

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

All. **F**

Album dei Nuclei Rurali
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Delibera CC. nr. del

Dicembre 2017



ALBUM DEI NUCLEI RURALI

ALLEGATO F

1



VICCHIO

2



COLLE
ALBERTI

3



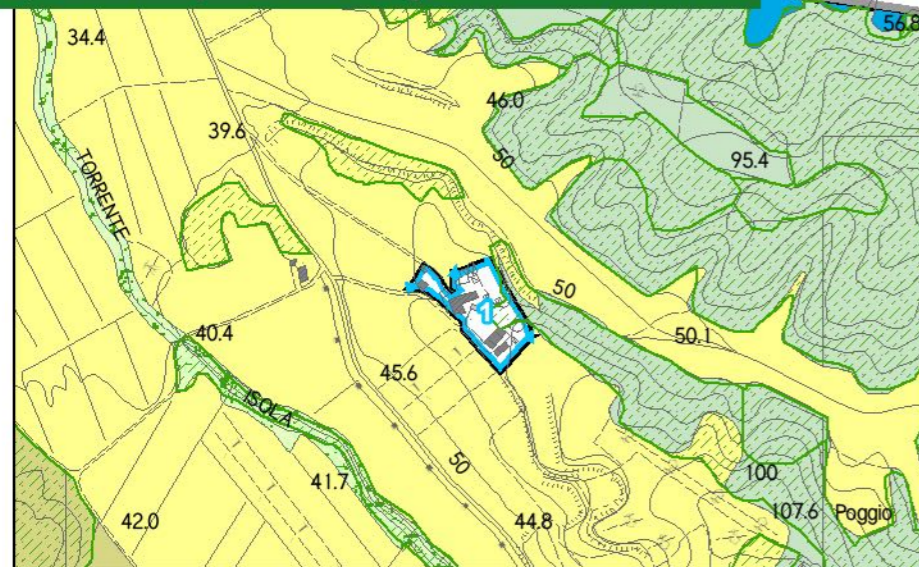
RONCIONE

Le informazioni riportate in questo allegato sono state reperite attraverso:

- Cartografia Tecnica Regionale;
- Cartografia Catastale Gisca e sito ufficiale dell' Agenzia delle Entrate "SISTER";
- Ortofoto e fotografie aeree di diversi anni storici;
- Sopralluoghi diretti sul posto;
- Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente.



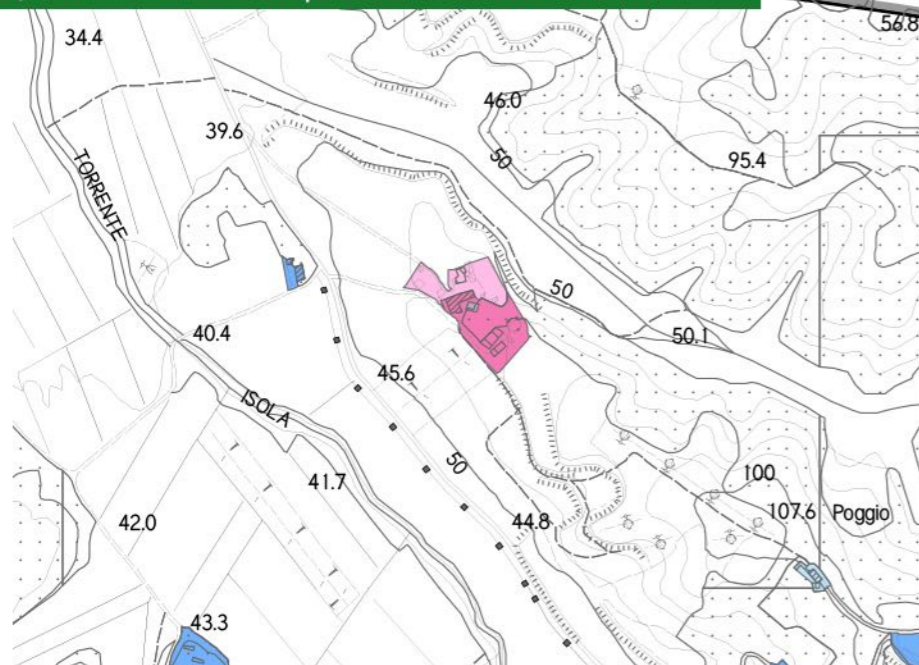
R.U., Tav.03 Disciplina Territorio Agricolo - scala 1:10.000



R.U. - Disciplina del territorio agricolo

- Subsistema 1:** Aree boscate di confine
- Subsistema 2:** Colline centrali dei centri storici minori
- Subsistema 3:** Colle di Lorenzana
- Subsistema 4:** Fondovalle dei corsi d'acqua principali
- Subsistema 5:** Territorio collinare agricolo sud
- Area boscata** (Ai sensi dell'art.142; c.1; lett. g; del D.Lgs.42/2004)
- n.** **Nuclei Rurali** (Ai sensi dell'art.65, L.R. 65/2014)

P.S., TAV PR.04 Unità di spazio e I.S. - scala 1:10.000

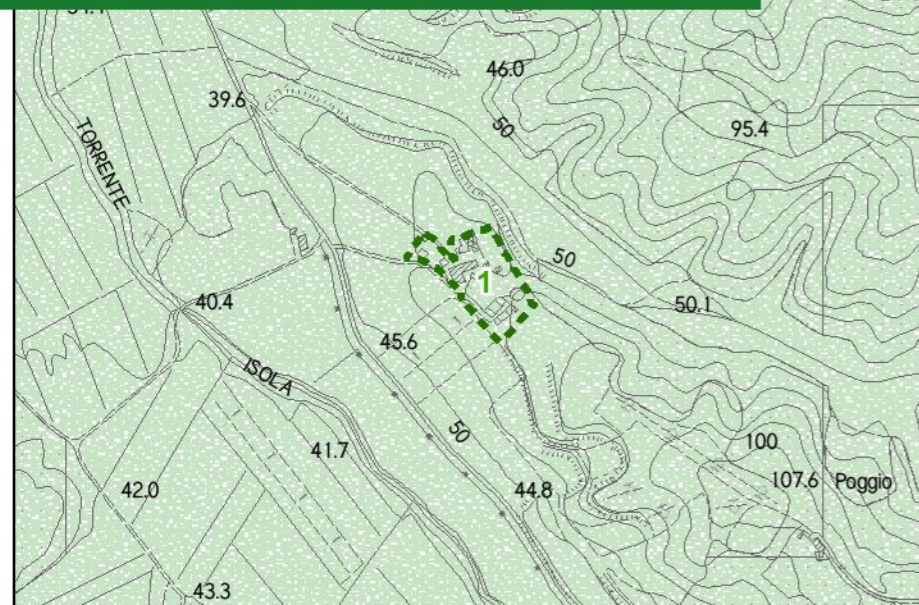


Unità di Spazio

Subsistema 2: Nuclei Rurali

- U. di S. 1: Nuclei rurali storici (edilizia al 1883 e relative aree di pertinenza) - I.S.
- U. di S. 2: Espansioni urbane consolidate (edilizia tra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza) - I.S.
- U. di S. 3: Espansioni periferiche (edilizia tra il 1954 e il 2013 e relative aree di pertinenza)

P.S., TAV PR.06 UTOE e Nuclei Rurali - scala 1:10.000

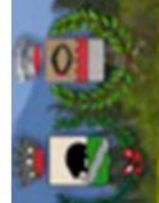


UTOE E NUCLEI RURALI

Territorio Agricolo

- UTOE 7** Territorio agricolo
- Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014**
- Nuclei rurali**
- 1 - Vicchio
- 2 - Colle Alberti
- 3 - Roncione

INDIVIDUAZIONE DEL NUCLEO RURARELE SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali del Nucleo Rurale - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie del Nucleo Rurale: 11.550 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

 Perimetro Nuclei Rurali

Funzioni edificato

-  Edificio residenziale
-  CAV
-  Cappella
-  Edificio agricolo
-  Capanno
-  Edificio diruto

Pertinenze dell'edificato

-  Pertinenza privata
-  Viabilità
-  Verde privato
-  Piscina

Aree naturali

-  Verde naturale
-  Terreno incolto
-  Orto
-  Oliveto
-  Area ad uso agricolo

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Vicchio, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposita schedatura del P.E.E..

E' ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazione e annessi amatoriali, purchè consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione.

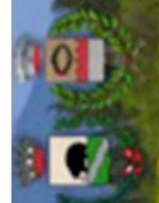
In tal senso è opportuno sostituire l'asfalto esistente con una pavimentazione caratteristica della zona. La manutenzione degli eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti.

Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.



Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente - scala 1:1.000



- Area d'ambito
- E.R.V. - art. 17.1 delle NTA
- E.Va. - art. 17.2 delle NTA
- E.E.V. - art. 17.3 delle NTA
- E.S.V. - art. 17.4 delle NTA
- Edifici degradati - art. 17.7 delle NTA
- n. - numero edificio di riferimento

Regesto della schedatura del P.E.E (All.A):

Nuclei Rurali 1: Vicchio

Scheda nr.	Edificio nr.	U.T.O.E.	Individuazione cartografica		Data di rilevamento	Sub. e U.d. S. da PS.	Valore edificio
			Foglio	Mappale			
NRV 001	1.1	Vicchio	1	196-199-207	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.2	Vicchio	1	196	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.3	Vicchio	1	196	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.4	Vicchio	1	196	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.5	Vicchio	1	199	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.6	Vicchio	1	199	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.7	Vicchio	1	199	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.8	Vicchio	1	207	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 001	1.9	Vicchio	1	207	Maggio 2017	2 - 3	E.S.V. art 17.4
NRV 002	2.1	Vicchio	2	173	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRV 002	2.2	Vicchio	2	264	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3

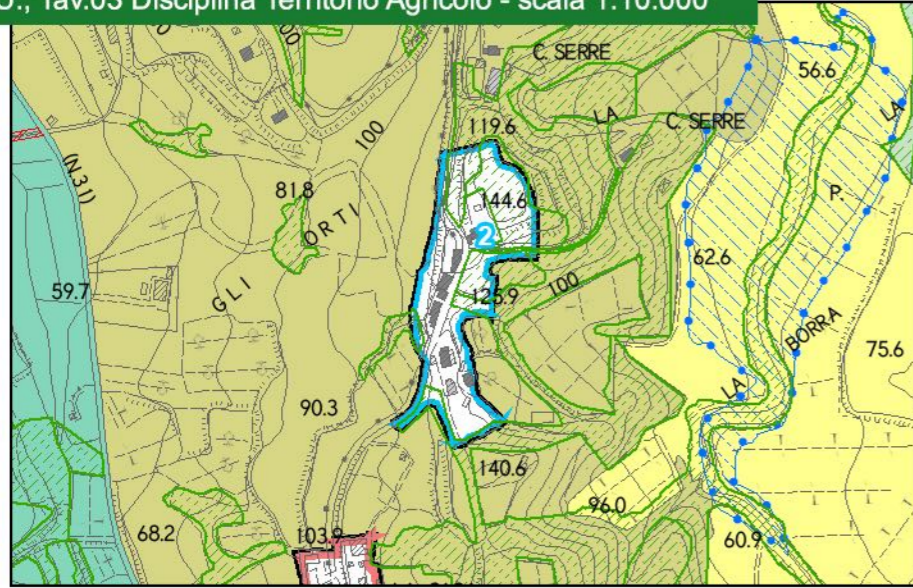
Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Particelle di proprietà comunale

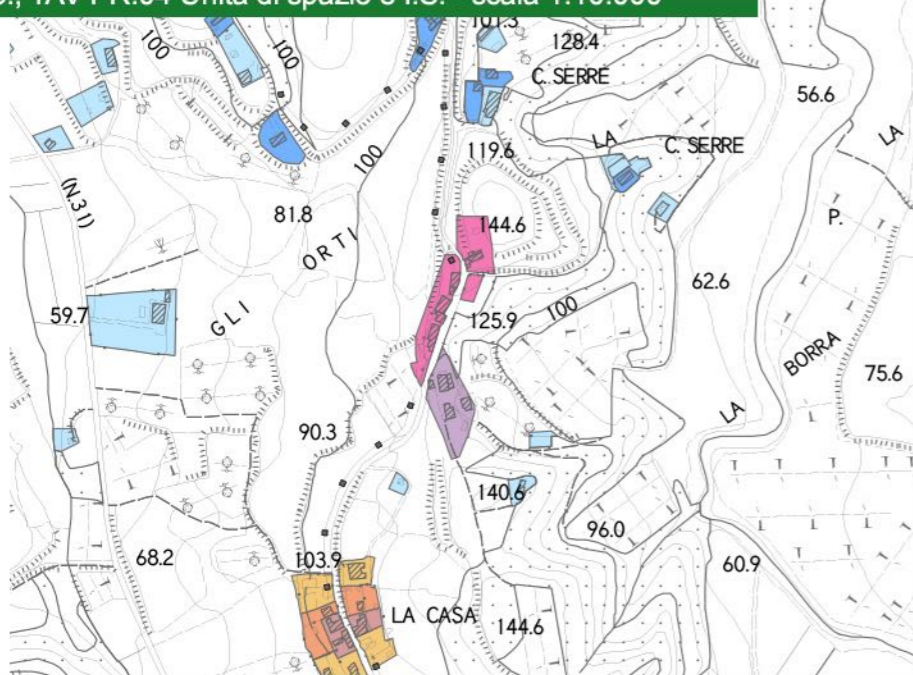
Elaborazione effettuata su base catastale GISCA aggiornata al 08/2016

R.U., Tav.03 Disciplina Territorio Agricolo - scala 1:10.000



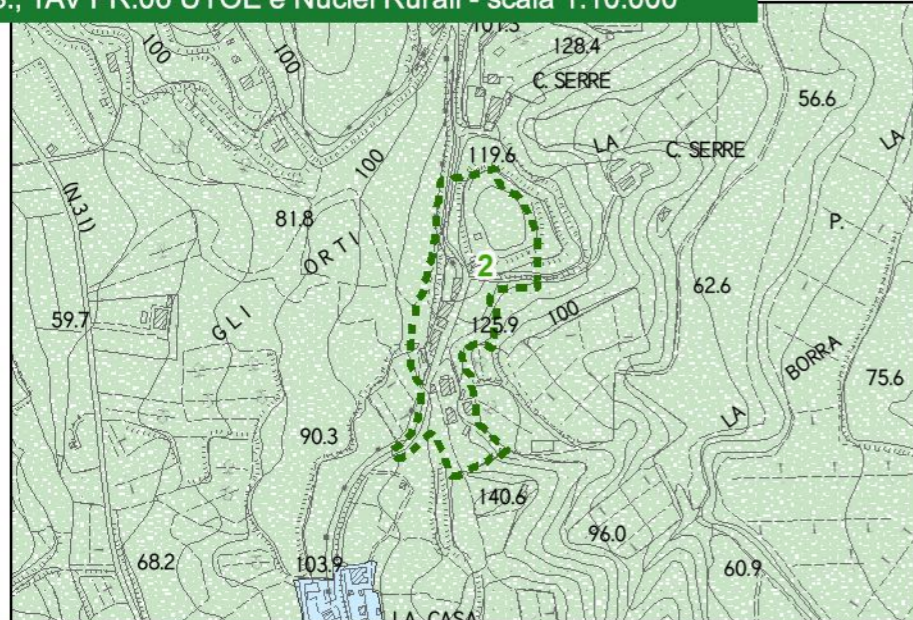
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- Subsistema 1:** Aree boscate di confine
 - Subsistema 2:** Colline centrali dei centri storici minori
 - Subsistema 3:** Colle di Lorenzana
 - Subsistema 4:** Fondovalle dei corsi d'acqua principali
 - Subsistema 5:** Territorio collinare agricolo sud
 - Area boscata** (Ai sensi dell'art.142; c.1; lett. g; del D.Lgs.42/2004)
 - n.** **Nuclei Rurali** (Ai sensi dell'art.65, L.R. 65/2014)

P.S., TAV PR.04 Unità di spazio e I.S. - scala 1:10.000



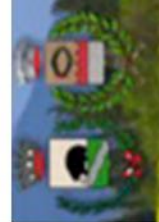
- Unità di Spazio
- Subsistema 2: Nuclei Rurali**
- U. di S. 1: Nuclei rurali storici (edilizia al 1883 e relative aree di pertinenza) - I.S.
 - U. di S. 2: Espansioni urbane consolidate (edilizia tra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza) - I.S.
 - U. di S. 3: Espansioni periferiche (edilizia tra il 1954 e il 2013 e relative aree di pertinenza)

P.S., TAV PR.06 UTOE e Nuclei Rurali - scala 1:10.000

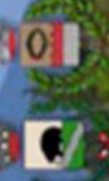


- UTOE E NUCLEI RURALI
- Territorio Agricolo**
- UTOE 7** Territorio agricolo
- Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014**
- Nuclei rurali**
 - 1 - Vicchio
 - 2 - Colle Alberti
 - 3 - Roncione

INDIVIDUAZIONE DEL NUCLEO RURARELE SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Superficie del Nucleo Rurale: 39.458 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

 Perimetro Nuclei Rurali

Funzioni edificato

-  Edificio residenziale
-  CAV
-  Cappella
-  Edificio agricolo
-  Capanno
-  Edificio diruto

Pertinenze dell'edificato

-  Pertinenza privata
-  Viabilità
-  Verde privato
-  Piscina

Aree naturali

-  Verde naturale
-  Terreno incolto
-  Orto
-  Oliveto
-  Area ad uso agricolo

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Colle Alberti, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposita schedatura del P.E.E..

E' ammessa la destinazione d'uso agricola e agrituristica, anche all'interno delle unità abitative di civile abitazione e nei locali avente destinazione d'uso commerciale.

E' ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazione e annessi amatoriali, purchè consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione.

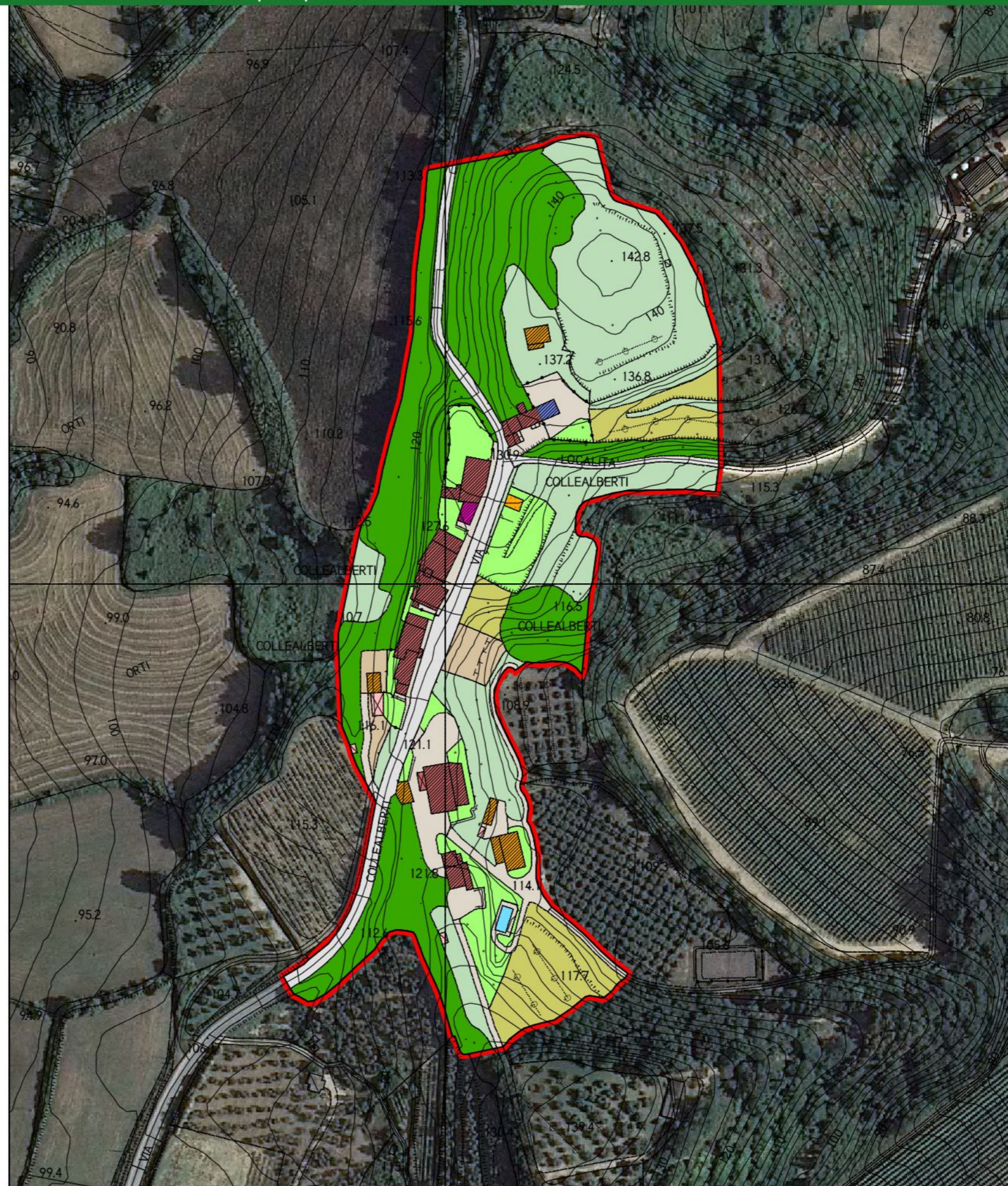
In tal senso è opportuno sostituire l'asfalto esistente con una pavimentazione caratteristica della zona. La manutenzione degli eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti.



Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.



Individuazione degli interventi oggetto di specifica normativa - scala 1:2.000

Superficie del Nucleo Rurale: 39.458 mq

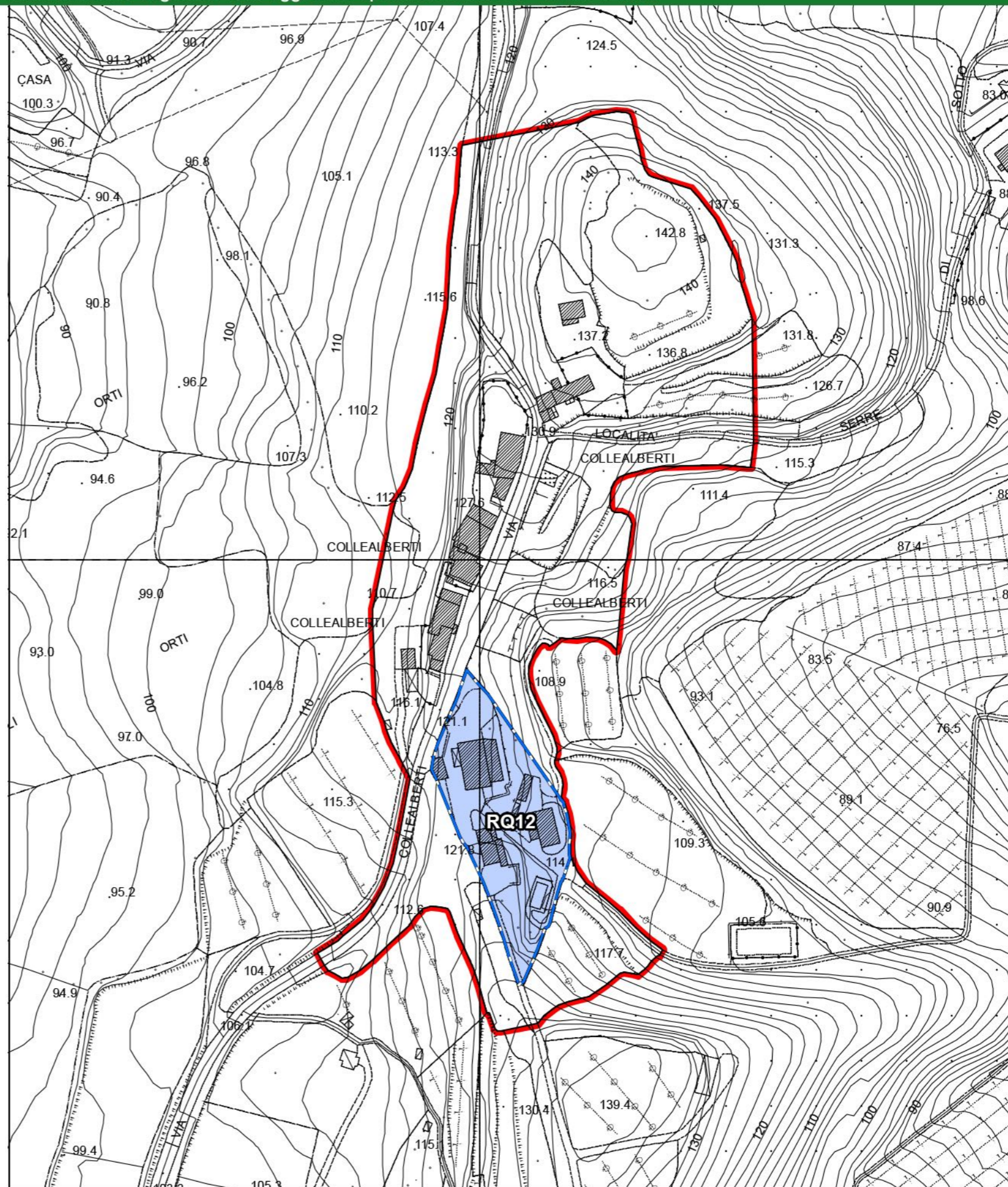
Funzioni e destinazioni d'uso

-  Perimetro Nuclei Rurali
-  RQ - Area di riqualificazione urbanistica e ambientale (Art. 33.4)

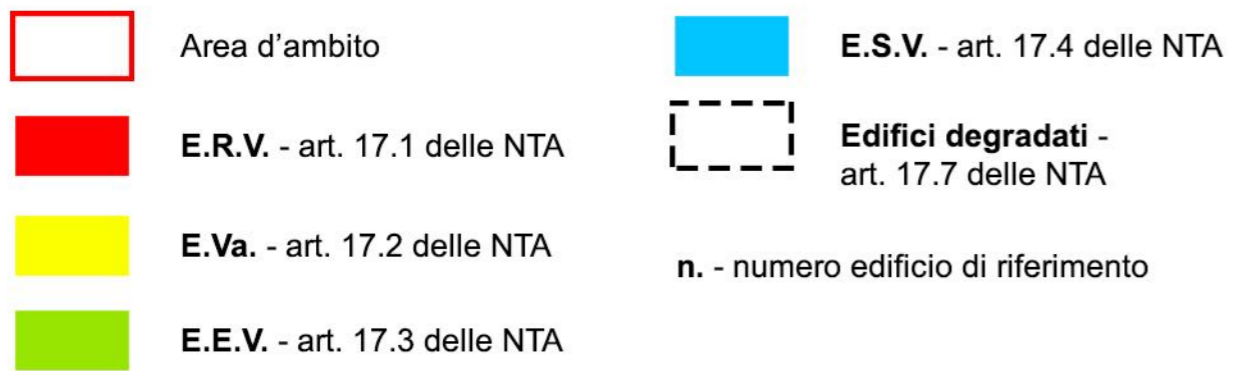
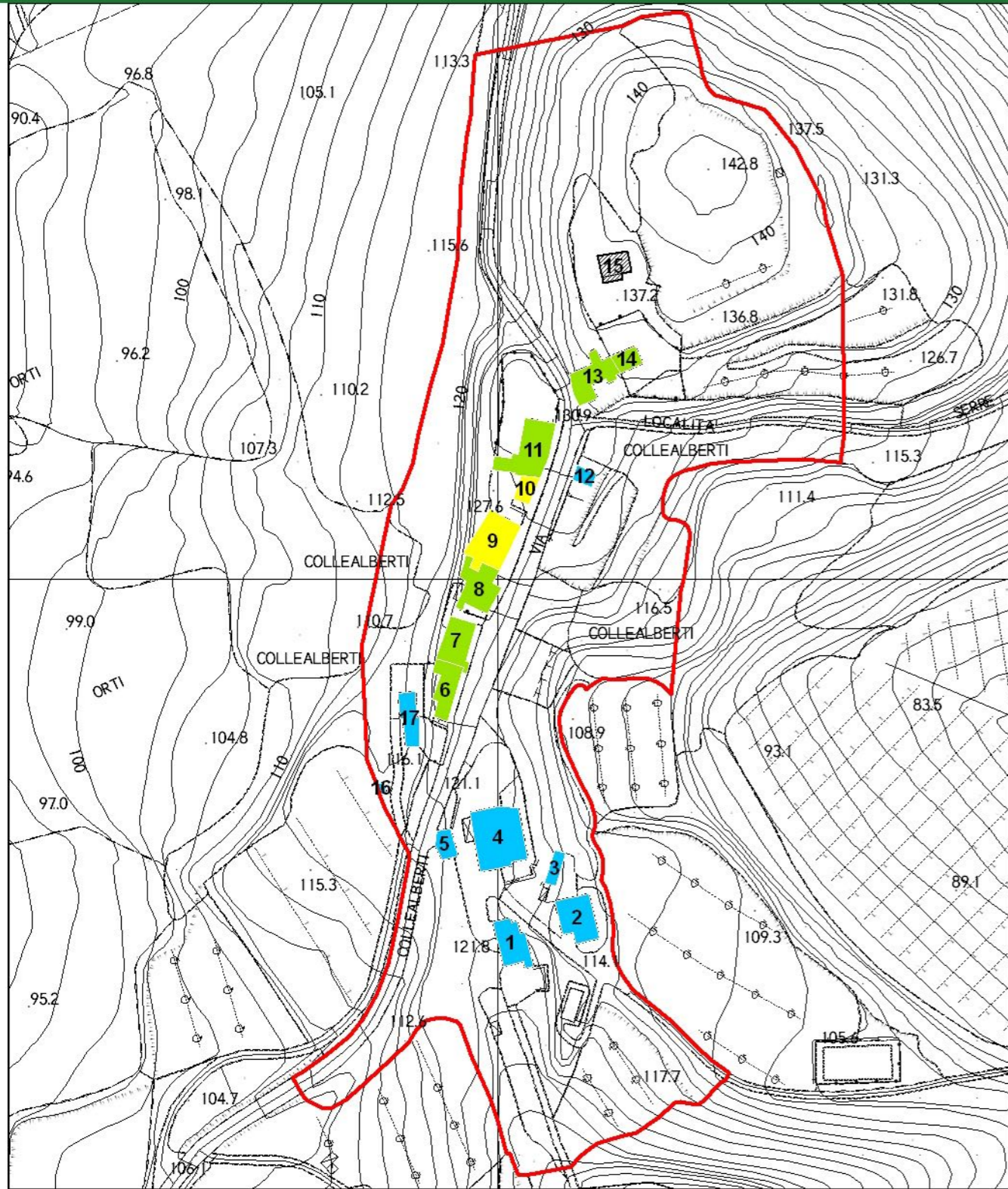
Norma di scheda

Nelle aree e sugli edifici ricadenti all'interno della Scheda Norma RQ12, graficamente rappresentata nello schema a fianco, valgono le seguenti prescrizioni:

- Riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente e delle aree libere;
- Ristrutturazione urbanistica degli annessi e superfetazioni recenti legittimi, privi di qualsiasi valore e degradanti, con operazioni di demolizione, ricostruzione, accorpamento, eliminazione di superfetazioni;
- Riqualificazione degli edifici esistenti attraverso la eliminazione di elementi incongrui e superfetazioni;
- SUL massima 100 mq., aggiuntiva alla SUL esistente legittima, da destinarsi all'ampliamento degli edifici esistenti, secondo regole di compatibilità tipologica e morfologica;
- E' ammesso l'insediamento di diverse destinazioni d'uso, secondo quanto prescritto dalla U.T.O.E., in sostituzione dell'uso residenziale;
- Sistemazione delle aree libere a prevalenza verde: giardino, orto, parco, agricolo;
- E' ammessa esclusivamente la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 30% della superficie coperta dei fabbricati;
- Altezza mx: 7,00 ml. per gli edifici principali; 3,00 ml per gli accessori; l'altezza degli edifici esistenti per gli ampliamenti;
- RC max 30%;
- Distanza dai confini della zona destinata a nuova edificazione, anche se il confine insiste su uguale proprietà, distanza dalle strade: 5,00 ml.



Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente - scala 1:2.000

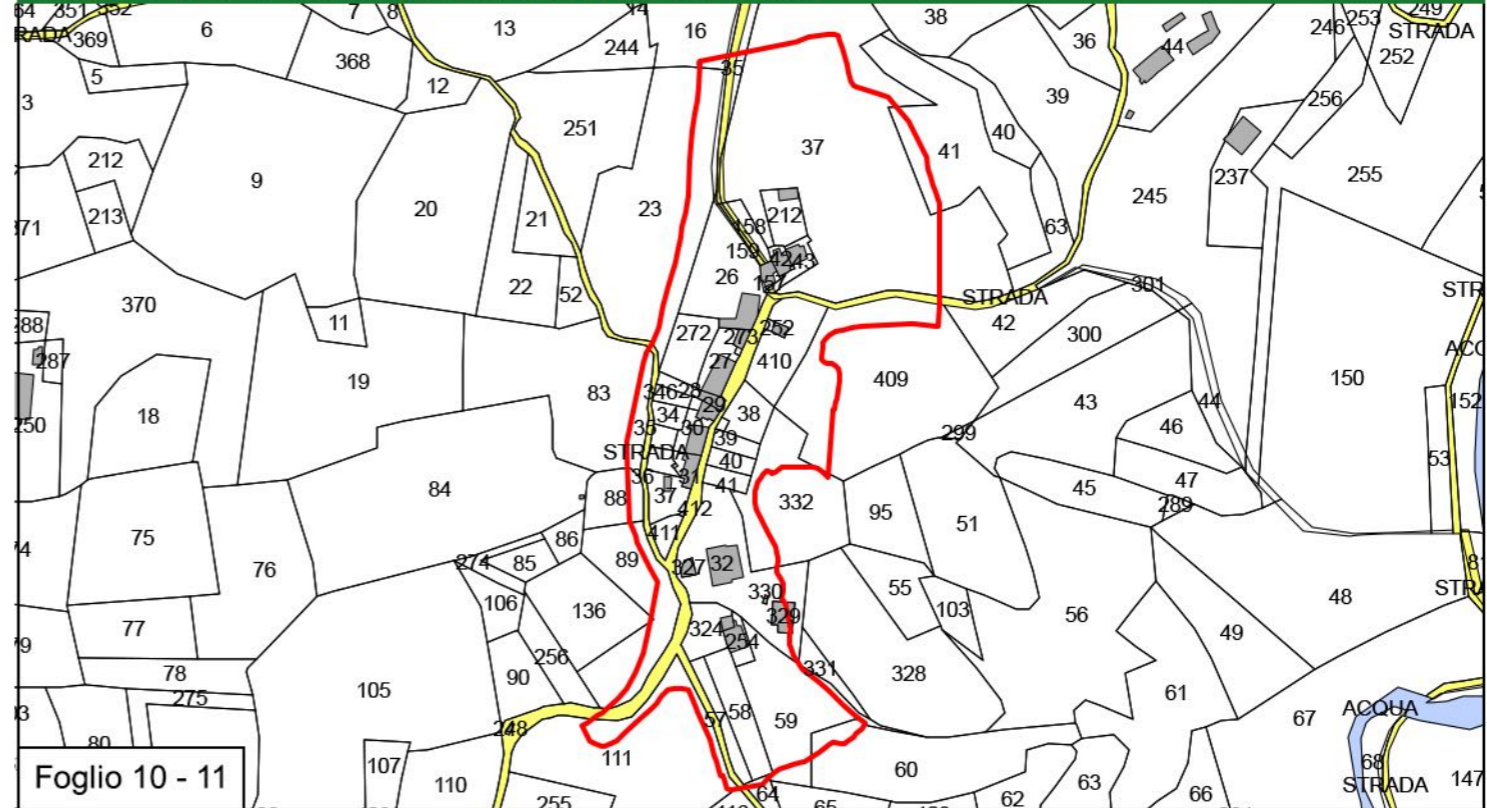



Regesto della schedatura del P.E.E (All.A):

Nuclei Rurali 2: Colle Alberti

Scheda nr.	Edificio nr.	U.T.O.E.	Individuazione cartografica		Data di rilevamento	Sub. e U.d. S. da PS.	Valore edificio
			Foglio	Mappale			
NRC 001	1	Colle Alberti	11	254-324	Maggio 2017	2 - 2	E.S.V. art 17.4
NRC 002	2	Colle Alberti	11	329	Maggio 2017	2 - 2	E.S.V. art 17.4
NRC 003	3	Colle Alberti	11	330	Maggio 2017	2 - 2	E.S.V. art 17.4
NRC 004	4	Colle Alberti	11	32	Maggio 2017	2 - 2	E.S.V. art 17.4
NRC 005	5	Colle Alberti	11	327	Maggio 2017	2 - 2	E.S.V. art 17.4
NRC 006	6	Colle Alberti	11	31	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 007	7	Colle Alberti	11	30	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 008	8	Colle Alberti	11	28-29	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 009	9	Colle Alberti	11	27	Maggio 2017	2 - 1	E.Va. art 17.2
NRC 010	10	Colle Alberti	11	273	Maggio 2017	2 - 1	E.Va. art 17.2
NRC 011	11	Colle Alberti	11	26	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 012	12	Colle Alberti	11	252	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRC 013	13	Colle Alberti	10	42-157	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 014	14	Colle Alberti	10	43	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRC 015	15	Colle Alberti	10	212	-----	2 - 1	No data
NRC 016	16	Colle Alberti	11	89	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRC 017	17	Colle Alberti	11	37	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4

Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



 Particelle di proprietà comunale

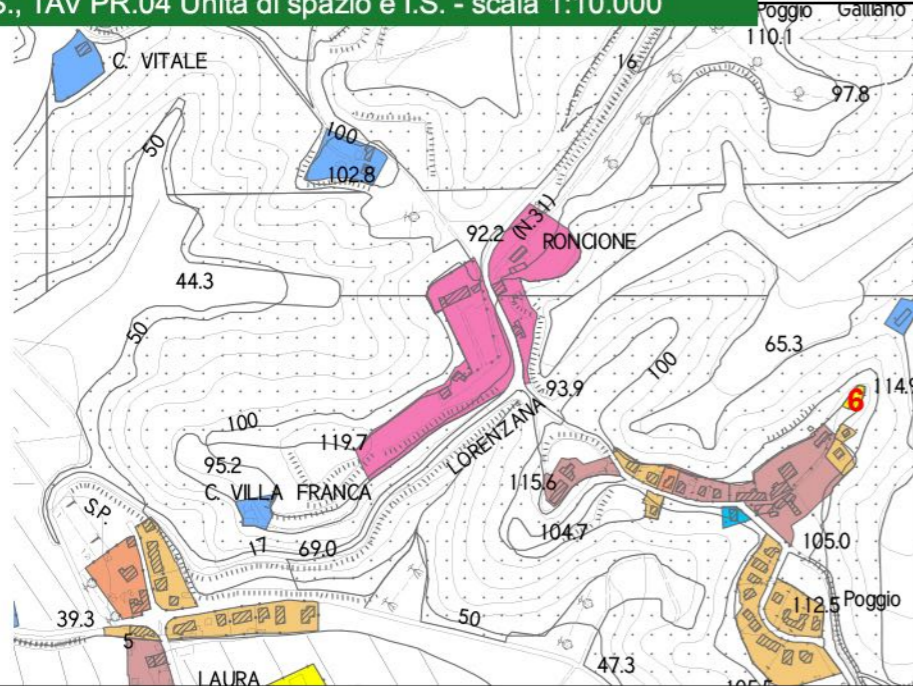
Elaborazione effettuata su base catastale GISCA aggiornata al 08/2016

R.U., Tav.03 Disciplina Territorio Agricolo - scala 1:10.000



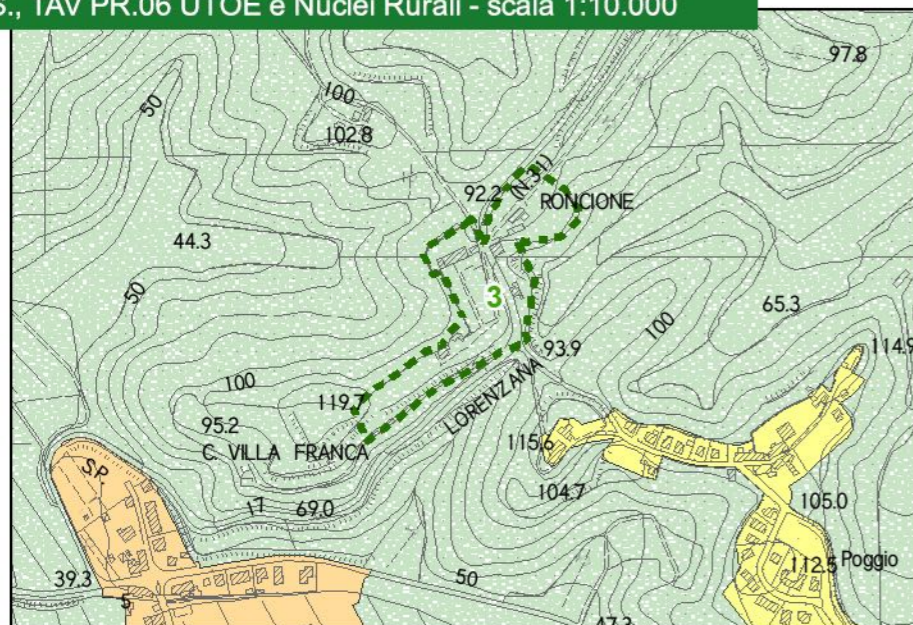
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- Subsistema 1:** Aree boscate di confine
 - Subsistema 2:** Colline centrali dei centri storici minori
 - Subsistema 3:** Colle di Lorenzana
 - Subsistema 4:** Fondovalle dei corsi d'acqua principali
 - Subsistema 5:** Territorio collinare agricolo sud
 - Area boscata** (Ai sensi dell'art.142, c.1; lett. g; del D.Lgs.42/2004)
 - n.** **Nuclei Rurali** (Ai sensi dell'art.65, L.R. 65/2014)

P.S., TAV PR.04 Unità di spazio e I.S. - scala 1:10.000



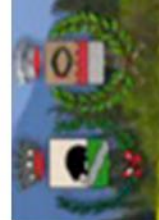
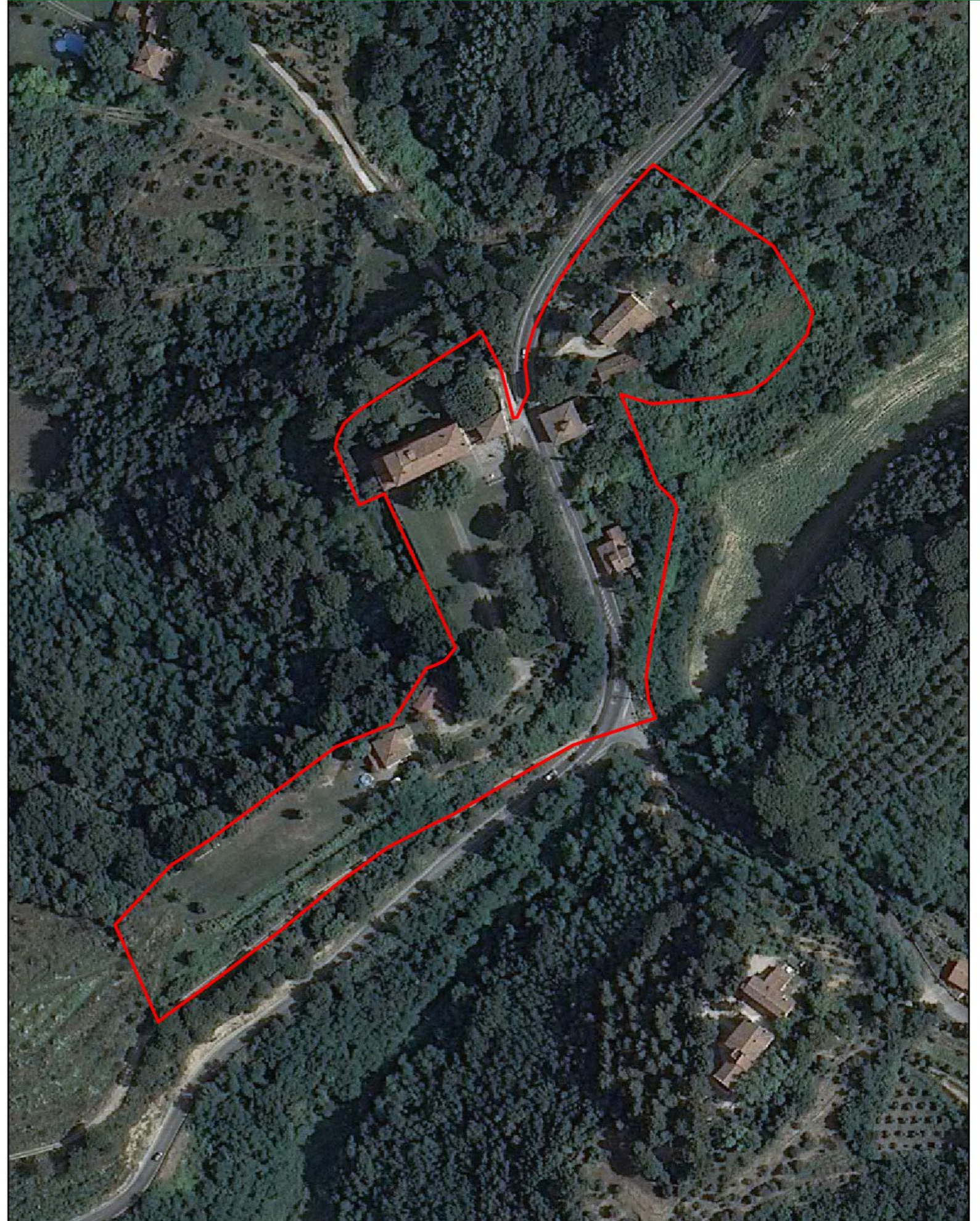
- Unità di Spazio
- Subsistema 2: Nuclei Rurali**
- U. di S. 1: Nuclei rurali storici (edilizia al 1883 e relative aree di pertinenza) - I.S.
 - U. di S. 2: Espansioni urbane consolidate (edilizia tra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza) - I.S.
 - U. di S. 3: Espansioni periferiche (edilizia tra il 1954 e il 2013 e relative aree di pertinenza)

P.S., TAV PR.06 UTOE e Nuclei Rurali - scala 1:10.000



- UTOE E NUCLEI RURALI
- Territorio Agricolo**
- UTOE 7** Territorio agricolo
- Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014**
- Nuclei rurali**
 - 1 - Vicchio
 - 2 - Colle Alberti
 - 3 - Roncione

INDIVIDUAZIONE DEL NUCLEO RURARELE SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Superficie del Nucleo Rurale: 33.632 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

 Perimetro Nuclei Rurali

Funzioni edificato

-  Edificio residenziale
-  CAV
-  Cappella
-  Edificio agricolo
-  Capanno
-  Edificio diruto

Pertinenze dell'edificato

-  Pertinenza privata
-  Viabilità
-  Verde privato
-  Piscina

Aree naturali

-  Verde naturale
-  Terreno incolto
-  Orto
-  Oliveto
-  Area ad uso agricolo

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Roncione, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposita schedatura del P.E.E..

E' ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazione e annessi amatoriali, purchè consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione.

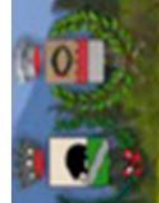
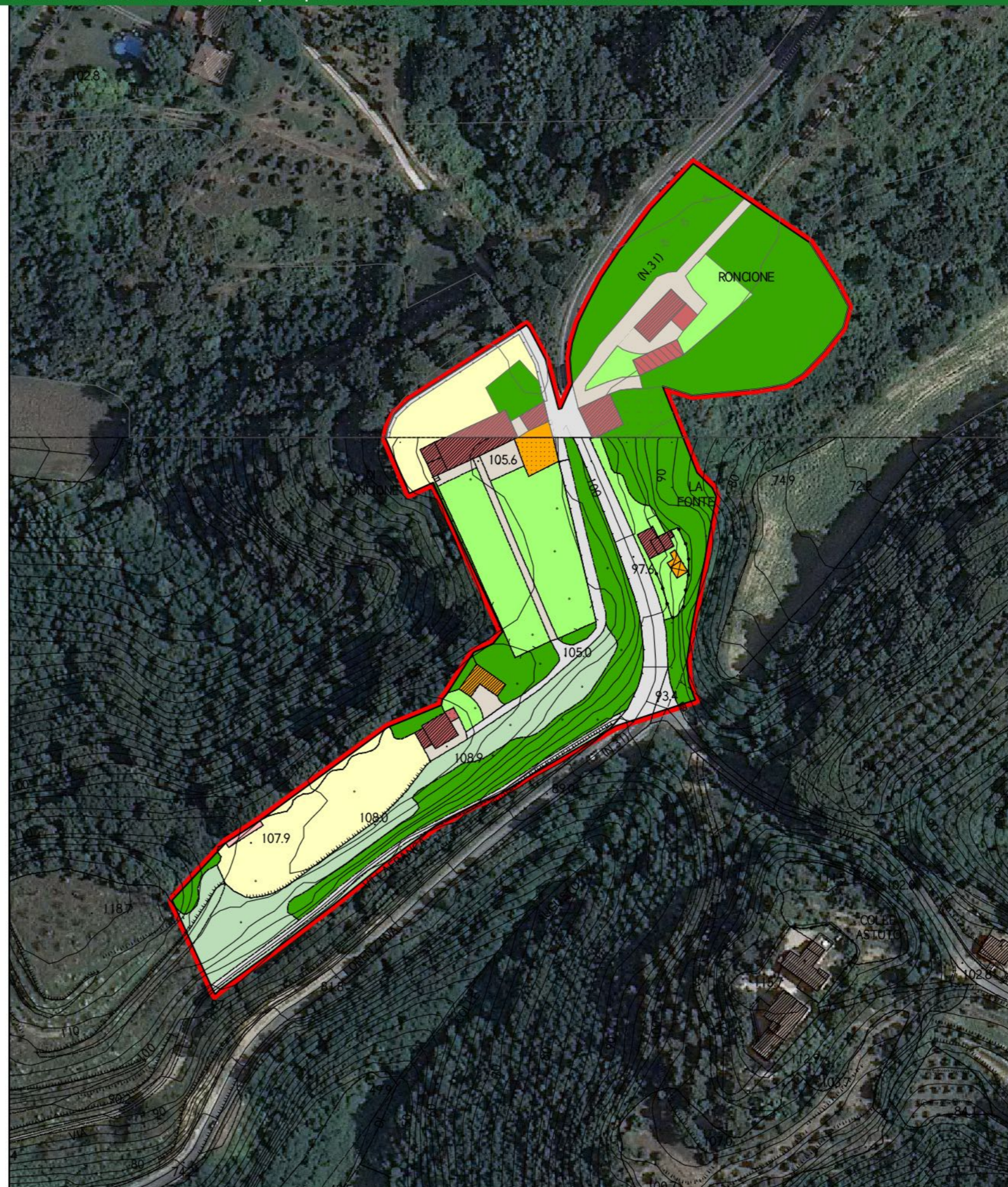
In tal senso è opportuno sostituire l'asfalto esistente con una pavimentazione caratteristica della zona. La manutenzione degli eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

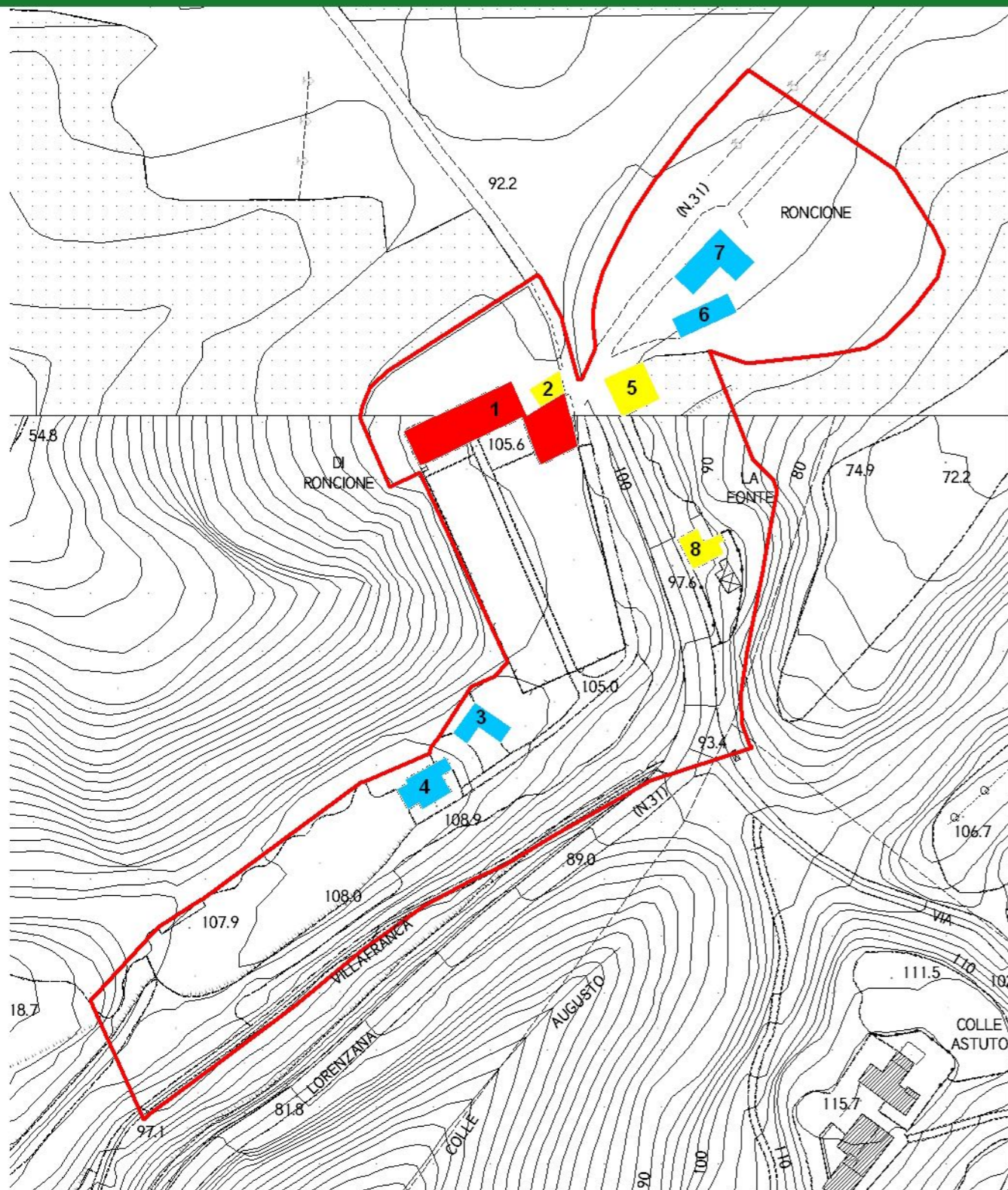
Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti.

Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.



Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente - scala 1:2.000



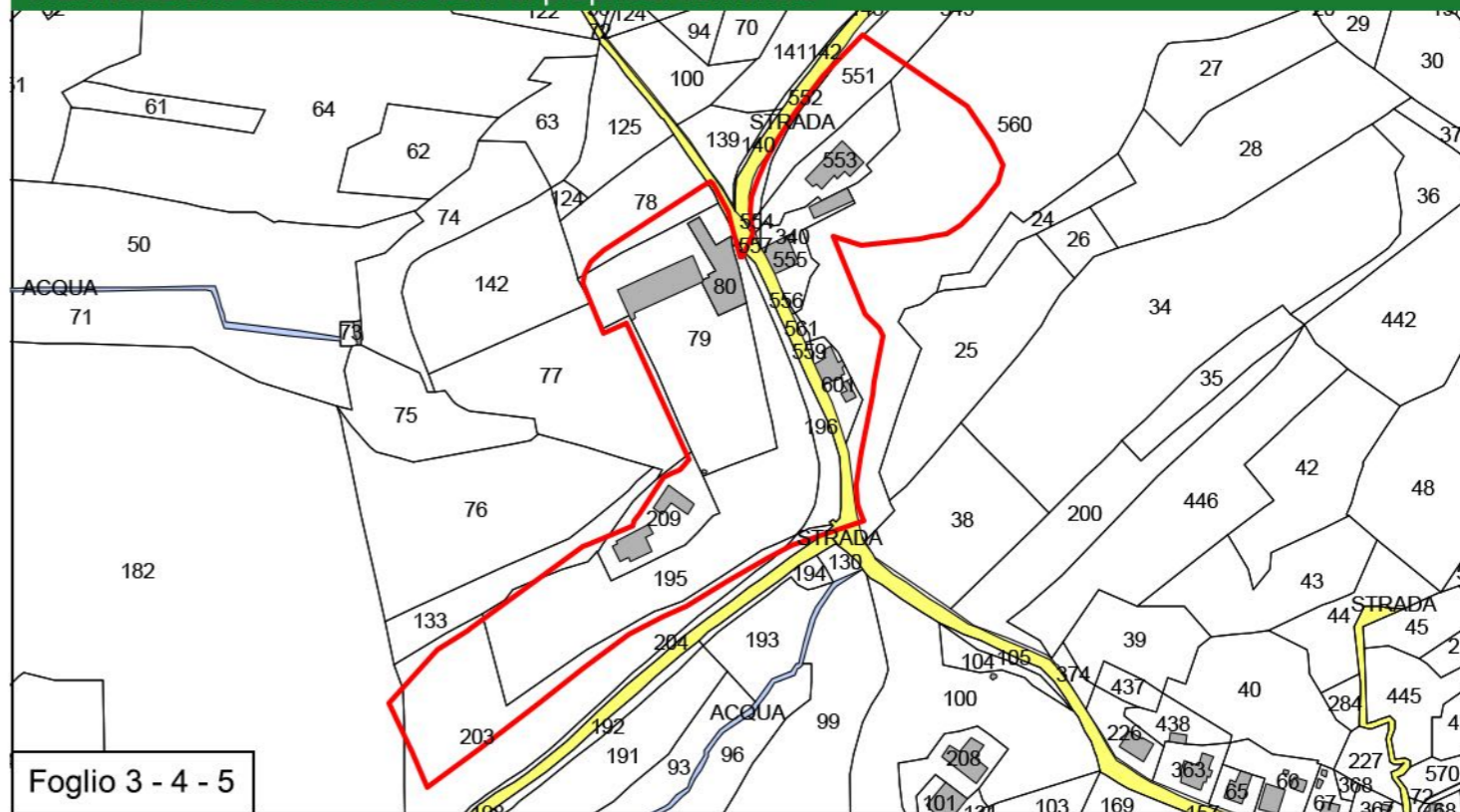
- Area d'ambito
- E.R.V. - art. 17.1 delle NTA
- E.Va. - art. 17.2 delle NTA
- E.E.V. - art. 17.3 delle NTA
- E.S.V. - art. 17.4 delle NTA
- Edifici degradati - art. 17.7 delle NTA
- n. - numero edificio di riferimento

Regesto della schedatura del P.E.E (All.A):

Nuclei Rurali 3: Roncione

Scheda nr.	Edificio nr.	U.T.O.E.	Individuazione cartografica		Data di rilevamento	Sub. e U.d. S. da PS.	Valore edificio
			Foglio	Mappale			
NRR 001	1	Roncione	4	79-80	Maggio 2017	2 - 1	E.R.V. art 17.1
NRR 002	2	Roncione	4	80	Maggio 2017	2 - 1	E.Va. art 17.2
NRR 003	3	Roncione	4	209	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRR 004	4	Roncione	4	209	Maggio 2017	2 - 1	E.E.V. art 17.3
NRR 005	5	Roncione	5	555	Maggio 2017	2 - 1	E.Va. art 17.2
NRR 006	6	Roncione	5	555	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRR 007	7	Roncione	5	553	Maggio 2017	2 - 1	E.S.V. art 17.4
NRR 008	8	Roncione	5	601	Maggio 2017	2 - 1	E.Va. art 17.2

Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Particelle di proprietà comunale

Elaborazione effettuata su base catastale GISCA aggiornata al 08/2016