

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*

## **Norme Tecniche di Attuazione**

*Estratto stato sovrapposto*

Modificato a seguito di correzione di errori materiali  
(ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014)

*Marzo 2019*



## TITOLO 3 - Uso e trasformazione delle risorse insediative e produttive

### Capo I - La disciplina del subsistema insediativo

#### Art.69 La classificazione degli insediamenti

1. In attuazione degli obiettivi contenuti nelle norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua e classifica sugli elaborati grafici di R.U., gli insediamenti appartenenti a ciascuna UTOE del territorio comunale, suddiviso in sistema territoriale di pianura e di collina, e limitatamente agli edifici tutelati anche oltre il perimetro delle Utoe, nei seguenti ambiti, ciascuno corrispondente rispettivamente alle zone territoriali omogenee A,B,C di cui all'art.2 del D.M.1444/1968:
  - a) L'ambito dell'edificato storico
  - b) L'ambito dell'edificato di recente formazione
  - c) L'ambito dell'edificato previsto dal Regolamento Urbanistico

#### Art.70 L'ambito dell'edificato storico

1. L'ambito dell'edificato storico, corrispondente alla zona territoriale omogenea A, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:
  - a) Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "A1":comprende gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dal D.Lgs 42/2004, e gli immobili di particolare valore ( ex art.7 della L.R.n. 59/1980 siano essi interni od esterni al perimetro delle Utoe).
  - b) Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "A2": si tratta d'impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice. Gli insediamenti sono costituiti prevalentemente da case a schiera, pseudo linee o linee di rifusione sono rintracciabile anche se non in maniera sistematica la presenza talvolta significativa d'apparati architettonici decorativi. Gli spazi di pertinenza spesso caratterizzati da condizioni di degrado presentano i loro connotati tipici alterati in seguito a progressivi fenomeni di saturazione edilizia operati con manufatti di scadente qualità architettonica quali capanni, baracche

o ricoveri di fortuna per attrezzi.

- c) Edificato d'interesse architettonico-tipologico "A3": è quel patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici di rilievo e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali.
- d) Edificato d'interesse ambientale, "A4": è il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili sia i valori più schiettamente architettonici che i valori a matrice organica instauratesi e con le pertinenze più strette e con il sistema territoriale d'appartenenza.

Fanno parte di questa categoria anche gli edifici tutelati di cui all'ex art.1 della ex L.R. n.10/1979 e le rispettive pertinenze, siano essi interni od esterni al perimetro delle Utoe.

- 2. Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati, salvo quanto previsto nella specifica disciplina contenuta nell'*Allegato 2* alle presenti norme e dal presente articolo.

Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo, dovranno conservare la maggior parte possibile degli elementi e dei materiali originali, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi pregressi incongruenti e rispettare le specifiche seguenti prescrizioni, oltre a quanto stabilito all'art. ~~49~~ 57<sup>1</sup> delle presenti norme per il patrimonio rurale:

- a) utilizzare per gli intonaci malte a base di calce aerea e recuperare quando possibile le parti di intonaco ancora solide, in questo caso si dovranno desumere dall'esistente intonaco gli spessori ed i trattamenti;
- b) utilizzare per le tinteggiature esterne il latte di calce additivato con pigmenti naturali, per ottenere le varie colorazioni che dovranno comunque essere quelle della locale tradizione;
- c) utilizzare per i serramenti, il legno nella forma e nei colori tradizionali, è

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito di correzione di errore materiale

- o altri.

**d) zone adibite a verde pubblico:**

- o parchi pubblici
- o aree destinate a verde (giardini) pubblico attrezzato.
- o aree per verde sportivo
- o riqualificazione con fascia a verde pubblico e riorganizzazione degli accessi ai lotti in saturazione

### **Art.86 Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo**

1. Le zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo comprendono sia gli immobili a destinazione pubblica esistenti, che le aree individuate dal R.U. per l'edificazione di nuovi edifici.
2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze, fatto salvo quanto disposto nell'*Allegato 2* alle presenti norme, e cimiteriali, sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui al comma 1 dell'art. 28 e le categorie di trasformazione **Tr1, Tr7, Tr8**. La trasformazione **Tr1** connessa ad ampliamenti volumetrici e la trasformazione **Tr7**, fatta eccezione per i centri di raccolta rifiuti in forma differenziata, sono subordinate all'approvazione di apposita delibera del Consiglio Comunale, ed al rispetto dei seguenti parametri :  
**Uf : 1.5**  
**Rc max: 40 %;**  
**H max.** (data come somma di altezze utili ): 10 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;  
**Distanza minima dai fabbricati:** 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;  
**Distanza minima dai confini:** 5 m;  
**Distanza minima dalle strade:** 7,5 m, o quella data da allineamenti di edifici preesistenti;
3. L'intervento di trasformazione **Tr1**, per l'edificazione di nuovi edifici, nelle aree di nuova previsione di R.U. associato all'intervento **Tr2**, dovrà comunque rispettare i parametri di cui sopra, ove non specificatamente oggetto di comparto

disciplinato dall'*Allegato 1* "schede norma".

Le aree per attrezzature collettive individuate all'interno di parchi non oggetto di comparto specifico costituiscono ingombro planimetrico di manufatti di servizio al tempo libero da realizzarsi con materiali tradizionali, e con un'altezza utile massima di 3,2 m. Sulle nuove edificazioni ultimate sono ammesse tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 27, nonché l'eventuale trasformazione **Tr7** e **Tr8**.

4. Relativamente alle aree per "centro raccolta rifiuti in forma differenziata" , altrimenti detto isola ecologica , sono previsti interventi sino alla ristrutturazione edilizia sull'esistente, mentre nuove volumetrie potranno essere consentite previo progetto di opera pubblica da concordare con il gestore e da approvare da parte del Consiglio Comunale.
5. Sulle attrezzature cimiteriali sono ammesse in relazione categorie di intervento sul patrimonio edilizio di cui all'art. 28, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia **D2**, e la demolizione con fedele ricostruzione **E**, la costruzione all'interno dell'area cimiteriale di impianto di cremazione quale costruzione accessoria dei cimiteri, oltre agli eventuali ampliamenti da attuarsi con gli specifici progetti comunali.
6. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse, oltre a quelle legate all'attività principale, tutte le destinazioni pubbliche o di interesse pubblico compatibili, ivi compresa, per le zone e attrezzature di cui alle lettere b) e d) del comma 1 dell'art. 85, l'installazione di impianti radiotelevisivi , di telefonia mobile e di telecomunicazione.
7. In riferimento alla zona individuata in cartografia **At** all'interno dell'UTOE di Tripalle, nei casi di nuovi interventi, quali ampliamenti e nuove costruzioni, le distanze dai confini e fabbricati sono da considerarsi in deroga a quanto sopra disciplinato, mantenendo il rispetto delle norme come da Codice Civile. Resta inderogabile la distanza tra pareti finestrate. Per la nuova costruzione si fa riferimento a quanto riportato all'interno del presente articolo, ai commi sopradescritti, pertanto dovranno essere verificati le potenzialità in relazione all'edificio esistente.
8. Nell'area individuata con apposita sigla **Ps1** posta a sud-est della località Cenaia, è ammessa la realizzazione di palestra pubblica tramite Progetto di Opera pubblica, il quale dovrà dettagliare le dimensioni e le prescrizioni per la

realizzazione della nuova volumetria.

9. Per l'immobile collocato in località Crespina, Via Ragli, identificato con la sigla **SC** (SC - Attività socio-culturali), è ammesso il riuso per lo svolgimento di attività e servizi di tipo socio assistenziali, culturali, ricreativi, mantenendo invariata la SUL esistente e l'altezza massima esistente.<sup>2</sup>

#### Art.87 Zone adibite ad attività private di interesse collettivo

1. Fatto salvo quanto disposto nell'Allegato 2, o le appartenenze ad individuate categorie di unità di spazio, sugli edifici individuati dagli elaborati di R.U a destinazione bancaria sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,I,L,M,N,Tr6a,Tr7,Tr8.**

Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.

2. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U a destinazione ricettiva/alberghiera sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,I,L,M,N,Tr7,Tr8,Tr10,Tr11.**

Sono inoltre consentiti anche in connessione con la trasformazione Tr7, ampliamenti di Sul "una tantum" funzionali all'attività nella misura del 20% dell'originaria Sul in deroga al rapporto di copertura (dovrà comunque essere garantita una permeabilità della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%), ed al previgente indice di fabbricabilità fondiaria di zona ed a condizione che siano comunque osservate le distanze di 5 m. dalla strada e dai confini o in aderenza.

Relativamente alla disciplina sui parametri di zona sulle destinazioni d'uso ammesse e sull'utilizzazione degli spazi aperti di pertinenza, si deve far riferimento alla categoria di unità di spazio **B1** di cui alle presenti norme.

3. Sugli edifici esistenti e relative pertinenze individuati dagli elaborati di R.U come attrezzature ricreative o per il ritrovo o per il servizio e la promozione del territorio sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E, M,N,Tr8,Tr10,Tr11.**

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito di correzione di errore materiale per il mancato accoglimento dell'Osservazione n.55