



---

COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

---

## **2°REGOLAMENTO URBANISTICO**

Legge regionale 10.11.2014, n. 65

---

### **VARIANTE N. 3**

Allegato n. 1 alle Norme Tecniche di Attuazione

---

### **SCHEDE DI ASSETTO**

- Estratto -

---

2019





**DESCRIZIONE**

Ambito insediativo di recente formazione, mediante piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, destinato alla logistica e a servizi complementari e compatibili, è posto in prossimità delle principali infrastrutture stradali (S.G.C. FI-PI-LI e Bretella del Cuoiio) e ferroviarie (linea FI-PI) ed è dotato di scalo merci.

**FINALITA'**

Completamento delle strutture esistenti e delle opere di messa in sicurezza idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (ricettivo e commerciale con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), integrazione con un nuovo fabbricato lungo la ferrovia destinato alla logistica, attivazione e valorizzazione dello scalo merci come opportunità di sviluppo delle aziende del distretto industriale.

**DIMENSIONAMENTO**

Sup. territoriale (St) = 419.430 mq.

Lotto	Sup.fondriaria	Sul	Destinazioni d'uso
1	6.580 mq.	2.000 mq.	Direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio e media struttura di vendita non alimentare
2			Servizi scolastici-direzionale
2a	35.688 mq.	8.427 mq.	Direzionale e di servizio
3			Logistica
4	56.323 mq.	25.909 mq.	Logistica
5	44.153 mq.	23.860 mq.	Logistica
6	33.190 mq.	19.836 mq.	Logistica
7-8	58.542 mq.	34.188 mq.	Logistica
8a	22.783 mq.	12.879 mq.	Logistica
9	6.896 mq.	0 mq.	Scalo ferroviario e area di stoccaggio
10	77.500 mq.	36.000 mq.	Logistica

**PARAMETRI**

H<sub>max</sub> = 13,00 m.  
 D<sub>c</sub> = 5,00 m.  
 D<sub>s</sub> = 10,00 m.  
 P<sub>pr</sub> = 1mq/10mc. (V<sub>ve</sub> = S<sub>c</sub> x H<sub>v</sub>)

**STANDARD URBANISTICI AMPLIAMENTO LOTTO 10**

St = 117.570 mq.  
 P<sub>p</sub> = 9.500 mq.  
 V<sub>p</sub> = 17.900 mq.



**STRUMENTO ATTUATIVO**

a) Piano di lottizzazione privata per completamento opere non attuate (lotti 1-2a-8a-7-8-6-9) e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica 1-2-3.  
 b) Permesso di costruire convenzionato per il lotto 10, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come da presente scheda, compresa fascia alberata lungo la Bretella del Cuoiio.  
 c) Permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL per i lotti 2-3-4-5.  
 I suddetti progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio e sui battenti, e comunque nel rispetto della l.r. 41/2018.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**

Presenza e utilizzo dello scalo merci.  
 Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

**PRESCRIZIONI**

Completamento e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica esistenti ed eventuale previsione di nuove casse a seguito delle suddette verifiche.    
 I fabbricati di nuova costruzione devono prevedere in copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o essere dotati di impianto a geosonde per almeno il 50% del fabbisogno.  
 Il 25% della superficie fondiaria deve risultare permeabile all'acqua.  
 Parcheggio territoriale previsto dal PS in prossimità della rotatoria stradale della Bretella del Cuoiio.  
 Nuovo accesso carrabile e ciclabile al lotto 2.  
 Previsione di viabilità alberata lungo la ferrovia a servizio del depuratore Cuoiodepur e schermatura alberata a doppio filare lungo il lato nord della Bretella del Cuoiio.  
 Trasformazione suolo a distanza minima di m. 10 da corsi d'acqua pubblici.  
 Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.  
**INDIRIZZI**  
 Forma e dimensioni delle casse di compensazione per la messa in sicurezza idraulica.





**DESCRIZIONE**

Area posta in continuità spaziale con la zona artigianale-commerciale del Castellonchio e con la zona artigianale di Cascina Lari, in prossimità dell'accesso alla superstrada FI-PI-LI.

Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico.

Il tessuto edilizio circostante, salvo il complesso edilizio di villa Castellonchio (luogo a statuto speciale oggetto di tutela), è costituito da fabbricati industriali di recente costruzione.

L'area risulta già servita da adeguata viabilità carrabile. Presenza di linea elettrica aerea AT e corso di acqua pubblica.

**FINALITÀ**

Realizzazione di centralità territoriale prevista dal PS quale luogo della nuova economia da destinare prevalentemente ad imprese hi-tech e del settore moda e creatività ai fini dell'innovazione del tessuto produttivo esistente nel campo tecnologico e dei servizi. Il nuovo insediamento artigianale-commerciale-direzionale ad integrazione e completamento delle aree esistenti in fase di esaurimento, dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi sia in termini di dotazione di aree e servizi pubblici che di architettura degli edifici.

**DIMENSIONAMENTO**

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
ST	84.186	61.874	146.060
SF	30.448	30.152	60.600
SE	17.585	17.415	35.000
IC	35%	35%	35%
HMax	10,00	10,00	10,00
Dc	7,50	7,50	7,50
Ds	10,00	10,00	10,00
Ps	1mq/10mc	1mq/10mc	1mq/10mc

**DESTINAZIONI D'USO**

Artigianale (prevalente), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio (complementare)

**STANDARD URBANISTICI**

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
Parcheggio pubblico	9.141	7.141	16.282
Verde pubblico	24.110	19.562	43.672

STRUMENTO ATTUATIVO	COMPARTO A	COMPARTO B
	Piano di lottizzazione privata	Piano di lottizzazione privata

I progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio e sui battenti, e comunque nel rispetto della l.r. 41/2018.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1-2	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2-3	3

**INVARIANTI**

Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

Ampia area a parco urbano alberato in corrispondenza del complesso di villa Castellonchio.

**PRESCRIZIONI**

Requisiti del nuovo insediamento secondo i criteri regionali per le aree APEA.

Accesso ai lotti mediante viabilità di servizio interna ai due ambiti di intervento. Mantenimento dell'invaso esistente con funzioni di sicurezza antincendio. Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano

**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

**Sistema Acqua:** certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indotte dall'intervento.

Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

**Sistema Energia:** l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati copertura/facciata.

**INDIRIZZI**

Disposizione e suddivisione dei lotti.





**DESCRIZIONE**

Porzione sud del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola".  
 Area marginale dell'abitato, a giacitura pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi liberi, prime propaggini delle aree agricole della Valdegola.  
 Il contesto prevalentemente residenziale (quartiere Peep ed edilizia a bassa densità), è segnato dalla massiccia presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante gestito dalla soc. M3 (ex ICLA).

**FINALITA'**

Nuovi spazi per attrezzature e servizi di interesse comune di progetto (ambito A).  
 Potenziamento delle attività sportive esistenti legate prevalentemente al calcio, con previsione di nuovi spazi per attività agonistiche e di servizio (ambito B).  
 Realizzazione di ampi parcheggi pubblici a servizio delle attività sportive e ricreative. Fino alla realizzazione dei parcheggi pubblici e delle strade di nuova previsione le aree potranno essere utilizzate per giardini ed orti urbani con strutture precarie non saldamente ancorate al suolo.  
 Adeguamento della viabilità di accesso dalla Valdegola mediante prolungamento della direttrice stradale di via Curtatone e Montanara fino all'innesto con via 1° Maggio - via Maremmana.  
 Realizzazione di tratto della circoscrizione sud di Ponte a Egola.  
 Miglioramento funzionale dell'intersezione tra via 1° Maggio e via N. Sauro.  
 Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.  
 Gli interventi dovranno essere rivolti alla creazione di un ambito ad elevata qualità figurativa e funzionale per migliorare in modo significativo l'accesso dalla Valdegola, la dotazione di spazi a parcheggio a servizio della collettività e la creazione del margine urbano.

**DIMENSIONAMENTO**

Superficie territoriale = 104.030 mq.  
 Superficie comparto A = 7.180 mq.  
 Superficie comparto B = 38.000 mq.  
 Nel comparto A sono previsti i seguenti parametri urbanistici:  
 Rc= 35%  
 H max= 10,00 m  
 Dc= 5,00 m  
 Ds= 5,00 m  
 Df= 10,00 m  
 Ppr= 1 mq/10mq

**STRUMENTO ATTUATIVO**

Nell'ambito A è consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.  
 Nell'ambito B e nelle restanti aree l'attuazione è soggetta a progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 50/2016.  
 Interventi suddivisibili in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	4*
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**

Viabilità principale di valenza urbana (tratto di circoscrizione sud di Ponte a Egola e prolungamento di via Curtatone e Montanara).

Arginature e cassa di espansione del Torrente Egola.

**PRESCRIZIONI**

Caratteristiche geometriche viabilità interna (d.m. 5.11.2001); Categoria F - Locali ambito urbano.

Previsione di piste ciclabili.

Il tratto stradale della nuova circoscrizione di Ponte a Egola posto sul margine sud dell'abitato e che interessa la cassa di espansione sovrappassandone l'argine, deve essere realizzato a quota di sicurezza e in trasparenza idraulica. Qualora l'intervento di realizzazione dell'infrastruttura stradale diminuisca il volume caratterizzante la cassa di espansione, si deve provvedere al recupero dello stesso allo scopo di garantire la medesima efficienza della cassa.

Tutte le nuove costruzioni, fatta eccezione per i manufatti precari per gli orti urbani, devono essere previste all'esterno delle "aree di danno" indicate dallo strumento urbanistico in relazione alla presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante della ditta M3 ex Icla.

**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Le grandi aree a parcheggio pubblico devono essere pavimentate garantendo il drenaggio delle acque meteoriche e piantumate con idonee alberature disposte a filare. Prescrizioni per la fattibilità idraulica indicate nella Relazione di fattibilità g.i.s.

**INDIRIZZI**

Disposizione e dimensioni delle attrezzature sportive.  
 Soluzione delle intersezioni stradali.





**DESCRIZIONE**

Area a giacitura pianeggiante posta lungo l'asse stradale della Tosco-Romagnola in prossimità dell'accesso alla S.G.C. FI-PI-LI.  
 Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico.  
 Il tessuto edilizio circostante è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali pianificati di recente formazione a tipologia unifamiliare e a schiera a due piani fuori terra.

**FINALITA'**

Realizzazione di nuovo insediamento residenziale a bassa densità edilizia a completamento del tessuto urbano esistente.  
 Ampliamento delle sede stradale di via Cavour e collegamento della stessa con via delle Casine.  
 Previsione di ampia area a verde pubblico attrezzato nella parte a contatto con il quartiere residenziale di via Spadolini.

**DIMENSIONAMENTO**

- Superficie territoriale = 22.945 mq.
- Sul = 3.200 mq.
- Rapporto di copertura = 35%
- Altezza = 10,00 m.
- Distanza dai confini = 5,00 m.
- Distanza da strade = 5,00 m.
- Distanza da pareti finestrate = 10,00 m. da via Tosco Romagnola E.
- Parcheggi privati = 1 mq/10mc.
- Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e servizi (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**

- Parcheggi pubblici = 1.290 mq.
- Verde pubblico = 3.670 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**

Piano di lottizzazione privata.  
 Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	2
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**

Ampia area a verde pubblico attrezzato.

**PRESCRIZIONI**

Il nuovo insediamento è subordinato alla verifica idraulica del Rio Macone estesa anche al tratto a monte in conseguenza delle criticità connesse ai tombamenti e agli attraversamenti ivi presenti. Mediante tali verifiche devono essere definiti gli interventi strutturali per la messa in sicurezza dell'intera area.

Rispondenza a quanto disposto dall'art. 1 della l.r. 21/2012.

L'assetto urbanistico graficizzato nella presente scheda di assetto ha, pertanto, valore puramente indicativo.

Ampliamento della sezione stradale di via Cavour.

Accesso ai lotti non consentito sul fronte Tosco-Romagnola.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.





**DESCRIZIONE**

Area residuale posta sui retro di edificazioni realizzate lungo le viabilità principali che attraversano l'abitato, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito da una cortina continua di edifici del primo novecento lungo via Tosco-Romagnola, da fabbricati produttivi lungo via Trento e da un recente complesso edilizio a servizi su via Covina. Presenza di fognature di acque civili e meteoriche che attraversano l'area di intervento. Carezza di manutenzione del reticolo idraulico delle acque superficiali.

**FINALITA'**

Realizzazione di intervento di completamento residenziale a bassa densità edilizia e ampia dotazione di standard urbanistici ad integrazione del tessuto edilizio esistente.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

**DIMENSIONAMENTO**

- Superficie territoriale = 25.325 mq.
- Superficie fondiaria = 12.900 mq.
- Sul = 4.515 mq. (0,35 mq/mq)
- Altezza = n. 2 piani fuori terra + eventuale mansarda e locale seminterrato
- Distanza dai confini = 5,00 m.
- Distanza da strade = 5,00 m.
- Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.
- Parcheggi privati = 1 mq/10mc.
- Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e di servizio (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**

- Parcheggi pubblici = 1.500 mq.
- Verde pubblico = 3.400 mq.
- Pista ciclabile = 450 mq.
- HOUSING SOCIALE** (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)

- Cessione gratuita area per costruzione di alloggi sociali = 1.130 mq.
- Sul = 450 mq. (0,40 mq/mq)
- Altezza, distanze e parcheggi = identici a quelli sopra indicati

**STRUMENTO ATTUATIVO**

Piano di lottizzazione privata.  
Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**

Collegamento stradale tra via Covina e via Trento sull'asse del primo tratto esistente.

**PRESCRIZIONI**

Pista ciclabile lungo l'asse stradale di collegamento via Covina-via Trento.  
Verde pubblico e parcheggio pubblico in ampliamento delle aree esistenti della lottizzazione artigianale.  
Adeguamento sistema fognario.  
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.  
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

**INDIRIZZI**

Disposizione e suddivisione dei lotti.