

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA E 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

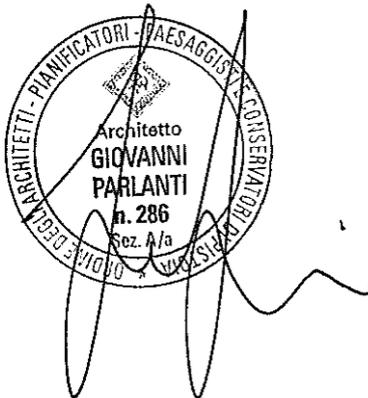
Geom. **Elisa Balestri**
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute

Approvato con Delibera CC. nr. del
Febbraio 2019



Comune di Crespina Lorenzana



A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute in merito alla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale Variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina (*Controdeduzioni alle Osservazioni approvate con Del. C.C. n.1 del 19.01.2018*), sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla normativa del R.U. dei due territori del Comune di Crespina Lorenzana, oltre a lievi modifiche alle schede norma degli interventi previsti nei due territori.

Sono stati inoltre inseriti alcuni nuovi interventi a destinazione residenziale e turistico ricettiva nei due territori. Visto che tali nuovi interventi prevedono l'impiego di nuovo solo non edificato, si è ritenuto opportuno procedere a nuova Adozione degli stessi. Tali interventi sono stati riportati in appositi allegati (uno per il territorio di Crespina e uno per il territorio di Lorenzana) denominati "Previsioni soggette a ripubblicazione".

Nello specifico tali previsioni sono:

- per il territorio di Lorenzana:
 - UTOE n.1 Laura
 - B4.10 Loc. Laura, Via della Fonte
 - RQ 11 Loc. Laura, Via Fausto Coppi
 - UTOE n.3 La Casa
 - B4.8 Loc. La Casa, Via la Casa
 - UTOE n.4 Greppioli
 - RQ7 Loc. Greppioli, sud
 - Ampliamento del Territorio Urbanizzato e contestuale inserimento di Zona A2
 - UTOE n.5 Lorenzana versante ovest
 - B4.11 Loc. S.P. Piano della Tora
 - UTOE n.6 Lorenzana
 - B4.9 Loc. Biancanelle
 - RQ9 Loc. Biancanelle

- per il territorio di Crespina:
 - UTOE 4A - Volpaia Nord
 - Nuova area produttiva in completamento D2
 - UTOE 12 – Siberia
 - Ara di completamento residenziale B4 – 71*
 - UTOE 17 – Gioielli
 - Turistico ricettivo di collina – TR6

Nell'ottica del processo partecipativo per la formazione dei piani urbanistici comunali, si è data nuovamente la possibilità di fornire opportuna osservazione, in merito esclusivamente alle previsioni oggetto di nuova adozione elencate nei

rispettivi documenti “Previsioni soggette a ripubblicazione” (uno per il territorio di Crespina e uno per il territorio di Lorenzana), di cui sopra elencate.

Pertanto in questa fase saranno oggetto di valutazione per l'accoglimento o non accoglimento, esclusivamente le osservazioni di cui sopra.

A seguito dell'Approvazione delle Controdeduzione alle osservazioni pervenute e nuova adozione di alcune previsioni nel territorio di Crespina e di Lorenzana, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 19/01/2018, sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 2 osservazioni riguardanti il territorio di Lorenzana, e n. 3 osservazioni riguardanti il territorio di Crespina, oltre che i Contributi tecnici degli Enti previsti per legge.

Le osservazioni sono state trattate in un unico documento nonostante siano ricondotte ai due territori in modo distinto.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato nelle schede seguenti insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;
- Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alle tavole della Variante al R.U.;
- Riferimento alle Norme di Attuazione della Variante al R.U.;
- Estratto cartografico.

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- la coerenza con l'oggetto della nuova adozione (vedi inciso ad inizio documento);
- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti progettuali e normativi delle Varianti;
- favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentano di facilitare la realizzazione degli interventi ed in particolare di incentivare l'attuazione delle previsioni di riqualificazione insediativa e funzionale e la realizzazione degli interventi riguardanti l'accrescimento degli standard, il potenziamento delle infrastrutture

per la mobilità, la riduzione del rischio idraulico, la qualificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse generale;

- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

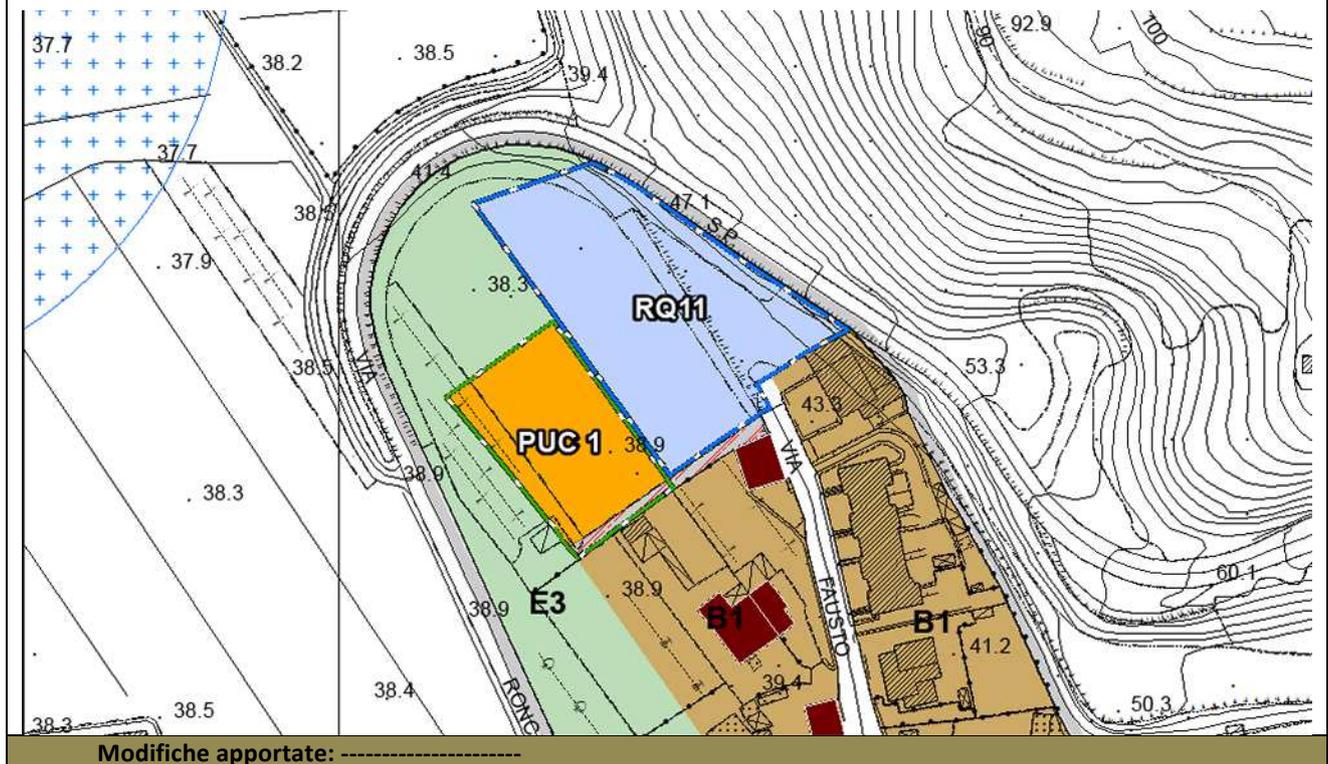
ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE – R.U.

| Ordine | Prot. N° | del | Intestatario | Proposta Tecnica | Territorio | Note |
|---------------|-----------------|------------|--|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | 989 | 25.01.2018 | Rofrano Michele | Non pertinente | Crespina | |
| 2 | 3548 | 29.03.2018 | Lucia Gaspare | Accolta | Lorenzana | |
| 3 | 4149 | 17.04.2018 | Pandolfi Paolo e Pandolfi Alberto | Non pertinente | Crespina | |
| 4 | 4332 | 20.04.2018 | Manfredini Melania, Tiberi Erica, Diego Deri | Non pertinente | Crespina | |
| 5 | 4565 | 27.04.2018 | ARPAT | ----- | | |
| 6 | 4620 | 30.04.2018 | Avv. Silvia Badalassi, Roberto Giannicchi | Non accolta | Lorenzana | |
| 7 | | | Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Pianificazione del Territorio | ----- | | Contributo Tecnico |
| 8 | | | Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole | ----- | | Contributo Tecnico |
| 9 | | | Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinanti | ----- | | Contributo Tecnico |
| 10 | | | Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente | ----- | | Contributo Tecnico |

| OSSERVAZIONE N. 1 | | | |
|--|---|-------------------|---------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| ROFRANO MICHELE /prot. 989 del 25.01.2018 | Foglio N.23, Particelle 752, 748, 895; | Crespina | B4 63* |
| Sintesi dell'Osservazione: Richiede di ricondurre l'area da zona edificabile B4 63* a zona agricola. | Controdeduzioni: Trattandosi di un'area non oggetto di nuova adozione, come specificato nell'inciso iniziale del presente documento, l'osservazione risulta non pertinente. Si rimanda pertanto ad una nuova fase pianificatoria (nuovo Piano Operativo o Variante al R.U.), l'analisi dell'oggetto della richiesta. Non pertinente | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

OSSERVAZIONE N. 2

| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
|--|--|-------------------|--------------|
| LUCIA GASPARE /prot. 3548 del 29.03.2018 | Foglio N.7, Particelle 397, 403, 404, da 418 a 434; | Lorenzana | RQ 11 |
| Sintesi dell'Osservazione: Conferma della convenzione ancora vigente per l'area identificata con l'intervento RQ 11. | Controdeduzioni: Si prende atto della richiesta di mantenere inalterata (come nuova Adozione) l'area in oggetto. Accolta | | |

ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE

| OSSERVAZIONE N. 3 | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| PANDOLFI PAOLO & PANDOLFI ALBERTO /prot. 4149 del 17.04.2018 | Foglio N.11, Particelle 702, 1335, 1210 parte e 968 parte; 1332, 1334, 968 parte; | Crespina | B2 *6 P.A. H |
| Sintesi dell'Osservazione: 1. Relativamente al fabbricato destinato a studi medici (*6) in località Cenaia, consentire una ulteriore possibilità di SUL al piano terra sul retro del fabbricato per superfici/volumi di servizio correlati alla propria attività ricettiva (150 mq di SUL); 2. Modifica parziale del P.A. H escludendo edificio di proprietà e inserendolo in zona B1 con incremento di SUL di 100 mq. per ristrutturazione dell'edificio con finalità correlata all'attività ricettiva della palestra. | Controdeduzioni: Trattandosi di aree non oggetto di nuova adozione, come specificato nell'inciso iniziale del presente documento, l'osservazione risulta non pertinente. Si rimanda pertanto ad una nuova fase pianificatoria (nuovo Piano Operativo o Variante al R.U.), l'analisi dell'oggetto della richiesta. Non pertinente | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

| OSSERVAZIONE N. 4 | | | |
|---|---|-------------------|------------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| MANFREDINI MELANIA, TIBERI ERICA, DERI DIEGO /prot. 4332 del 20.04.2018 | Foglio N.8, Particelle 1125, 1126; | Crespina | Viabilità |
| Sintesi dell'Osservazione: Richiede la possibilità di trasformare parte di strada pubblica in strada privata al fine di facilitare la manutenzione della stessa e di rendere più sicura ed esclusiva la zona. | Controdeduzioni: Trattandosi di un'area non oggetto di nuova adozione, come specificato nell'inciso iniziale del presente documento, l'osservazione risulta non pertinente. Si rimanda pertanto ad una nuova fase pianificatoria (nuovo Piano Operativo o Variante al R.U.), l'analisi dell'oggetto della richiesta. Non pertinente | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

| OSSERVAZIONE N. 5 | | | |
|---|---|-------------------|-------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| ARPAT – Area Vasta di Costa Dipartimento di PISA – Supporto tecnico /prot. 4620 del 30.04.2018 | | | |
| Sintesi dell'Osservazione: Presa d'atto degli interventi in fase di ri-adozione per i quali non sono riscontrati effetti non adeguatamente considerati per le matrici ambientali. | Controdeduzioni: Si prende atto della valutazione effettuata. | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

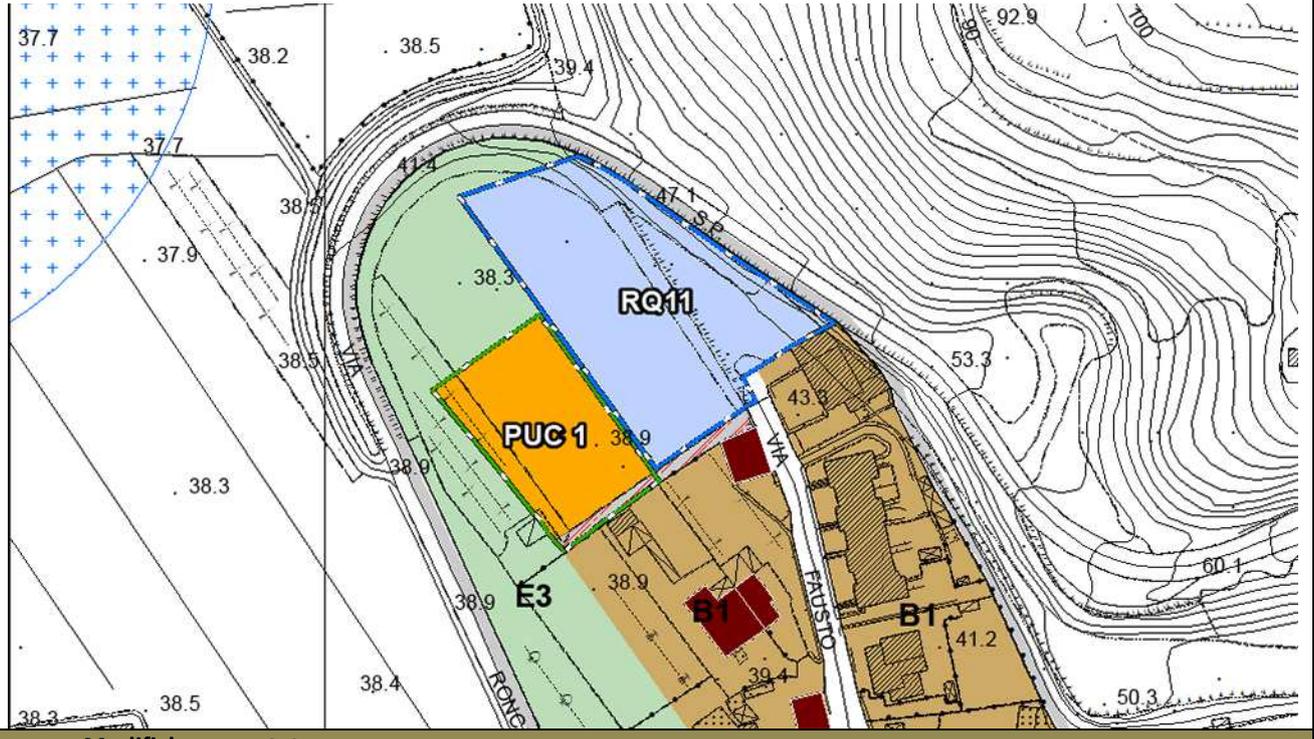
OSSERVAZIONE N. 6

| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
|---|------------------------------------|-------------------|--------------|
| Avv. SILVIA BADALASSI, ROBERTO GIANNICCHI /prot. 4620 del 30.04.2018 | Foglio N.4, Particelle 136; | Lorenzana | RQ 11 |

Sintesi dell'Osservazione:
 Richiede di stralciare il Piano di Recupero RQ 11 scaduto e di inserire la zona con destinazione residenziale B4.

Controdeduzioni:
 In merito alla Convenzione inerente l'attuazione del Piano di Recupero interessante la Zona classificata "RU1" Laura Nord/Via provinciale posta in Lorenzana (stipulata in data 24.10.2007), il riferimento temporale di 3 anni è inerente esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale riferimento non sostituisce quindi la valenza temporale di 10 anni delle convenzioni stipulate dettato per legge, ai quali è possibile inoltre aggiungere ulteriori 3 anni attraverso un rinnovo della convenzione previsto dal L. n.164 del 11.11.2014 "Sblocca Italia". Esso determina solamente l'arco temporale entro cui devono essere eseguite le opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione.
 Pertanto vista ancora la vigenza della Convenzione in oggetto, si ritiene l'osservazione non accoglibile, mantenendo la previsione così come oggetto di nuova Adozione.
Non Accolta

ESTRATTO RU IN APPROVAZIONE



Modifiche apportate: -----

| CONTRIBUTO N. 7 | | | |
|--|----------------------------------|---|------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| <p>Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Pianificazione del Territorio /prot. del</p> | <p>Contributo tecnico</p> | | |
| <p>Sintesi del Contributo: In merito alle previsioni oggetto di riadozione: a) per il territorio di Lorenzana: si riscontra una non corrispondenza tra l'allegato A e la relazione tecnica generale relativamente all'UTOE n.1 Laura; nello specifico nella relazione generale la previsione RQ1 – Piano della Tora ha un dimensionamento di mq. 1.035, mentre nell'allegato "A" la previsione RQ11 – Via Fausto Coppi risulta senza l'indicazione di un dimensionamento. b) Per il territorio di Crespina: b.1) nella relazione generale non sono state riportate le previsioni dell'allegato "B" inerenti tre aree a carattere rispettivamente produttivo, residenziale e turistico-ricettivo, ma si parla genericamente di parziali modifiche a seguito di contributi pervenuti dalla cittadinanza; b.2) nella relazione si parla di tre nuove previsioni a carattere residenziale (in località Lavoria e La Tana), senza specificarne dimensionamento e ubicazione rispetto al Territorio Urbanizzato; richiesta di specificazioni in merito a tali previsioni, anche in considerazione che le stesse avrebbero dovuto essere ripubblicate.; c) Si richiama l'esito della Conferenza Paesaggistica (verbale del 06.04.2018) con le modifiche da apportare agli elaborati.</p> | | <p>Controdeduzioni: a) Non si riscontra la non corrispondenza espressa in quanto trattasi di due interventi ben distinti, riguardanti entrambi Piani di Recupero, ma in due aree diverse. Inoltre si specifica che non è stato riportato alcun dimensionamento per la previsione RQ 11 in quanto trattasi di intervento Convenzionato (con convezione ancora vigente), e pertanto sull'area di intervento RQ11 valgono i parametri e le prescrizioni di tale convezione. b) b1) In merito a tali previsioni, si prende atto di non aver specificato nella Relazione Tecnica Generale, la destinazione d'uso delle modifiche cartografiche apportate, ma di aver comunque specificato al capitolo 6, paragrafo 6.1 della Relazione Tecnica Generale che tali interventi, oggetto di nuova adozione, "sono stati riportati in appositi allegati (uno per il territorio di Crespina e uno per il territorio di Lorenzana) denominati "Previsioni soggette a ripubblicazione". Si sottolinea comunque che le destinazioni d'uso di tali interventi sono dettagliati nell'allegato di cui sopra ; b2) Si ritiene che il riferimento a tali interventi sia relativo a una errata lettura del documento "Relazione Tecnica Generale". Infatti per tale documento è stata inserita in approvazione delle controdeduzioni, una apposita appendice (capitolo 6), mentre il resto del documento è rimasto invariato rispetto all'adozione. L'estratto citato riguardante "tre nuove previsioni a carattere residenziale, una in località Lavoria, e due in località La Tana", è riportato al paragrafo 5.4.2 della Relazione Tecnica Generale. Tale paragrafo fa riferimento alle modifiche apportate con la Variante al R.U. dell'ex Comune di Crespina in fase di redazione della Variante in vista dell'Adozione (avvenuta in seguito con Del. C.C. n.36 del 21.06.2017). Nello specifico tali interventi (riportati all'art. 71 delle NTA) sono: <u>UTOE 7 Lavoria</u> B4 68*: SUL=200 mq.; <u>UTOE 16 La Tana</u> B4 69*: SUL=200 mq.; B4 70*: SUL=200 mq.. Visto che tali interventi sono stati inseriti in fase di Adozione della Variante al RU, e che quindi è stato possibile avanzare opportuna Osservazione in merito nell'ottica del processo partecipativo e dei termini previsti per legge, non è certo necessario assoggettare tali interventi a nuova adozione. c) In merito al Verbale conclusivo della Conferenza Paesaggistica del 06.04.2018, si specifica che sono state apportate le modifiche agli elaborati richiesti.</p> | |
| <p>Modifiche apportate: -----</p> | | | |

| CONTRIBUTO N. 8 | | | |
|---|---|-------------------|-------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole /prot. del | Contributo tecnico | | |
| Sintesi del Contributo: In merito alle previsioni oggetto di riadozione non si riscontrano problematiche per le materie agricole di competenza di questo settore. | Controdeduzioni: Si prende atto della valutazione effettuata. | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

| CONTRIBUTO N. 9 | | | |
|--|---|-------------------|-------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinanti /prot. del | Contributo tecnico | | |
| Sintesi del Contributo: Trattasi di contributo tecnico in merito alle tematiche di settore. | Controdeduzioni: Si prende atto della valutazione effettuata. | | |
| Modifiche apportate: ----- | | | |

| CONTRIBUTO N. 10 | | | |
|--|--|-------------------|-------------|
| Richiedente/Prot. | Individuazione | Territorio | ZONA |
| Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente /prot. del | Contributo tecnico | | |
| Sintesi del Contributo: Precisione in merito a nota inviata con prot. 445572 del 20.09.17. | Controdeduzioni: Si prende atto della valutazione effettuata e si apportano le dovute modifiche all'art.59.1 delle NTA del RU del territorio di Lorenzana. | | |
| Modifiche apportate: modifica di dettaglio all'art. 59.1 delle NTA del RU del territorio di Lorenzana | | | |