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

All. **1** 

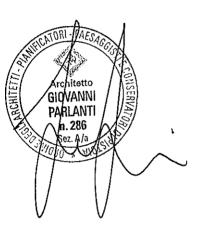
**Schede Norma** 

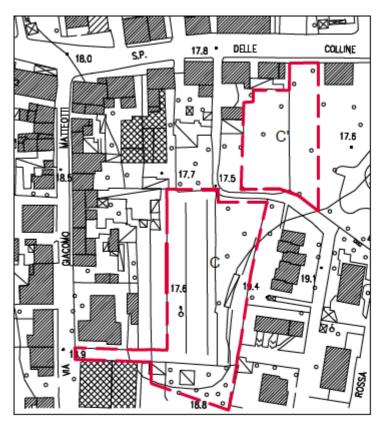
Stato modificato

Adottato con Delibera CC. nr.

del

Giugno 2017





# Stato di fatto - Comparto C-C'

Scala 1/2000

Superficie del Comparto C: 3839 mq . Superficie del Comparto C': 1810 mq.



# Estratto R.U. UTOE n° 2 - Comparto C-C'

Scala 1/2000

Superficie del Comparto C: 3839 mq. Superficie del Comparto C': 1810 mq.

## **LEGENDA**



Insediamenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1"



Verde/parco pubblico da realizzare Art. 88



Aree a parcheggio pubblico Art. 93



Viabilità da completare o recuperare



Nuova viabilità. Art. 91



Aree da sottoporre a P.A (la numerazone indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)

# UTOE n° 2 Cenaia Comparto C-C'

## DESCRIZIONE:

L'area è posizionata alla periferia di Cenaia. L'intervento si propone di riqualificare un'area strategica e di notevole potenzialità urbana, attraverso la realizzazione di parcheggi, nuova viabilità interna di penetrazione ed innesti a via G. Matteotti e via Guido Rossa.

#### INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St):3839 mq (C) e 1810 mq (C').
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 656 mq e comunque devono essere verificati gli standard secondo le NTA all'interno di ogni singolo comparto.
- Superficie a verde pubblico (Vp): 829 mq e comunque devono essere verificati gli standard secondo le NTA all'interno di ogni singolo comparto.
- Superficie utile lorda (SUL): 500 mq (C') e 1600 mq (C).
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax):12,5 m.
- Destinazione: residenziale e commerciale di vicinato al piano terra.
- Lotto minimo: nessuna prescrizione
- Tipologia: plurifamiliari isolati.
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza.
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: realizzare tratti di strada 8-9/ 9'-10-11 con connessione pedonale e meccanizzata con comparto D e via G. Matteotti, il tutto con annesso parcheggio pubblico e verde pubblico.

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

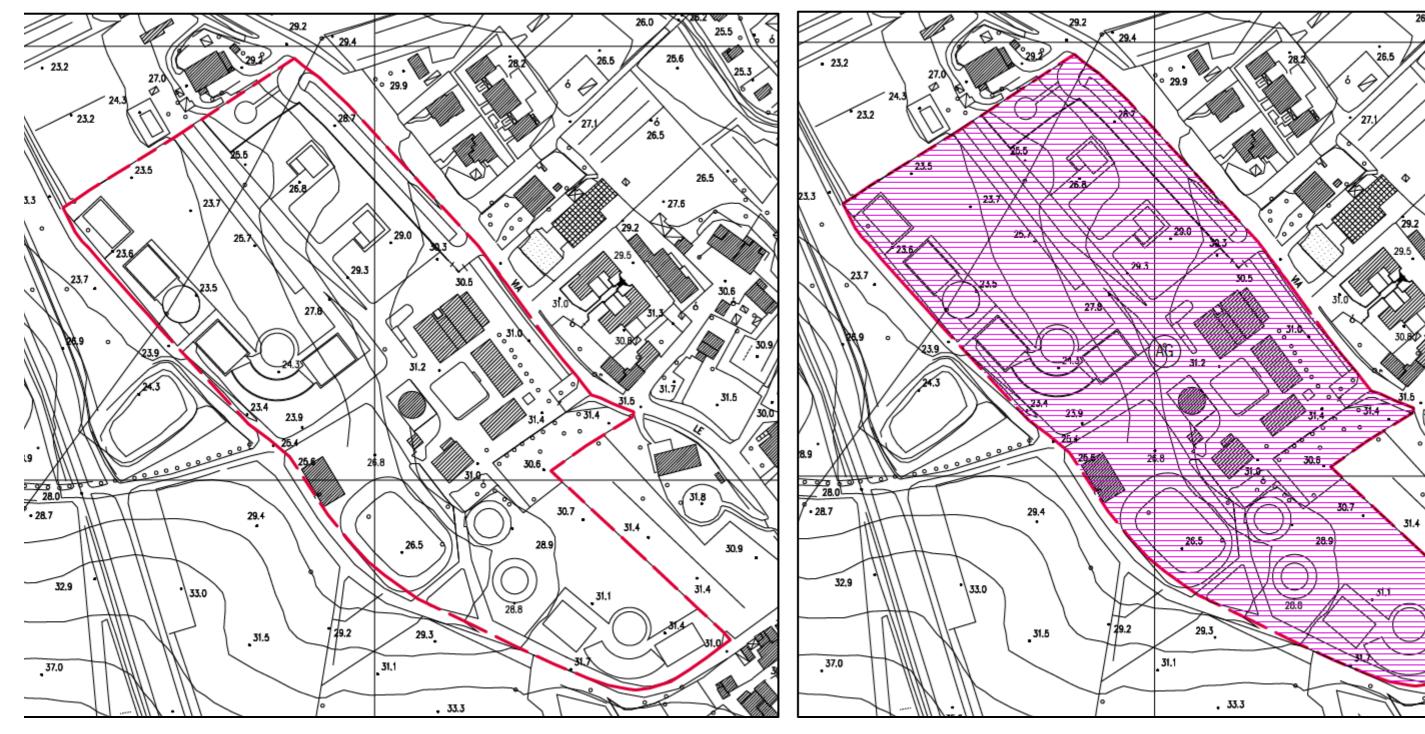
## ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

La fattibilità degli interventi è riferita alla Classe F.2 (Fattibilità con normali vincoli), in quanto l'area non presenta particolari criticità.

Pur non esistendo limitazioni di carattere idraulico, è auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.



Stato di fatto - Centro Ippico Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 37776 mq.

Estratto R.U. UTOE nº 10 - Centro Ippico

• 27.6

31.5

Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 37776 mq.

LEGENDA



AG

Attività agricole interne alle U.T.O.E. Art. 54



Aree da sottoporre a P.A (la numerazone indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)

# UTOE n° 10 Le Lame Centro Ippico

## DESCRIZIONE:

L'area è posizionata al centro dell'abitato delle Lame. L'intervento si propone di sviluppare un centrio ippico esistente attraverso la realizzazione di un complesso di fabbricati e manufatti inerenti l'attività, viabilità interne, parcheggi privati, pubblici e verde pubblico.

Sono fatti salvi i contenuti presenti all'interno del Piano Attuativo adottato con Del. C.C. n.27 del 19/04/2017.

#### INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): 37776 mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 1670 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp): 750 mq.
- Superficie utile lorda (SUL): 360 mq (residenziale), 1000mq (direzionale e alloggio fantini), 2900mq (box cavalli e fienili).
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 8,6 m.
- Destinazione: attività ippica.
- Lotto minimo: nessuna prescrizione
- Tipologia: tipica del borgo rurale.
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: nessuna.

#### ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Il Comparto è interessato, in una minima porzione, dalla Pericolosità Idraulica Elevata (I.3) oltreché dalla Pericolosità Sismica Elevata (S.3) in merito alla possibile liquefazione dei depositi sabbiosi presenti.

La fattibilità degli interventi nelle aree in esame è riferita alla Classe F.3 (fattibilità condizionata) ed è condizionata alla soluzione delle problematiche idrauliche e di quelle legate alla potenziale amplificazione del moto del suolo in caso di sollecitazione sismica.

Il progetto dovrà garantire il non aggravio delle condizioni di deflusso della rete scolante minore sia naturale che fognaria, verificandone l'invarianza idraulica.

Per questo i nuovi spazi destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

Laddove esistono condizioni di pericolosità idraulica elevata, il progetto di messa in sicurezza dovrà essere impostato a partire da un rilievo plano altimetrico di dettaglio e potrà utilizzare anche sistemi di difesa passiva. I rialzamenti dei piani di calpestio dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

Laddove invece non sono presenti limitazioni di carattere idraulico, è comunque auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre

aree.

Il progetto dovrà in ogni caso dimostrare l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione ed il funzionamento delle zone di compensazione verificando la direzione di flusso delle acque di inondazione prima e dopo l'intervento.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

## Approvvigionamento idrico

- dovranno essere previste forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile;
- dovranno essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche (ad es. vasche di raccolta) ai fini di un loro riutilizzo.

## Scarichi e depurazione

 Per le acque reflue provenienti dalle attività ippiche dovranno essere previste ed illustrate in fase progettuale, idonee forme di smaltimento.

## Liquami

 dovrà essere specificato il sistema di smaltimento dei liquami e delle deiezioni dei cavalli che, in ogni caso, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

## Rifiuti

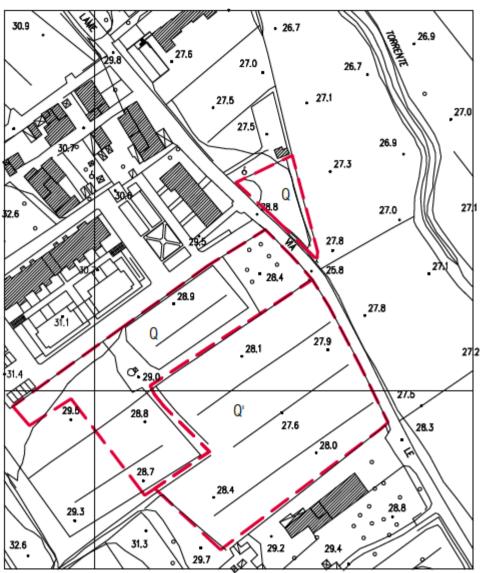
 Dovrà essere illustrato il sistema di smaltimento di tutti i rifiuti legati alle attività ippiche, da effettuarsi secondo la normativa vigente.

# Paesaggio

Gli interventi dovranno:

- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
- essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado;
- risultare integrati attraverso una progettazione che dimostri l'integrazione nel contesto circostante.

aree



Stato di fatto - Comparto Q-Q'

Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 13390 mq di cui 6013 ma (Q) e 7377 mq (Q').



Estratto R.U. UTOE n° 10 - Comparto Q-Q'

Scala 1/2000

Superficie del Comparto: 13390 mq di cui 6013 ma (Q) e 7377 mq (Q')

# LEGENDA



Insediamenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1"



Verde/parco pubblico da realizzare Art. 88



Aree a parcheggio pubblico Art. 93



Strada interna al comparto.



Aree da sottoporre a P.A (la numerazone indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)



Verde privato. Art. 75



Latifoglie

# UTOE n° 10 Le Lame Comparto Q-Q'

## **DESCRIZIONE:**

L'area è posizionata alla periferia di Cenaia. L'intervento si propone di riqualificare un'area strategica e di notevole potenzialità urbana, attraverso la realizzazione di parcheggi e verde pubblico oltre strada di accesso.

## INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): (Q) 6013 mq e (Q') 7377 mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): (Q) 928 mq e (Q') 108 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp): (Q) 1216 mq e (Q') 2249 mq.
- Superficie utile lorda (SUL): (Q) 315 mg e (Q') 385 mg.
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 8,6 m.
- Destinazione: residenziale.
- Lotto minimo: massimo sei unità immobiliari.
- Tipologia: unifamiliare/bifamiliare.
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: realizzare massimo tre edifici aventi il lato minore parallelo all'asse stradale, in modo da lasciare la visuale della collina. Inoltre realizzare tratto di strada 0-1-2 con annesso parcheggio pubblico e verde pubblico.

# STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

# ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

La fattibilità degli interventi è riferita alla Classe F.2 (Fattibilità con normali vincoli), in quanto l'area non presenta particolari criticità.

Pur non esistendo limitazioni di carattere idraulico, è auspicabile che sia perseguito un maggiore livello di sicurezza idraulica, attuando accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

Eventuali modifiche all'assetto originario del reticolo idrografico minore devono essere supportate da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante post intervento. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

# PRESCRIZIONI AMBIENTALI

La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.