

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE 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

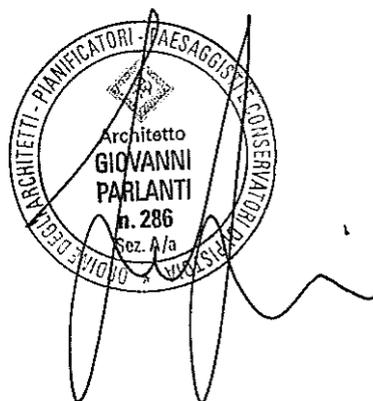
Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

Norme Tecniche di Attuazione
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)
Estratto stato sovrapposto

Approvato con Delibera CC. nr. del

Dicembre 2017



Comune di Crespina Lorenzana



U.T.O.E. 1 - Laura

L' U.T.O.E. 1 comprende l'abitato di Laura, l'unica frazione di impianto pressoché totalmente moderno del territorio comunale, e le aree ad esso contermini.

La posizione pianeggiante e lo sviluppo lungo la viabilità principale Nord-Sud del comune fanno sì che a Laura si siano concentrati gli interventi di nuova edilizia residenziale e le aree per servizi di maggiore rilevanza comunale.

La frazione è interessata inoltre da rilevanti flussi di traffico provenienti dell'interno della Regione e diretti verso la costa livornese che nel periodo estivo rendono difficile la vivibilità del centro abitato.

Il ruolo di Laura come **centro** residenziale e per servizi, nodale all'interno del territorio comunale, viene confermato dal presente P.S., che individua gli interventi necessari per la riqualificazione dell'esistente e la eventuale compatibile espansione, per la razionalizzazione ed ampliamento della viabilità e la conferma ed il potenziamento delle aree ed edifici per servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformabilità

Il territorio della U.T.O.E. ricade in parte in zone a rischio idraulico, per la riduzione del quale è stata progettata la realizzazione di tre casse di espansione nel territorio comunale, a sud di Laura.

Il territorio interessato dalle casse di laminazione è inedificabile.

Fino alla realizzazione di tali casse le classi di fattibilità e pericolosità sono quelle definite in base alla situazione attuale, ed ogni intervento di trasformazione di Laura è da queste condizionato e limitato, come da prescrizioni contenute in Indagine Geologica come recepite dal presente P.S..

La realizzazione delle casse di laminazione comporterà l'aggiornamento della Indagine geologica.

Il Regolamento Urbanistico dovrà ridefinire, una volta ultimati i lavori di realizzazione delle casse di laminazione, le classi di pericolosità e di fattibilità relative al rischio idraulico residuo.

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Trasformazioni ammissibili

1. completamento e nuova edificazione secondo criteri di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo.

Potranno essere ammessi interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti, Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014 o Piani Attuativi.

2. ricostituzione della morfologia insediativa incoerente con interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, il tessuto esistente di spazi coperti, spazi scoperti e volumi edificati, se incoerente per morfologia, tipi edilizi e destinazioni d'uso con l'intorno urbano, con altro diverso, coerente.

Tali interventi dovranno essere di Norma assoggettati a Piano di Recupero esteso a tutta l'area interessata, che disciplini gli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica sui fabbricati e le aree privi di valore storico e testimoniale.

All'interno di tali Piano potranno ammettersi aumenti della Volumetria esistente, da definirsi specificamente per singole zone.

3. realizzazione di aree ed edifici per servizi ed attrezzature.

Completamento ed espansione delle aree esistenti, in particolare dell'area sportiva comunale, con dotazione di nuovi spazi ed attrezzature per lo sport e complementari; realizzazione di nuove aree ed edifici pubblici e privati; realizzazione di aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68.

4. razionalizzazione, miglioramento ed ampliamento della rete viaria.

Interventi di manutenzione, arredo, potenziamento ed ampliamento della viabilità esistente. Realizzazione di una nuova viabilità *di completamento della viabilità extraurbana esistente a nord e a sud del centro abitato*, parallela ed alternativa alla S.P. Cucigliana-Lorenzana nel tratto di attraversamento del centro abitato di Laura.

All'interno della U.T.O.E. è compreso l'ambito territoriale indicativo, all'interno del quale il R.U. potrà prevedere il progetto esecutivo della nuova viabilità, con lo scopo di congiungere la S.P. di Cucigliana-Lorenzana n. 31 a nord di Laura con la S.P. di Orciano a sud, evitando l'attraversamento del centro abitato. Il progetto dovrà tenere conto della vicinanza del Torrente Tora, e valutare quelle soluzioni progettuali che consentano contemporaneamente la realizzazione della viabilità, la messa in sicurezza dell'abitato di Laura, *l'adozione di soluzioni compatibili con la struttura del territorio.*

Prima della realizzazione del completamento della viabilità esterno al centro abitato le trasformazioni e la nuova edificazione sono ammissibili a condizione che non aggravino il carico urbanistico sulla viabilità che attraversa l'abitato con accessi e passi che possano costituire situazioni di maggiore criticità. Saranno preferibili ove possibile accessi da viabilità secondarie, esistenti o di progetto.

5. ampliamento e completamento zona sportiva ed a verde esistente, anche con l'integrazione con nuove aree ed edifici per attrezzature e servizi compatibili.

6. trasferimento e recupero urbanistico ed edilizio delle aree oggi destinate ad usi incompatibili con l'intorno urbano.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati, attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale e misto, interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

altezza massima ml. 7,00 (2 piani fuori terra) o ml. 8,50 (2 piani fuori terra + piano servizi), da definirsi nelle singole zone in conformità agli edifici circostanti.

Edifici pubblici o di uso pubblico per servizi ed attrezzature, nuovi od a seguito di Ristrutturazione Urbanistica: altezza massima: ml. 8,00.

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale e per servizi alla residenza, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

Gli edifici ad usi diversi dalla residenza dovranno essere compatibili per forma, tecnologie, colori e materiali agli edifici residenziali.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno il 80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 12.750 pari a mq.4.250 di SUL

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc. 10.830 ~~10.770~~ pari a mq. ~~3.610~~ 3.590 di SUL

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. ~~91~~ 90

Il Regolamento Urbanistico definisce le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d'Intervento stesso.

U.T.O.E. 4 - Greppioli

La località di Greppioli è composta da un nucleo di abitazioni lungo la viabilità a sud-est del capoluogo e dai nuclei agricoli e residenziali situati nelle contermini aree agricole.

Seppure le caratteristiche architettoniche ed insediative siano di tipo rurale il nucleo principale si configura oggi come centro prevalentemente residenziale.

All'intorno sono presenti edifici di antico impianto ed addizioni recenti, ad uso sia agricolo che residenziale, compreso un edificio di pregevole impianto in corso di recupero.

Il P.S. intende confermare l'uso agricolo-residenziale e favorire il recupero, il riordino e la riqualificazione del nucleo e delle aree contermini nonché un uso razionale del suolo.

In questo senso la moderata espansione prefigurata può situarsi nel territorio già urbanizzato, in prossimità delle direttrici principali, contestualmente al recupero urbanistico.

Per questa località è in progetto l'allacciamento al depuratore esistente.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, uso turistico-ricettivo e sportivo, servizi alla residenza, commercio al minuto legato all'uso residenziale e turistico.

Trasformazioni ammissibili:

Riqualificazione e modesta compatibile espansione dell'esistente.

Ristrutturazione urbanistica degli annessi di recente impianto con Piano di recupero, ed eventuale aumento volumetrico.

Restauro, recupero e riuso degli edifici storici.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché sia trovata idonea soluzione allo smaltimento delle acque reflue attraverso l'ampliamento della rete fognaria comunale e l'allacciamento al depuratore, od in alternativa attraverso la realizzazione di depuratore singolo locale.

Caratteristiche degli edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale, misto e ricettivo altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno il 90% circa a residenza, per un massimo del 10% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 3.600 pari a mq.1.200 di SUL di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc. ~~3.405~~ 2.715 pari a mq. ~~1.135~~ 905 di SUL

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. ~~28~~ 23

U.T.O.E. 5 - Lorenzana versante ovest

La U.T.O.E. 5 è costituita dal versante ovest del colle di Lorenzana, fra il Capoluogo e la frazione di Laura, nel fondovalle del Tora.

Il territorio della U.T.O.E. 5 può definirsi come ambito territoriale di riferimento degli insediamenti attuali a nord-ovest di Lorenzana, appartenenti al Sub- sistema 4, ed è destinata, nel rispetto e secondo gli obiettivi del Sub-sistema di appartenenza, alla individuazione ed alla disciplina di interventi di riqualificazione dell'esistente e di nuova edificazione a destinazione d'uso agricolo o non agricolo, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e di densità dell'insediamento diffuso esistente.

Le trasformazioni previste per il patrimonio edilizio esistente previste devono essere coerenti con le individuate Unità di Spazio.

Il Regolamento Urbanistico definisce la localizzazione e la disciplina per la realizzazione degli eventuali nuovi edifici ad uso residenziale, agricolo, e per le eventuali diverse destinazioni d'uso ammesse, e le modalità di realizzazione degli stessi, ai sensi delle presenti Norme.

La disciplina riguarderà sia la realizzazione annessi agricoli ai sensi della L.R.65/2014, sia le modalità di realizzazione di edifici residenziali non agricoli.

Per i nuovi edifici il Regolamento Urbanistico definisce localizzazione, modalità di realizzazione, superfici minime di pertinenza o lotto minimo, caratteristiche generali tipo-morfologiche.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Trasformazioni ammissibili

E' ammessa la nuova edificazione di edifici residenziali ed annessi rurali, nonché di edifici destinati agli usi ammessi, nel rispetto delle Norme che seguono, delle dimensioni massime, delle percentuali fra i diversi usi, e delle caratteristiche del Sub-sistema di appartenenza.

Il Regolamento Urbanistico, in base alle caratteristiche specifiche del territorio e degli insediamenti esistenti, stabiliscono le modalità per la realizzazione di edifici in prossimità di edifici esistenti, ove ammessa, e le modalità di realizzazione di edifici in zone non già edificate.

Il Regolamento Urbanistico detta le Norme per la nuova edificazione ad uso agricolo e residenziale nell'osservanza dei seguenti principi:

- Il Sub-sistema 4 deve conservare le caratteristiche di edificazione diffusa.

Specifiche Norme di Regolamento Urbanistico devono stabilire, all'interno della U.T.O.E., in ordine alla nuova edificazione, coerentemente con il P.S.:

- i criteri per la localizzazione, che deve essere orograficamente analoga quella degli edifici esistenti; le eventuali aree, ambiti, zone dove la edificazione non è ammessa per le caratteristiche del suolo, del territorio, delle colture, della edificazione esistente, ed in genere delle risorse e delle Invarianti normate dal P.S., nonché per specifiche prescrizioni del P.S.;
- le modalità di realizzazione;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le caratteristiche generali tipo-morfologiche;
- le quantità nel rispetto delle Dimensioni massime ammissibili.

Caratteristiche degli edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Nuovi edifici residenziali altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenziale.

Dimensioni massime ammissibili totali

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno il 40% circa a residenza, per un massimo del 60% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 3.600 pari a mq.1.200 di SUL di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc. ~~1.350~~ 2.205 pari a mq. ~~450~~ 735 di SUL

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. ~~11~~ 18

U.T.O.E. 6 - Lorenzana

La U.T.O.E. 6 è costituita dal Centro storico di Lorenzana e dal suo ambito territoriale organico di pertinenza, costituito dalle aree per attrezzature (cimitero e parcheggio, scuole e aree limitrofe, Villa Giuli), dalle aree di completamento del centro storico collocate in parte ad ovest del centro storico e in parte a sud-ovest, dalle aree di espansione recente collocate a sud-ovest, dal territorio immediatamente circostante.

Il Patrimonio Edilizio Esistente è parte del Sub-sistema 1 - Nuclei urbani del Sistema Insediativo. Gli obiettivi della U.T.O.E. sono la conferma ed il rafforzamento del ruolo del capoluogo come centro residenziale e come luogo privilegiato per la presenza di attrezzature e servizi di tipo diverso a livello comunale, nonché la conservazione e la valorizzazione della struttura storica dell'edificato e della valenza paesaggistica ambientale del territorio in cui Lorenzana si colloca.

Trasformazioni ammissibili e condizioni alla trasformabilità:

Il nucleo urbano storico di Lorenzana è soggetto a tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, con la predisposizione da parte del R.U. di apposite schedature e normative. Il complesso della Villa Giuli e del parco, attualmente solo parzialmente utilizzato ed in stato di grave degrado deve essere riqualificato e riutilizzato attraverso interventi di recupero che nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipo-morfologiche ed ambientali di pregio consentano l'utilizzo compatibile delle strutture e delle aree.

Esternamente al nucleo urbano storico gli interventi di nuova edificazione, da intendersi come interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti, Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014 o Piani Attuativi, sono ammissibili esclusivamente alle seguenti condizioni e con le seguenti prescrizioni:

- non sono ammissibili nuove costruzioni sul versante est del centro storico, nell'area che il P.di F. destina a verde pubblico (parco di Villa Giuli) ed a verde privato e parco, per le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e geomorfologiche; per questo territorio il R.U. può predisporre specifiche normative di tutela e di valorizzazione dell'uso a parco;
- sul versante nord-ovest, ove sono presenti edifici residenziali, le due strutture scolastiche del comune, le relative aree a parcheggio ed a verde pubblico, il R.U. prevede: l'analisi delle espansioni consolidate e la loro riqualificazione tesa all'eliminazione degli elementi incongrui, il completamento e la modesta nuova edificazione secondo regole di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo; la conferma delle aree per servizi ed attrezzature esistenti, la loro riqualificazione ed eventuale espansione;
- il territorio a sud-ovest del centro storico, per le caratteristiche ambientali e degli insediamenti esistenti, è destinato alla prevalenza degli interventi di espansione previsti dalla presente U.T.O.E., da realizzarsi attraverso il completamento dell'esistente e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale, in prossimità ed in continuità urbanistico-morfologica con le espansioni consolidate e l'insediamento di recente costruzione (PEEP) esistenti a sud del capoluogo. L'insediamento attuale è costituito da edifici a due, tre piani con tipologia monofamiliare, bifamiliare o di piccolo condominio, realizzati nel dopoguerra il nucleo più a nord, con un recente P.E.E.P. il nucleo più a sud; sono presenti due edifici di più antico impianto: le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con l'esistente sotto il profilo tipo-morfologico.

Sono presenti aree a verde e parcheggi di pertinenza dell'insediamento attuale, che dovranno essere riqualificate ed implementate delle aree necessarie per il nuovo insediamento secondo criteri di coerenza e di fruibilità complessiva;

- non è ammessa nuova edificazione nella porzione di territorio a ovest del centro storico compresa fra il fiume Chiovaia a nord e la via della Cornacchia a sud. Tale territorio, intermedio fra le espansioni consolidate e la zona delle scuole a nord, e le espansioni consolidate e recenti a sud, individuato nella

tavola 6 - U.T.O.E. con apposita simbologia, è denominato “corridoio ambientale” e deve essere mantenuto nella sua configurazione naturale per le sue caratteristiche geomorfologiche, per la sua valenza visuale, paesaggistica ed ambientale, per le sue caratteristiche storiche, che nell’insieme contribuiscono alla costituzione dell’identità storica di Lorenzana.

- la viabilità esistente può essere oggetto di interventi di razionalizzazione, manutenzione, arredo, potenziamento ed ampliamento, finalizzati all’uso compatibile della viabilità storica, alla razionale accessibilità agli insediamenti, a riqualificare l’immagine urbana.
- Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d’uso ammesse:

Residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all’interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l’uso residenziale.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici, interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

altezza massima ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale e per servizi alla residenza, isolati o a piccoli blocchi (edifici mono e bifamiliari, piccoli condomini), da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

Gli edifici ad usi diversi dalla residenza dovranno essere compatibili per forma, tecnologie, colori e materiali agli edifici residenziali.

Tale volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno il 90% circa a residenza, per un massimo del 10% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 6.450 pari a mq.2.150 di SUL di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc. ~~5.850~~ 5.745 pari a mq. ~~1.950~~ 1.915 di SUL

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. ~~49~~ 48

Il Regolamento Urbanistico definisce le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico.

ART. 16 - DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLE U.T.O.E. - RIEPILOGO

UTOE	SUL massima ammissibile	Di cui ⇒	SUL indicativa ad uso residenziale	SUL indicativa ad uso produttivo e/o commerciale	Abitanti insediabili indicativi (40 mq di SUL ad abitante)
1 LAURA	4.250 mq		3.610 3.590 mq	640 660 mq	91 90
2 TREMOLETO	500 mq		345 mq	155 mq	8
3 LA CASA	1.200 mq		1.150 mq	50 mq	29
4 GREPPIOLI	1.200 mq		1.135 905 mq	65 295 mq	28 23
5 LORENZANA VERSANTE OVEST	1.200 mq		450 735 mq	750 465 mq	11 18
6 LORENZANA	2.150 mq		1.950 1.915 mq	200 235 mq	49 48
7 TERRITORIO AGRICOLO	1.500 mq		800 mq	700 mq	20
8 ZONA "D" LAURA	PREVISTA DA P.I.P. APPROVATO		0		
TOTALE	12.000 mq		9.440 mq	2.560 mq	236