioni di edificio, sviluppati su un solo livello fuori terra potranno avere copertura piana. Gli eventuali elementi impiantistici, tipici delle energie rinnovabili (in particolare solare termico e fotovoltaico), dovranno risultare perfettamente integrati sotto l'aspetto architettonico, ~~anche attraverso l'utilizzo di manti di copertura non tradizionali~~ (v. art. 10.3).

Il progetto dovrà comunque essere oggetto di attente valutazioni di compatibilità paesaggistica, da esplicitare mediante strumenti adeguati (come ad esempio sezioni ambientali, foto inserimento, rendering).

## ART. 7 OSSERVANZA DELLE NORME E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Qualunque intervento di carattere urbanistico-edilizio sugli immobili e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto di cui al precedente articolo, dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto dalle presenti NTA, che riprendono fedelmente le indicazioni delle NTA allegata al PdR originario, nel rispetto delle più generali norme derivanti dagli strumenti urbanistici di governo del territorio del comune di Crespina Lorenzana, dal Regolamento Edilizio, nonché dalle norme del Regolamento d'Igiene e di tutte quelle norme e regolamenti previsti in materia dallo Stato e dalla Regione Toscana.

Il Piano di Recupero è costituito da ~~tre~~ **quattro** unità minime di intervento (UMI), così come individuate ~~nella Tavola 3~~ **negli elaborati grafici allegati**, attivabili indipendentemente ed in tempi differiti.

~~Di seguito si riporta un estratto planimetrico della Tavola 3.~~

**UMI 1 e 3:** Per quanto concerne le unità minime di intervento **UMI 1 e UMI 3**, non soggette a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, saranno predisposte opere tese al mantenimento ed al miglioramento del verde e della viabilità esistenti, secondo le disposizioni per le aree agricole ordinarie "EI".

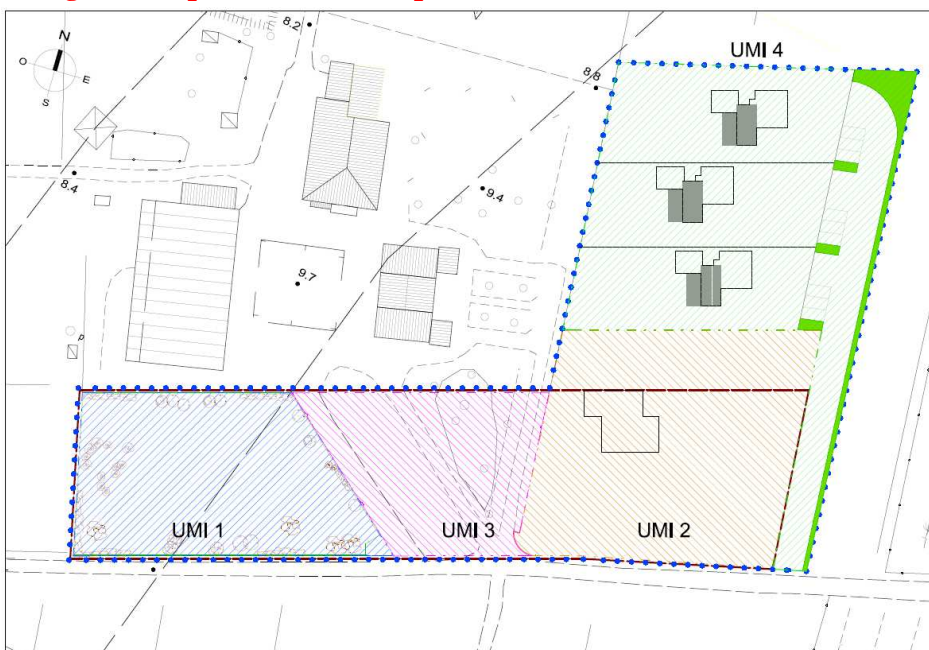
~~UMI 1 e~~ **UMI 2 e 4:** L'attuazione delle unità minime di intervento ~~UMI 1 ed~~ **UMI 2 e UMI 4**, all'interno delle quali è prevista la realizzazione dei nuovi edifici, è subordinata alla demolizione del fabbricato esistente ed alla bonifica del sito.

La SUL complessiva di progetto, corrispondente al massimo al recupero del 100% della SUL esistente (come definita all'art. 8 delle presenti NTA), sarà suddivisa tra ~~la UMI 1 e la~~ **UMI 2 e la UMI 4**; dovrà inoltre essere verificato che il volume complessivo di progetto risulti minore o uguale al volume esistente.

Per ognuna delle due UMI sarà elaborato un progetto unitario, che potrà essere costituito da uno o più edifici, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 9 delle presenti NTA e che potrà essere attuato in più fasi temporali.

All'interno di un quadro organico complessivo, definito dal presente PdR e dal progetto unitario di ciascuna UMI, l'attuazione di ogni singola fase potrà essere indipendente, e comunque subordinata ~~alla richiesta di permesso di costruire.~~ **alla costituzione di idoneo titolo edilizio abilitativo all'intervento.**

~~Di seguito si riporta un estratto planimetrico della Tavola 3:~~



## ART. 8 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici di riferimento vengono definiti in relazione alle ~~vigenti~~ disposizioni legislative regionali e nazionali in materia ~~vigenti~~ all'epoca dell'approvazione del PdR originario e della firma della convenzione, ~~e~~ con diretto riferimento agli strumenti di governo del territorio del Comune di Crespina, e vengono mantenuti e confermati nella presente variante generale, che mantiene inalterate tutte le previsioni del PdR originario.

Il parametro di riferimento della consistenza edilizia ed urbanistica è la Superficie Utile Lorda (SUL) definita nel presente articolo..

### EDIFICIO ESISTENTE

**SUL Edificio Esistente:** la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, comprensiva delle murature perimetrali esterne.

Per volume dell'edificio esistente viene assunta e mantenuta la definizione ~~di cui all'art. 37 del vigente~~ Regolamento Urbanistico ~~del Comune di Crespina~~ ~~vigente~~ all'epoca del PdR originario.

### NUOVI EDIFICI

**SUL di progetto:** la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, con l'esclusione delle murature perimetrali esterne e delle superfici relative a:

- Gazebi, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti ed arredi da giardino;
  - Balconi, terrazze e simili;
  - Scale esterne aperte;
  - Vani scala (rampe più pianerottoli) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
  - Locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a cm 270, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, extracorsa e macchinari ascensori;
  - Porticati, logge e loggiati, fino ad un massimo della superficie coperta di ciascun piano. Al piano terra tale limite può estendersi fino ad un massimo del 40%;
  - Porticati, loggiati, androni ed altri locali d'ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti ad uso pubblico;
  - Le autorimesse di altezza utile inferiore a cm 270, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, contenute nella proiezione planimetrica della costruzione fuori terra;
  - Le autorimesse interrato, anche se esterne alla proiezione planimetrica della costruzione fuori terra, aventi le caratteristiche di cui al Regolamento Urbanistico vigente all'epoca;
  - Le autorimesse aventi le caratteristiche di cui al Regolamento Urbanistico vigente all'epoca.
- Sono inoltre escluse dal computo della SUL, purché non superino, essi compresi, il 30% della SUL complessiva dell'edificio:
- Cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a cm 270 ove non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori o superiori e comunque comprese nella sagoma geometrica dell'edificio.

Le eccedenze di queste superfici rispetto al 30% della superficie lorda complessiva dell'edificio sono da computarsi nel calcolo della SUL.

~~Per il calcolo del volume di progetto si fa riferimento all'art. 37 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina.~~

Per la definizione di altezza dell'edificio si fa riferimento alla definizione data dall'art. 36 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina.

Come per il parametro della SUL, per la definizione di altezza di un edificio e per il calcolo del volume di progetto si fa riferimento al contenuto delle NTA del PdR originario, che viene pienamente confermato nelle presenti NTA.

## ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale PdR	<del>5.546 mq</del>	11.100 mq
<b>Edificio esistente</b>		
SUL esistente	375,84 mq	
Volume esistente	1.314,87 mc	
<b>Nuovi edifici</b>		
SUL massima complessiva	375,84 mq	
Volume massimo complessivo	1.314,87 mc	
Destinazione d'uso	residenziale	
Numero Unità Minime di Intervento (UMI)	<del>3</del> 4 (UMI 1, UMI 2, UMI 3, UMI 4)	
Numero massimo unità immobiliari (u.i.)	<del>6</del> unità immobiliari	
Altezza massima edifici	8,50 m	
Possibilità di realizzare piani seminterrati e sottotetti	SI	
<b>UMI 1</b>		
Superficie	<del>2.100 mq</del>	2.385 mq
<del>Numero massimo di unità immobiliari</del>	<del>3</del> unità	
<del>SUL massima complessiva dei nuovi edifici</del>	<del>187,92 mq</del>	
<del>Volume massimo complessivo dei nuovi edifici</del>	<del>657,44 mc</del>	
<b>UMI 2</b>		
Superficie	<del>2.100 mq</del>	2.862 mq
Numero massimo di unità immobiliari	3 unità	
SUL massima complessiva dei nuovi edifici	187,92 mq	
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	657,44 mc	

A tale proposito, come già in premessa, si registra che la UMI 2 ha visto effettuarsi un intervento urbanistico-edilizio, posto in essere in forza al Permesso di Costruire n. 28/2016 – P.E. n. 35/2016, che ha determinato la nuova condizione dei suddetti parametri di riferimento come segue:

### Parametri utilizzati:

Numero di unità immobiliari	1
SUL edificata	119,70 mq
Volume edificato	323,19 mc

### Parametri residui:

Numero massimo di unità immobiliari	2
SUL massima complessiva	68,22 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	334,25 mc

UMI 3		
Superficie	<del>1.446 mq</del>	1.732 mq
<b>UMI 4</b>		
Superficie		4.121,00 mq
Numero massimo di unità immobiliari		3
SUL massima complessiva dei nuovi edifici		187,92 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici		657,44 mc

## ART. 10 NUOVI EDIFICI: CARATTERI GENERALI E DISCIPLINA

### 10.1 Tipologia

Gli elaborati di progetto definiscono uno dei possibili assetti planivolumetrici; in fase di progettazione esecutiva potranno essere comunque previsti assetti diversi per ciascuna UMI oggetto di edificazione (~~UMI 1 e 2~~ UMI 2 e UMI 4), fermo restando il rispetto dei parametri di cui all'art. 9.

Gli immobili potranno sviluppare fino a due piani fuori terra con sottotetto ed eventuale piano interrato, destinato ad autorimessa o a locali accessori.

Dato quanto disposto agli artt. 5 e 6 delle presenti NTA in merito ai caratteri insediativi ed architettonici primari, i progetti rappresentati nelle tavole grafiche del PdR hanno carattere indicativo.

Nell'ambito del presente PdR sono comunque consentiti progetti in tutto o in parte diversi rispetto a quanto rappresentato nelle tavole, fermo restando il rispetto delle presenti Norme, ed in particolare degli artt. 5 e 6 e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dall'art. 9.

E' consentita la modifica degli elementi architettonici secondari (quali, ad es., scale esterne, gronde, portali, ecc.) garantendo in ogni caso l'unitarietà e l'organicità del progetto.

### 10.2 Caratteri generali dei locali

#### Locali abitabili

Per quanto riguarda le altezze, i rapporti aero-illuminanti e le dimensioni dei vani valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale.

#### Locali interrati

All'interno dei singoli edifici è data la possibilità di ricavare locali interrati o seminterrati, destinati a locali accessori o autorimesse. Tali locali potranno essere aerati ed illuminati mediante aperture a bocca di lupo o soluzioni alternative.

#### Locali sottotetto

Nel sottotetto sono ammessi locali praticabili abitabili e non, secondo l'altezza del vano.

E' consentito il collegamento diretto dei sottotetti non abitabili con i locali abitabili sottostanti o soprastanti. E' altresì ammesso l'affaccio diretto dei locali non abitabili su doppi volumi.

E' data la possibilità di realizzare lucernari sulla copertura in modo da incrementare la luminosità degli ambienti e per poter accedere alla copertura per i successivi lavori di manutenzione. La



dimensione minima dei lucernari dovrà rispettare le disposizioni delle normative in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito, lo stazionamento e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

### 10.3 Caratteristiche costruttive e materiali impiegati

Gli edifici avranno struttura portante in legno o in muratura o in cemento armato **o in acciaio**.

**Le facciate esterne saranno prevalentemente intonacate e tinteggiate con pitture silossaniche nei colori tipici locali (terra, ocra, beige, marrone).**

Gli infissi avranno preferibilmente un colore chiaro (beige o grigio cenere) con vetrocamera; il sistema di oscuramento potrà essere interno **muro** o esterno con persiane in legno verniciato o alluminio elettrocolorato **o in PVC colorato**.

Le coperture potranno essere realizzate con materiali tradizionali (elementi laterizi), ~~ma potranno essere realizzate anche con altri materiali (materiali metallici ecc.)~~ **e dovranno essere** capaci di garantire un'adeguata integrazione degli elementi impiantistici per il solare termico ed il fotovoltaico. La scelta dovrà comunque essere valutata, ~~in sede di permesso di costruire,~~ con una particolare attenzione alla compatibilità paesaggistica, anche in considerazione del particolare sfondo in cui vengono percepiti gli edifici.

I canali di gronda ed i discendenti saranno in rame.

Le ~~abitazioni~~ **unità immobiliari** saranno dotate di una serie di misure finalizzate al risparmio idrico, quali l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto, sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi (ad esempio serbatoi di raccolta delle acque meteoriche).

Tutte le componenti tecnico-impiantistiche (pannelli solari e fotovoltaici, serbatoi di accumulo delle acque meteoriche, locali impianti, ecc.) saranno integrate architettonicamente o celate alla vista mediante l'uso di schermature, senza creare impatti visivi negativi.

### 10.4 Sistemazione del resede

Le unità **immobiliari** avranno un giardino pertinenziale organizzato in maniera tale da percepirsi complessivamente in forma unitaria.

Le sistemazioni dei giardini saranno improntate ad un carattere di naturalezza utilizzando prevalentemente essenze autoctone e rifuggendo composizioni geometriche, improprie dato il contesto, sviluppando quindi il concetto del giardino naturale fortemente integrato con i caratteri del paesaggio e con la vegetazione circostante.

In direzione dell'elettrodotto e del pilone si adotteranno delle schermature arboree ravvicinate in modo da determinare successioni di spazi aperti con campo visivo ravvicinato.

Le recinzioni verso la strada privata di accesso e sul lato nord ~~verso il capannone~~ **del lotto (in prospettiva dell'insediamento produttivo dell'area PIP)** potranno essere in muratura di altezza 180 cm ad integrazione della configurazione architettonica degli edifici ed a protezione delle abitazioni rispetto al transito veicolare; in alternativa, tali recinzioni potranno essere realizzate con rete a maglia sciolta, ma dovranno essere integrate con adeguate sistemazioni a verde che non ne consentano la percezione.

Verso la via vicinale (lato sud) e per il lato ovest saranno utilizzate prevalentemente siepi libere, non geometriche eventualmente integrate da rete a maglia sciolta non percepibile.

Le divisioni interne fra i resedi delle unità immobiliari dovranno conservare la percezione unitaria del giardino ricorrendo ad elementi leggeri, prevalentemente lignei o con rete a maglia sciolta, integrate con cespugli, siepi e masse arboree.

Saranno messe a dimora numerose alberature (quali pioppo, frassino minore, acero campestre, cipresso, ecc.) ed arbusti (biancospino, ginestra, ligustro, corniolo, ecc.) di tipo autoctono e a bassa manutenzione.

Sarà possibile realizzare e/o installare, in ogni resede privato, arredi da giardino con struttura leggera (quali tettoie, pergolati, annessi, ecc.) purché l'insieme dei manufatti rientri in un disegno unitario organico per l'intero PdR e faccia riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Nel progetto degli spazi esterni si terrà conto della superficie complessiva a parcheggio e del numero di stalli, in conformità con la legge 122/89, e della superficie permeabile complessiva di progetto in rispondenza delle normative vigenti in materia.

Le aree a parcheggio saranno progettate al fine di minimizzare l'impatto mediante la collocazione di opportune alberature di schermatura ed ombreggiatura. Tutti gli stalli saranno realizzati preferibilmente in grigliato inerbito o in massetti autobloccanti.

La progettazione dell'illuminazione esterna sarà conforme alla legge regionale sull'inquinamento luminoso, con l'utilizzo di corpi illuminanti, per le zone di soggiorno all'aperto, i parcheggi e i percorsi, tali da garantire l'assenza di flussi luminosi verso la volta celeste.

### 10.5 Distanze e limiti di proprietà

Le indicazioni grafiche contenute nel presente Piano PdR forniscono una proposta planimetrica di localizzazione degli edifici e di suddivisione dei resedi avente carattere indicativo.

In fase di Permesso di Costruire, nell'ambito della soluzione tipologica proposta e nei limiti di aggiustamenti che potranno emergere dalla progettazione definitiva o da un diverso accorpamento degli edifici sede di progettazione definitiva saranno individuati e dettagliati tutti gli elementi architettonici, il disegno del resede e le posizioni di ogni edificio, rispettando ove possibile le distanze minime di:

- 10 metri rispetto agli edifici esterni al PdR;
- 10 metri fra le pareti finestrate dei fabbricati interni al PdR;
- 5 metri dai confini di terzi
- 5 metri dalla viabilità vicinale esistente.

Gli edifici dovranno essere realizzati fuori dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, così come definita ed individuata dai calcoli puntuali di Terna.

### 10.6 Smaltimento liquami

Per quanto riguarda lo smaltimento liquami, data l'assenza della pubblica fognatura nella strada vicinale e data la vicinanza al Parco Ambientale del torrente Orcina, in coerenza con le disposizioni del R.U. si rileva la necessità di un particolare esame riguardo al sistema smaltimento reflui. Si prevede di utilizzare un sistema con vasche tipo Imhoff e successiva dispersione nel terreno mediante una rete di sub-irrigazione, o comunque secondo il sistema di smaltimento indicato dal Comune nel provvedimento di autorizzazione che si riterrà più opportuno secondo i disposti della normativa vigente in materia di scarichi fuori fognatura.

Il sistema sarà realizzato secondo le specifiche normative in materia e le prescrizioni presenti nell'indagine idrogeologica redatta a supporto del PdR in oggetto.

### 10.7 Piscine

E' permessa la realizzazione di piscine pertinenziali ad uso privato con caratteri di integrazione architettonica rispetto agli edifici ed alle sistemazioni esterne. E' comunque consentita la realizzazione di biopiscine.

La progettazione esecutiva dovrà seguire le norme urbanistiche e tutte le norme di sicurezza ed igiene vigenti in materia.

In ottemperanza a quanto riportato nel regolamento di distribuzione di Acque SpA è vietato l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per l'alimentazione delle piscine.

## ART. 11 ACCESSIBILITA' ALL'AREA

L'accessibilità veicolare al nuovo insediamento avverrà tramite la viabilità vicinale esistente e attraverso la creazione di una nuova strada, preferibilmente bianca, parallelamente al lato est dell'area di intervento.

I parcheggi pertinenziali potranno essere individuati sia all'interno del resede degli edifici, sia lungo la nuova strada vicinale.

## ART. 12 VARIANTI AL PIANO

Sono da considerarsi Varianti al presente Piano:

- a) Modifica dei parametri di progetto stabiliti all'art. 9;
- b) Aumento del numero delle unità immobiliari in misura superiore al numero massimo specificato nelle presenti Norme;

Non sono da considerarsi Varianti al Piano:

- a) Modifiche progettuali che comunque non comportino variazioni dei caratteri insediativi primari (art. 4) e dei caratteri architettonici primari (art. 5);
- b) Modifiche anche sostanziali all'impianto planivolumetrico dell'edificato, al numero di edifici e all'immagine dei prospetti e delle coperture, con riferimento a quanto stabilito dagli artt. 2, 4 e 10.1;
- c) Lievi modifiche alla superficie territoriale del PdR, al confine del PdR o alle quote planimetriche di progetto dovute a successivi rilievi di dettaglio;
- d) Il sistema di smaltimento proposto potrà essere sostituito da altro sistema di depurazione ritenuto adeguato dai tecnici dell'Ufficio comunale preposto;
- e) Modifica delle distanze dai confini e tra i vari fabbricati rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 10.5;
- f) Modifiche agli allineamenti degli edifici o rotazione degli stessi in funzione di aggiustamenti locali alla conformazione del lotto o in seguito ad un diverso accorpamento degli edifici;
- g) Modifica dei valori di SUL e volume urbanistico, rispetto a quelli individuati nelle tavole, fermo restando i valori massimi indicati dalle presenti Norme all'art. 9;
- h) Modifiche non essenziali alle sistemazioni esterne dei resede;
- i) Uso di materiali differenti rispetto a quelli indicati nelle presenti Norme, purché con caratteristiche funzionali e formali paragonabili;
- j) Realizzazione del piano interrato, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti Norme.

## ART. 13 STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici relativi al presente intervento sono calcolati ~~secondo le vigenti disposizioni normative ed in particolare secondo l'art. 39 del vigente RU comunale~~ e mantenuti secondo i disposti della normativa vigente, come indicati nelle NTA del PdR originario, facendo riferimento ad un parametro insediativo pari a 120 mc/ab.

Dato il Volume massimo realizzabile pari a 1.314,87 mc, si calcola un massimo di 11 abitanti insediabili ( $1.314,87 / 120 = 10,96$  ab.), a cui devono corrispondere:

- 44 mq di aree a parcheggio pubblico (4 mc/ab.)
- 159,50 mq di aree a verde pubblico (14,5 mc/ab.)

Data l'ubicazione e il carattere dell'intervento, ~~le opere conseguenti~~ i suddetti standard urbanistici, a discrezione dell'A.C., potranno essere realizzati in base ad uno specifico progetto predisposto su indicazione dell'A.C., oppure potranno essere monetizzati con i parametri e secondo le specifiche riportate nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

#### ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non sia espressamente regolato dai precedenti articoli, si rimanda alle disposizioni degli strumenti urbanistici del Comune di Crespina vigenti all'epoca dell'approvazione del PdR ed alla legislazione urbanistico-edilizia in materia.

Ponsacco, 08/02/2024.

Il Tecnico  
Arch. Filippo Bacci

#### LEGENDA

Il raffronto tra i due testi è stato rappresentato secondo il seguente criterio:

~~Testo originario cancellato~~

Testo nuovo aggiunto