

**COMUNE DI Crespina Lorenzana**  
(Provincia di Pisa)

# **Piano Particolareggiato**

**UTOE 10 – Le Lame**

**Centro Ippico**

**Attività Agricole Interne all'UTOE “Ag”**

**Propr. Soc. DIOSCURI s.r.l.**

**RELAZIONE GENERALE di Variante  
Relativa alla Compatibilità Urbanistica**

Crespina,

**Aprile 2019**

**Il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI

## PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda la VARIANTE al Piano Particolareggiato per lo sviluppo di un centro ippico esistente costituito da un complesso di fabbricati e manufatti tecnici posti lungo la strada Comunale dei Pinucci loc. Le Lame nel comune di Crespina Lorenzana di proprietà della soc. Dioscuri s.r.l. dei F.lli Botti. Detta società ha in progetto l'ampliamento della struttura per incrementare il settore dell'allenamento, data la vicinanza con gli Ippodromi di Pisa, Grosseto, Firenze e Livorno e la sua posizione risulta strategica rispetto agli Ippodromi di Milano e Roma.

Il "PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO IPPICO LOC. LE LAME (U.T.O.E. 10) PROPR. SOC. DIOSCURI s.r.l." è stato presentato con prot. n. 5724 del 03/06/2016 e contestuale richiesta di ripermimetrazione del comparto relativo al P.P. per esclusione di area di altra proprietà prot. n. 5725 dello stesso giorno. Con delibera del C.C. n.27 del 19/04/2017 l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per Piano attuativo Centro Ippico e diversa perimetrazione R.U.; è stato pubblicato l'avviso di **adozione** sul B.U.R.T. n.21 del 24/05/2017; è stato pubblicato l'avviso di **approvazione** sul B.U.R.T. n.28 del 12/07/2017.

Viste le mutate necessità dell'Azienda, **con la presente VARIANTE contestuale al Piano Attuativo, al R.U. e al P.S.** si prevede la sola costruzione dei due corpi stalle A1 e B1 (ciascuno da 60 box cavalli, n.2 zone selleria, piccolo deposito, n.2 piccoli bagni di servizio) e dei relativi due volumi a servizio, identificati come A2 e B2 (ciascuno costituito da due spazi deposito, selleria, maniscalco). **Non sono invece più previsti all'interno del Piano né la costruzione degli spazi destinati agli alloggi fantini, né i due fabbricati abitativi per gli imprenditori e la modifica degli altri edifici esistenti: per questo motivo è riconfigurata l'area oggetto di Piano, restringendola alla sola porzione interessata dalle nuove costruzioni di 18.000 mq.**

Sono previste con la presente VARIANTE, n°2 unità minime di intervento (evidenziate graficamente nelle tavole):

**UMI\_1** – Costruzione edifici A1 e A2 (*colore rosso*)

**UMI\_2** – Costruzione edifici B1 e B2 (*colore verde*)

Per i dettagli si rimanda alla tavola di variante "Dati urbanistici",

## COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Obiettivo principale del **Piano Strutturale** è il perseguimento della Qualità Urbana e della Qualità del Paesaggio in un'ottica di integrità organica del territorio, attraverso la valutazione dei risultati e degli effetti della pianificazione passata e attraverso il rafforzamento degli elementi identitari del territorio, in un'ottica di sviluppo sostenibile. Il Piano Strutturale definisce inoltre le strategie a cui dovranno conformarsi le politiche di trasformazione ed i conseguenti Atti di governo del territorio, individua quindi le UTOE e la relativa disciplina ivi compreso il dimensionamento, le regole per il territorio rurale, stabilisce gli obiettivi di sviluppo e le regole da seguire nell'attuazione del Piano stesso; contiene inoltre le misure di salvaguardia da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il **Piano Strutturale** indica l'area in questione all'interfaccia tra i due ambiti primari, ovverosia *Collinare* e di *Pianura* (art. 12.1), all'interno del sub-sistema degli *insediamenti urbani* (art. 12.2). L'area ricade all'interno della fascia *pedecollinare*.

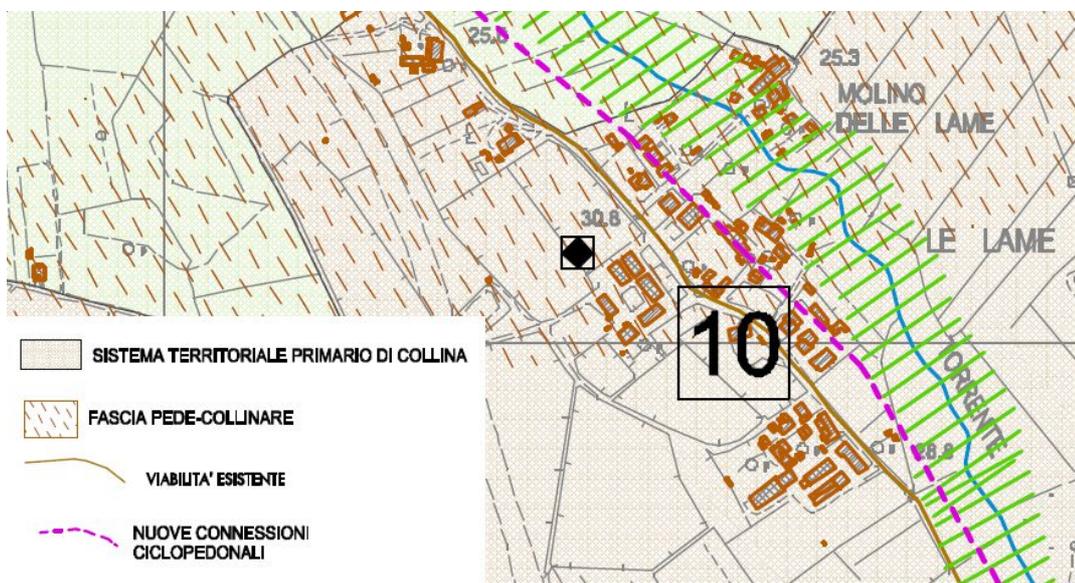
La realizzazione del presente Piano si trova in accordo con gli *obiettivi strategici di sviluppo* più importanti individuati dal P.S. al titolo IV, sviluppando un polo legato all'attività dell'ippica, realtà rara per i nostri territori, dove sarà possibile *incrementare l'offerta e l'attrattività del territorio comunale, diversificare l'offerta turistica del Comune e favorire l'attività ippica già presente* (art. 43.1), preservando al contempo le caratteristiche del paesaggio e tipologiche locali.

L'intervento di estensione del centro ippico persegue gli obiettivi generali (art. 26) permettendo di *"assumere il territorio rurale e le attività agricole quali componenti essenziali per la qualità del*

paesaggio”, perseguendo la “qualità urbana e la qualità del paesaggio” attraverso l’inserimento di edifici con caratteristiche rurali.

Relativamente agli spazi pubblici, sono implementati i requisiti di qualità urbana e ambientale (art. 44), rappresentati dagli standard di parcheggio e verde pubblico, pedonali e accessibili.

Si ribadisce in questa sede la connessione degli spazi pubblici e di relazione con l’itinerario ciclo-pedonale previsto dal R.U., rappresentando una possibile area di sosta per l’utente.



Per quanto riguarda l’impatto ambientale dell’intervento, si sottolinea la sua non invasività: l’attività del centro ippico si inserisce in maniera ottimale nel circostante contesto agricolo, nelle strutture e nelle attività, non gravando la zona dal punto di vista dell’inquinamento, anche acustico. Le strutture assecondano i dislivelli e la configurazione naturale del terreno, disponendosi orizzontalmente e non sviluppandosi in altezza, inserendosi così gradevolmente nel contesto.

L’art. 30.9 riporta che le “aree agricole interne alle Utoe, laddove individuate dal RU, saranno da questo assoggettate a specifica disciplina che andrà ad integrare la normativa sovraordinata vigente con specifiche disposizioni tese ad aumentare il controllo e la tutela di questi ambiti agricoli periurbani che fungono da elementi fondamentali di connessione e interscambio con il territorio aperto”. Lo sviluppo del centro ippico va in questo senso, valorizzando l’area e favorendone la funzione di nodo di connessione tra l’ambito agricolo e quello turistico.

Ancora, il P.S. definisce gli obiettivi interni al *subsistema degli insediamenti*:

- Completare la città tramite il rafforzamento della città pubblica, la creazione di nuove polarità urbane e di luoghi urbani identitari in modo da raggiungere una effettiva compiutezza urbana.

Come detto il progetto rafforza il polo identitario del centro ippico;

- (...) ogni intervento di nuova edificazione deve effettivamente contribuire alla riqualificazione degli insediamenti esistenti ed al miglioramento della dotazione di servizi per la collettività;

Si potenzia un’area dotandola, oltre che della particolare identità di centro ippico, di parcheggi e verde pubblico, in corrispondenza del tragitto della futura pista ciclabile;

- Tutti gli interventi devono sviluppare una elevata progettualità paesaggistica (...)

Le caratteristiche architettoniche degli edifici sono quelle tipiche rurali toscane.

In particolare, il P.S. norma l’area in questione all’Art. 43 UTOE 10, LE LAME: (...)

*Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI*

(...) 43.2 Obiettivi specifici (...)

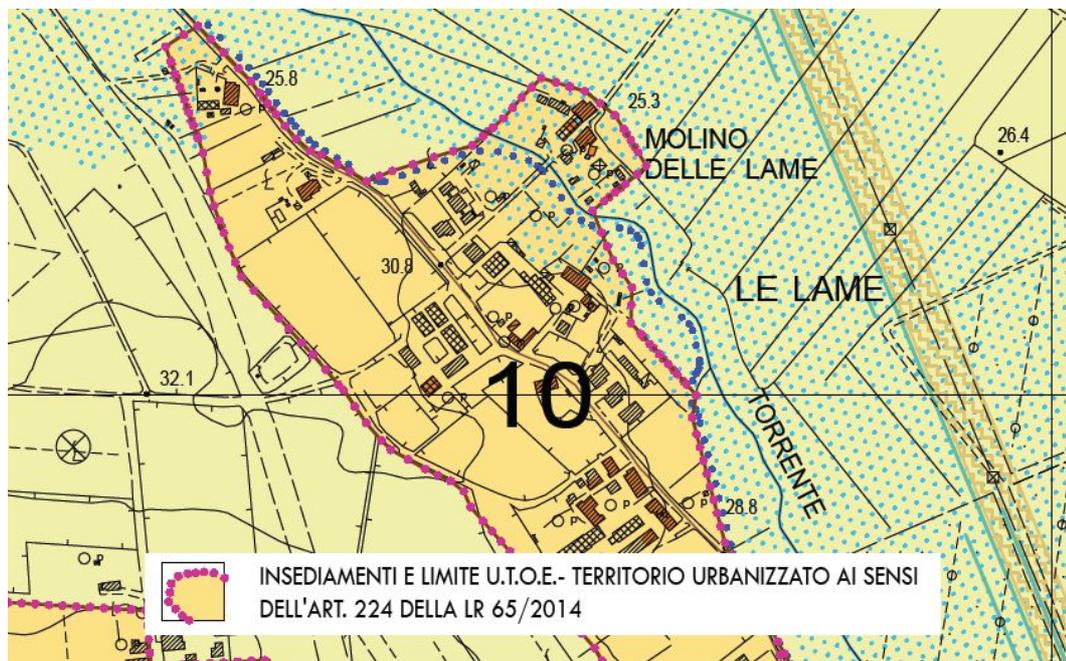
- Favorire lo sviluppo dell’attività ippica di allenamento cavalli già presente nell’Utoe.

43.3 Azioni strategiche - Individuare nel RU un’area agricola speciale interna all’Utoe per permettere il consolidamento e lo sviluppo dell’attività di allenamento cavalli esistente.

Il Piano in progetto persegue questi obiettivi, all’interno dell’area individuata dal R.U.

Il **Regolamento Urbanistico** dell'ex Comune di Crespina (*variante approvata con delibera di C.C. n.9 del 02.03.2015; variante parziale al piano strutturale ed al regolamento urbanistico del territorio di Crespina approvata con delibera di C.C. n.1 del 19.01.2018*) disciplina l'attività edilizia e urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale.

In ambito insediativo definisce la struttura urbana di base, i caratteri di riferimento, in termini di sinergia e di relazioni tra città pubblica (piazze, strade, edifici pubblici, parchi e giardini) ed ambiti privati, ciascuno con il proprio ruolo nella definizione di risultati di qualità urbana adeguati alle aspettative ed agli obiettivi espressi dalla comunità. Nell'ambito del territorio aperto, il RU affronta i temi del paesaggio e del territorio agricolo, considerati nelle loro relazioni con gli ambiti urbani.



L'area rientra negli insediamenti del *territorio Urbanizzato* e in particolare, come riportato in Tavola 8 del R.U., nelle *aree agricole interne* alle UTOE, le quali (art.54 N.T.A.) “*costituiscono (...) parte integrante e significativa del subsistema insediativo di appartenenza.(...). Per la disciplina specifica di dette aree si deve far riferimento alle regole ed alle disposizioni individuate per le zone agricole ordinarie “E1” (...) ad eccezione delle edificazioni di annessi rustici connessi all’attività di allevamento di equini e all’Utoe n°10 con cui con apposito comparto sono ammessi gli interventi di cui alla scheda dell’allegato n.1 a cui si deve far riferimento per tipologia, destinazione d’uso e quantità edificatorie*”.

La scheda norma in Allegato 1 al R.U. norma tale area, prevedendo i parametri urbanistici e le caratteristiche tipologico-costruttive rispettate per gli edifici in progetto nel presente Piano.

Saranno inoltre rispettate le prescrizioni relative agli aspetti geologici e idraulici, al corretto smaltimento liquami, approvvigionamento idrico etc. riportati nella scheda, che qui non si ripetono.

Si valutano infine le risorse che potrebbero essere interessate dall’attuazione delle trasformazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e che sono individuate all'interno del *Rapporto Ambientale* della VAS allegata al R.U. del Comune di Crespina Lorenzana al cap. 2.6. Con riferimento al *Rapporto Ambientale*, questo individua al p.to 2.3 “*PER IL SISTEMA DI COLLINA: Tutela “attiva” e valorizzazione della qualità del patrimonio paesaggistico; Rafforzamento dell’identità del capoluogo e delle altre emergenze insediative; (...) Tutela e miglioramento dei tratti di ruralità (...)”*, perseguendo azioni atte alla “*(...) definizione, per specifici e particolari ambiti di collina, di forme di turismo diffuso finalizzate alla scoperta della ruralità dei luoghi e dei paesaggi collinari e dei valori storico-culturali del territorio nonché agricoli (...)”*

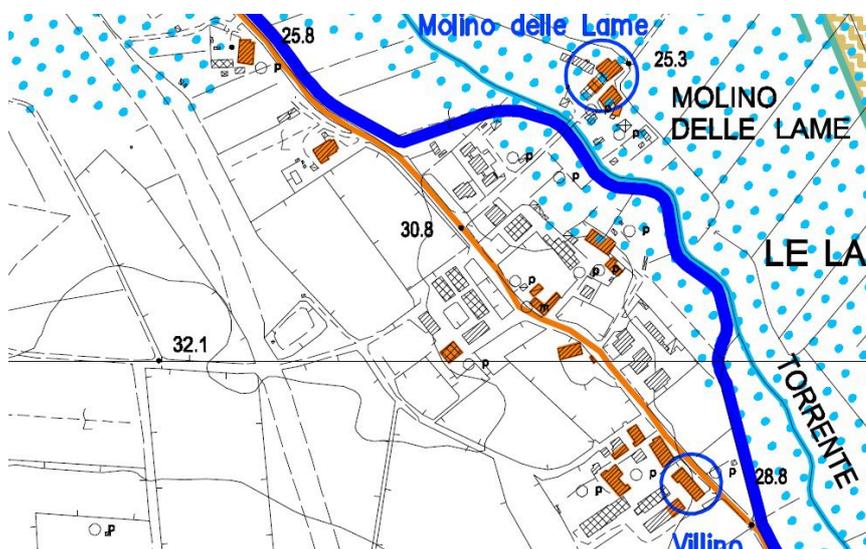
Come già riportato per il P.S., questi indirizzi sono rispettati nel presente progetto di sviluppo di un centro ippico, che prevede inoltre aree a verde e parcheggio pubblico, definite alle N.T.A. del R.U. art. 46:

*“Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o collettivo nonché delle sistemazioni ambientali, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati (...). Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:*

- *filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità; (...)*
- *parcheggi alberati; (...)*
- *piazze e giardini pubblici o spazi di relazione e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana; (...)*
- *percorsi pedonali e ciclabili, esistenti di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano (...)*

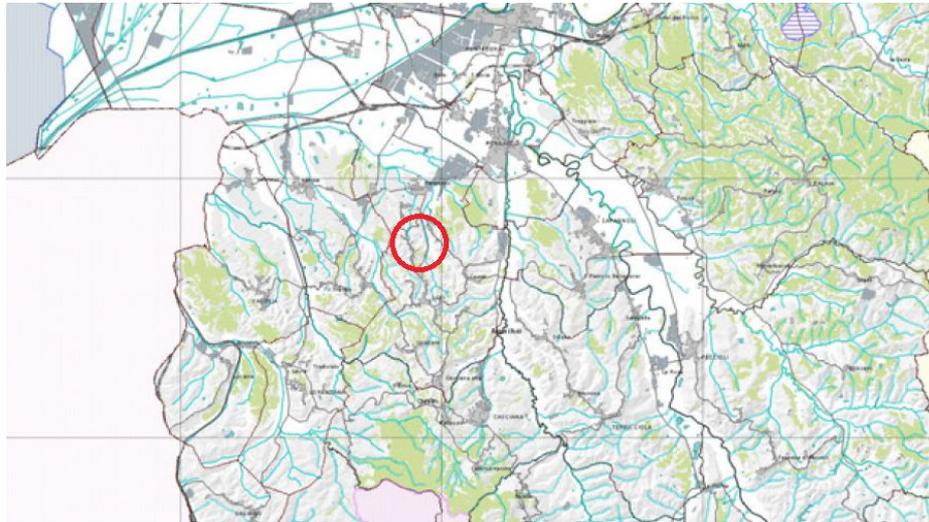
Il progetto inserisce un'area verde attrezzato con aree per la socializzazione, aree a verde e parcheggio pubblico con alberature: predispone inoltre un tratto per la futura pista ciclabile, concorrendo agli obiettivi sopra riportati.

Per quanto riguarda i **vincoli sovraordinati** (Tavola 2 R.U.), la nuova area di intervento riconfigurata non ne include (estratto grafico di seguito).



La Provincia di Pisa ha approvato con delibera C.P. n.100 del 27/07/2006 il **Piano Territoriale di Coordinamento** e, a cinque anni dalla sua approvazione, si è proceduto con la formulazione della *“Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale”* con delibera n.7 del 13/01/2014. Il comune di Crespina Lorenzana ricade nel *“Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali”*: un sistema caratterizzato nel suo complesso da territori collinari ricchi di risorse naturali, con una ricca copertura boschiva e nello specifico fa parte del Sub-sistema delle Colline della Valdera per il territorio di Crespina, e del Sub-sistema delle Coline litoranee e della bassa Val di Cecina per il territorio di Lorenzana. Entrambi i sub sistemi sono caratterizzati dal complesso di funzioni del turismo, dell’agricoltura, e dell’artigianato di base.

La *“Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale”* riserva particolare attenzione al paesaggio e si pone l’obiettivo di incentivare il valore paesaggistico come l’insieme delle risorse alimentari, socioeconomiche, ambientali e contrastare la tendenza all’abbandono.

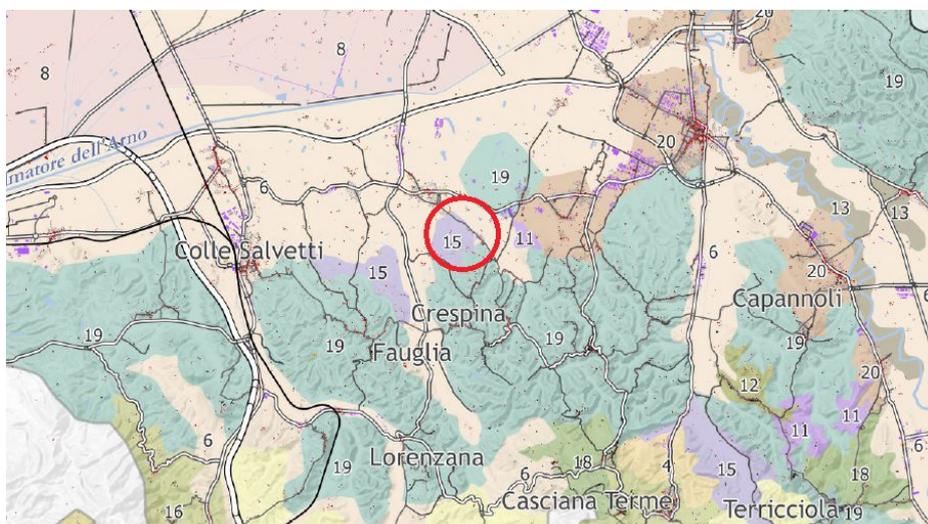


Il P.T.C. classifica il territorio in Sistemi Territoriali, entro i quali l'area in progetto ricade all'interno delle "Colline interne e Meridionali" (art. 14). Gli indirizzi principali sono riferiti al paesaggio rurale, dove in particolare si affronti (14.2.16) *"l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti (... itinerari rurali ciclo-pedonali...) e qualità ambientale (...)*; (14.3.18) *la conservazione degli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, in quanto testimonianze di valore storico-architettonico (...)*; (14.4.1.8) *lo sviluppo della rete ciclabile extra urbana tra centri urbani e tra i luoghi di residenza e di lavoro (...)*".

Risulta chiaro come questi obiettivi siano rispettati all'interno delle opere contenute nel Piano. Le stesse risorse già contenute all'interno del *Rapporto Ambientale* della VAS allegata al R.U. del Comune di Crespina Lorenzana al cap. 2.6 sono individuate dal P.T.C. come fragilità ambientali nel *Documento di valutazione degli effetti ambientali*, per le quali si rimanda all'analisi già svolta.

Il vigente **P.I.T. della Regione Toscana** è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a **valenza di Piano Paesaggistico**. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio* ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (*Norme per il governo del territorio*). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della *Convenzione Europea del Paesaggio*, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica.

All'interno del *Piano di Indirizzo Territoriale* della Regione Toscana, nel *Rapporto Ambientale* redatto secondo l'Art. 10 L.R. 10/2010 sono individuate le criticità ambientali e territoriali e le



relative misure di salvaguardia. Nelle *Tabelle di valutazione di efficacia dell'azione disciplinare del Piano* si ritrovano le indicazioni relative all'area in oggetto, ricadente nell'ambito della “*Piana Livorno Pisa Pontedera*”.

L'intervento si colloca ai piedi della fascia collinare dominata dai centri storici di Crespina e Lari, nel territorio agricolo che prenderà piena forma più a nord nella pianura che si estende fino a Cascina. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggere di assi viari in uscita, di cui il principale (corridoio infrastrutturale storico Pontedera – Cascina - Pisa) risulta saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende un ambito di paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina), oppure numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile è il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. I sistemi insediativi presentano così il caratteristico carattere policentrico reticolare: i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari, collocati sulle sommità di modesti rilievi collinari, sono circondati da un mosaico agrario misto con sistemazioni tradizionali e collegati tra loro da una maglia poderale molto fitta. Il sistema collinare dialoga con il sistema pedecollinare che si sviluppa in basso attraverso una serie di penetranti che risalgono le pendici. In quest'ottica policentrica, l'intervento costituisce un nodo ben individuato, un nuovo piccolo polo che, attraverso l'espansione controllata e delimitata in prossimità del nucleo insediativo esistente del centro ippico, conferisce e rafforza l'identità de *Le Lame* all'interno della suddetta logica reticolare. Inoltre, la specificità della destinazione d'uso e in particolare il suo perfetto inserimento nel contesto agricolo non aggrava sulle risorse del territorio e comporta un impatto ambientale minimo sullo stesso.

All'interno della Scheda di Ambito Paesaggio n.8, sono contenute le politiche di indirizzo per le varie aree ricadenti nell'Ambito. In particolare, per l'area in oggetto, “*al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, promuovendo azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi lungo i crinali. Tale indirizzo è prioritario: per il sistema dei borghi collinari delle colline Pisane (Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari) e della Valdera (Palaia, Colleoli, Montecastello) (...).*”

Con l'obiettivo di “*Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado*” e (...) “*salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari) (...).*”

Ancora una volta, gli indirizzi sono rispettati all'interno del progetto oggetto del presente Piano.

Le opere previste nella presente Variante al Piano Particolareggiato e contestuale variante al P.S. e R.U. non presentano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale.

Crespina, **Aprile 2019**

**il Progettista**

Ing. Lorenzo PAPANTI