

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

Arch. Roberto Agostini
ARCHING STUDIO - PISA
Progettista

P.E. Luca Melani
Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio

Ing. Thomas D'Addona
Sindaco

RELAZIONE DI VARIANTE

Approvato con Delibera CC. nr. del

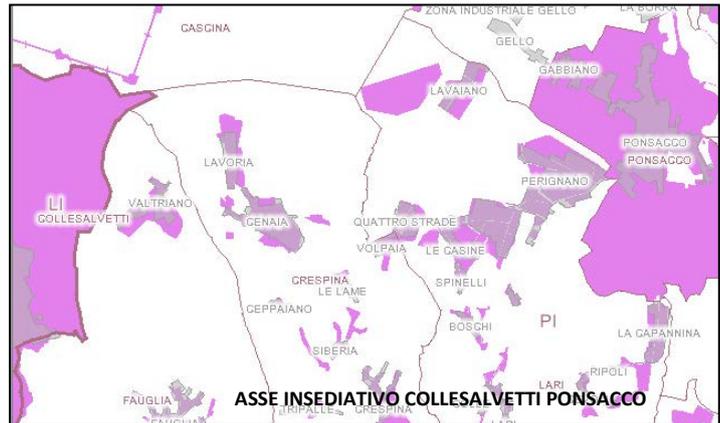
SETTEMBRE 2019



Premessa.....	2
Cap. 1 - Riferimenti normativi e procedurali.	2
1.1 - La legislazione vigente.....	2
1.2 – La strumentazione urbanistica comunale	4
Cap. 2 - Illustrazione della Variante al RU.....	5
2.1 – Finalità della Variante	5
2.2 – Definizione del contesto locale	7
2.3 – Caratteristiche della variante	9
Cap. 3 – Modifica agli elaborati del RU.....	11

Premessa

L'ambito di riferimento per questa variante interessa il margine nord della frazione di Cenaia, un ambito urbano del territorio comunale che si è gradualmente sviluppato come insediamento prevalentemente residenziale lungo la ex strada provinciale 12 delle Colline per Livorno, nel tempo divenuto un asse importante di attività produttive ed economiche. Si tratta di un asse infrastrutturale che si sviluppa al piede delle prime pendici collinari nella pianura dell'Arno che guarda verso Pisa, attraversando alcuni comuni caratterizzati dai centri storici di collina (Collesalvetti, Fauglia, Crespina, Lari). Con ondate successive le urbanizzazioni si sono diffuse linearmente, in un territorio di matrice agricola, in rapporto allo sviluppo di alcuni settori produttivi legati al mondo agricolo (vitivinicolo, vivaistico) e al comparto dell'arredamento, in stretta interdipendenza con le realtà di Ponsacco e di Cascina.



Collateralmente molte altre attività si sono affermate in questo ambito di pianura e con esse il

graduale sviluppo di tessuti a prevalenza residenziale o misti a partire dal dopoguerra.

Permane comunque una tradizione agricola importante, basata su buone caratteristiche pedologiche dei terreni, che da anni si è orientata sempre più verso il comparto vitivinicolo con realtà produttive interessanti, il vivaismo in particolare con la coltivazione di barbatelle ma anche di piante ornamentali, e il settore ortofrutticolo.

Molte aziende agricole e i relativi centri aziendali sono a diretto contatto con i tessuti urbanizzati che gradualmente si sono sviluppati nel territorio rurale.

Con questa Variante al Regolamento Urbanistico viene interessata proprio una di queste realtà aziendali che intende proporre lo stralcio di una piccola porzione edificabile di completamento riconducendola a territorio rurale al fine di consentirne un effettivo uso agricolo per l'azienda che conduce i terreni al contorno e non solo.

Si tratta di una modifica puntuale posta al margine del territorio urbanizzato in un contesto che mantiene ancora oggi caratteri di ruralità.

Cap. 1 - Riferimenti normativi e procedurali.

1.1 - La legislazione vigente

La legislazione di riferimento per la variante è la LR 65/2014 che disciplina il governo del territorio dal punto di vista urbanistico.

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI Crespina

Si tratta di un apparato normativo complesso che, rispetto al precedente assetto legislativo regionale, introduce elementi più stringenti per il controllo del consumo di suolo, inaugura specifiche procedure per la copianificazione in ambiti esterni al territorio urbanizzato e per la conformazione di coerenza paesaggistica con il PIT regionale.

A distanza di ormai cinque anni dall'entrata in vigore ci troviamo alla fine di una fase transitoria che consente ai comuni di adeguare/aggiornare la propria strumentazione prima della definitiva messa a regime della pianificazione di ultima generazione richiesta dalla legge.

In tal senso sono possibili varianti per adeguare situazioni di dettaglio dei piani strutturali, ma soprattutto dei regolamenti urbanistici, come in questo caso in cui la proposta di variante è attuabile nell'ambito della procedura riferita alla fase transitoria della LR 65/2014 ai sensi dell'art. 222.

Inoltre ai sensi del Capo IV della LR 65/2014 sono possibili procedure semplificate per le quali non si rende necessario l'avvio della procedura ai sensi dell'art. 17; in base all'art. 30 nel caso di varianti che abbiano ad oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato sono possibili le semplificazioni procedurali di cui all'art. 32 e precisamente:

- adozione dell'atto e pubblicazione con contestuale avviso alla Regione e alla Provincia;
- pubblicazione sul sito istituzionale del comune con relativa relazione del RUP;
- periodo delle osservazioni nei 30 giorni successivi; partecipazione nelle forme più opportune;
- approvazione previa controdeduzione alle osservazioni e pubblicazione sul BURT;
- in caso di assenza di osservazioni pubblicazione diretta sul BURT senza preventiva approvazione;
- comunicazione dell'approvazione alla Regione.

Si tratta di una procedura che dimezza i tempi per l'approvazione specialmente se in assenza di osservazioni nella fase delle consultazioni.

Rimane ferma la procedura di VAS che è riferita alla LR 10/2010 secondo le diverse casistiche di cui all'art. 5.

La Valutazione Ambientale Strategica, o più semplicemente VAS, è quindi il procedimento finalizzato ad integrare il percorso progettuale con considerazioni ed analisi di natura ambientale al fine di verificare (valutare) la sostenibilità ambientale, naturalistica, economica e sociale del progetto stesso prima della sua approvazione; il percorso valutativo deve riguardare sia la fase di utilizzo a regime delle previsioni che la fase di realizzazione degli interventi.

In questo caso trattandosi di una variante semplificata che riguarda ambiti locali e non incidente in modo sostanziale sulla disciplina del RU, peraltro già sottoposto a VAS, è possibile attuare una verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3ter. Pertanto una relazione motivata da parte dell'Autorità Procedente viene presentata all'Autorità Competente che nell'arco dei 30 giorni successivi si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS.

In linea generale quindi la legislazione regionale e nazionale di riferimento per la redazione della presente variante è costituita dai seguenti provvedimenti legislativi:

- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio, che rappresenta lo sviluppo normativo delle LR 5/95 e 1/2005 e costituisce il principale strumento normativo regionale per il governo del territorio;
- I regolamenti di attuazione della suddetta legge, in aggiornamento rispetto alle normative attuative della vecchia LR 1/2005 che comunque rimangono efficaci laddove non ancora abrogati;
- Direttive Comunitarie 2001/42/CE (direttiva VAS) e 85/377/CE, che ha definito il concetto di Valutazione

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI Crespina

Ambientale Strategica (VAS) e di valutazione ambientale nel suo complesso;

- D.Lgs. 152 del 03/04/2006 (Norme in materia ambientale) che ha introdotto all'interno della legislazione nazionale la VAS;
- LRT 10/2010 (Norme in materia di VAS, VIA e Vinca) e la LR 6/2012 (Adeguamento della LR 10/10) che integrano nell'unico procedimento di VAS la Valutazione Integrata, introdotta dalla Regione Toscana con la LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in sostituzione della VEA (Valutazione degli Effetti Ambientali) della LR 5/95 (Norme per il governo del territorio) e ne chiarisce obiettivi e metodologie;

1.2 – La strumentazione urbanistica comunale

Il territorio dell'ex comune di Crespina è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.47 del 19/08/2001 successivamente oggetto di una Variante Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20/03/2012. Nel 2015 è stata approvata una Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.09 del 02/03/2015.

Il territorio dell'ex comune di Lorenzana è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.09 del 28/02/2002 e di Regolamento Urbanistico (3° Variante) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.03 del 12/04/2012.

Di recente il comune di Crespina Lorenzana ha provveduto ad una Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, e contestuale variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina” approvata con D.C.C. n. 23 del 10-05-2018. Con questa Variante l'Amministrazione comunale ha inteso procedere ad una armonizzazione della strumentazione urbanistica degli ex territori comunali di Crespina e Lorenzana redatta precedentemente alla fusione in un unico comune.

Questo in attesa di procedere ad un nuovo Piano Strutturale e conseguente Piano Operativo da redigere ai sensi della LR 65/2014 secondo le procedure ordinarie e non transitorie.

Pertanto con tale variante di carattere generale il territorio urbanizzato (TU) dell'ex comune di Crespina, individuato ai sensi dell'art. 224, include al suo interno tutte le UTOE appartenenti al Subsistema degli insediamenti in quanto il PS definisce e rappresenta il territorio rurale esterno alle UTOE come aree a prevalente funzione agricola (Cfr. Relazione Tecnica Generale della Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina e del territorio di Lorenzana – Cap. 4 pag. 62).

Il riferimento al territorio urbanizzato, seppur transitoriamente definito, è sostanziale al fine di definire il quadro procedurale di questa variante. Trattandosi infatti di un ambito interno al TU sono possibili le semplificazioni previste dalla LR 65/2014 di cui all'art. 30 come sopra evidenziate.

Cap. 2 - Illustrazione della Variante al RU.

2.1 – Finalità della Variante

La Variante in oggetto è finalizzata ad una lieve modifica di dettaglio del Regolamento Urbanistico di Crespina, approvato con variante nel maggio 2018, relativamente ad una localizzazione posta al margine dell'UTOE di Cenaia in un ambito di completamento posto tra la diramazione di via Giovanni Zavagno e via Arturo Toscanini.

Si tratta di un nucleo insediativo di matrice rurale storicizzato al cui intorno si sono aggiunti negli anni episodi più recenti di completamento con la realizzazione di unità residenziali prevalentemente attestati su via Toscanini e via Zavagno.



Estratti del catasto Leopoldino 1830 circa

Il nucleo aziendale è rappresentato principalmente da fabbricati in linea di matrice rurale, di cui alcune porzioni già presenti al catasto Leopoldino, oggi afferenti a diverse aziende agricole che da anni conducono i territori agricoli al contorno ed in epoca più recente sono andati gradualmente a contatto con la crescita urbana.

La realtà produttiva del comparto vitivinicolo, per la produzione di vino, e vivaistico, per la produzione di barbatelle portainnesto, rappresenta un importante settore produttivo per questo contesto agricolo di pianura all'intorno di Cenaia, che si estende anche su tutto l'asse Perignano/Vicarello.

Sono infatti molte le attività che si occupano in questa zona di questo settore specifico che ormai da anni rappresenta una eccellenza a livello nazionale. I terreni destinati a questi usi (messa a dimora di barbatelle e vigneti) sono sempre più estesi dando risposta a richieste di mercato sempre crescenti.

Si tratta di un comparto in cui l'esperienza ormai decennale ha consentito la nascita di vini di qualità e la produzione di piante madri porta innesto (barbatelle) sempre più evolute da quando in Italia dai primi del novecento si è andata diffondendo la pratica di effettuare l'impianto del vigneto con barbatelle già innestate. Attualmente in Italia vengono messe a dimora circa 100 milioni di innesti-talea, che pongono il nostro paese al secondo posto dopo la Francia per quantità di materiale vivaistico prodotto.



Nel caso specifico nell'ambito oggetto di variante sono presenti più attività importanti di questo settore:

- le cantine Gini specializzate nella produzione di vino
- azienda agricola di Macelloni Aldo specializzata prevalentemente nella produzione barbatelle
- l'azienda agricola La Leccia di Battini Sergio sia di produzione di vino ma prevalentemente per la produzione di barbatelle.

I centri aziendali sono a diretto contatto tra loro in un contesto insediativo di matrice rurale che nel tempo si è sviluppato con episodi sia produttivi (capannoni per le linee di imbottigliamento, annessi per il rimessaggio dei mezzi agricoli) che residenziali per gli addetti.

Al contorno di questi centri aziendali, originariamente isolati nel contesto rurale, la crescita urbana si è sempre più estesa con previsione di lotti di completamento residenziale anche su porzioni aziendali, in particolare con l'ultima stesura della variante al Regolamento Urbanistico di Crespina.

Se da una parte le previsioni urbanistiche per alcune porzioni possono essere compatibili con le strategie aziendali, in un caso specifico, per uno di questi lotti l'azienda interessata (la Leccia di Battini Sergio) richiede la riconversione a fini agricoli in quanto si tratta di una localizzazione strategica a fini produttivi agricoli da utilizzare per piazzali di

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

stoccaggio dei mezzi, la realizzazione di attrezzature aziendali (celle frigorifere) e locali di rimessaggio e deposito.

In questo senso diviene necessaria la riconversione della destinazione d'uso di una porzione dalla attuale zona B4 di completamento a zona agricola Ag interna alle UTOE, di cui all'art. 54 delle NTA del RU e di una porzione oggi classificata come zona A2 di insediamento più o meno storicizzato.

2.2 – Definizione del contesto locale

L'ambito oggetto di variante è dunque un appezzamento posto tra una traversa di via Zavagno e via Toscanini attualmente inglobato in zona B4 di completamento ed A2 secondo la previsione del Ru vigente.

Si tratta di un terreno a ridosso dell'edificio esistente, da una parte a diretto contatto di un fabbricato in linea storicizzata di matrice rurale che è ancora parte del patrimonio aziendale, dall'altra a lotti di completamento già edificati sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Una porzione insiste su lotti non ancora edificati che costituiscono una fascia interstiziale che il RU vigente classifica come di completamento e di cui oggi viene richiesta in parte la riconversione per finalità agricole.



Di fatto la riconversione ad agricolo interessa quindi sia parte della pertinenza del fabbricato esistente, attualmente utilizzata a fini agricoli come piazzali e spazi ad uso aziendale in connessione con un annesso agricolo che vi insiste il

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

tutto ricadente in zona A2, che una porzione di zona B4 del comparto "D".

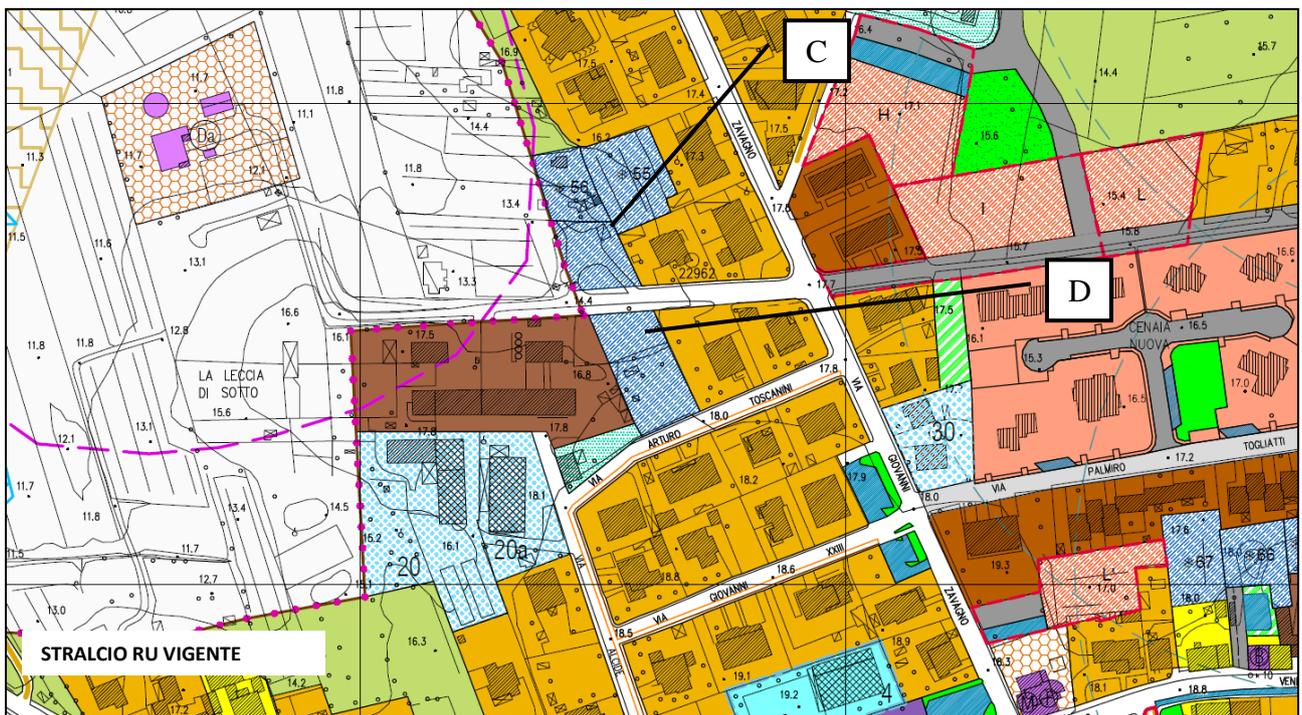
L'accessibilità carrabile al comparto "D" è attualmente possibile sia da via Toscanini che dalla traversa di via Zavagno; su quest'ultima il terreno si attesta con una alta siepe di cipresso argentato ed un cancello di accesso al fabbricato esistente.



VISTA DALLA TRAVERSA DI VIA ZAVAGNO

Siamo quindi al margine dell'abitato prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici isolati sul lotto di pertinenza, generalmente unifamiliari, bifamiliari o piccoli blocchi plurifamiliari. Oltre questo tessuto caratterizzano il contesto alcuni edifici preesistenti in formazione lineare di matrice rurale con al contorno una serie di fabbricati secondari ad uso agricolo che il regolamento urbanistico classifica come edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al borgo storico "A2". Con la presente variante si intende riconvertire una porzione della pertinenza di questi fabbricati a zona agricola.

inoltre il Ru vigente prevede come completamento del tessuto una fascia edificabile costituita dai due comparti "C" e "D" classificati come zone "B4" di completamento residenziale. Di questi il comparto "D" è anch'esso oggetto di variante con ripermimetrazione e riconversione di circa metà della superficie a zona agricola.



STRALCIO RU VIGENTE

2.3 – Caratteristiche della variante

La variante intende quindi trasformare una piccola porzione di terreno (attualmente parte di una zona B4 e parte di una pertinenza di fabbricati esistenti) posta all’interno dell’UTOE di Cenaia.

Con l’ultima variante al Regolamento Urbanistico del 2018 dell’ex comune di Crespina è stato aggiornato il quadro pianificatorio cercando anche di armonizzarlo con quello dell’ex comune di Lorenzana, nell’ambito della procedura riferita alla fase transitoria della LR 65/2014 ai sensi dell’art. 222. Pertanto con tale variante di carattere generale il territorio urbanizzato dell’ex comune di Crespina, individuato ai sensi dell’art. 224, include al suo interno tutte le UTOE appartenenti al Subsistema degli insediamenti.

Il PS infatti definisce e rappresenta il territorio rurale esterno alle UTOE come aree a prevalente funzione agricola (Cfr. Relazione Tecnica Generale della Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina e del territorio di Lorenzana – Cap. 4 pag. 62).

Di conseguenza facendo riferimento a tale perimetrazione transitoria l’area che oggi è oggetto di variante (UTOE DI CENAIA) risulta essere interna al territorio urbanizzato e pertanto risulta possibile inquadrare tale atto come variante semplificata riferibile all’art. 30 della LR 65/2014 la cui procedura è precisamente definita nell’art. 32 della medesima legge regionale.

Abbiamo precedentemente descritto il tessuto oggetto di variante costituito da una porzione del margine urbano che guarda a nord ovest dell’UTOE di Cenaia.

Le modifiche necessarie per le finalità sopra descritte sono:

1. la riduzione di parte della zona B4 individuata dal comparto “D” nella tavola 13 del RU e la relativa riconversione a zona agricola Ag interna alle UTOE;
2. la riconversione a zona agricola Ag interna alle UTOE di parte della pertinenza del fabbricato in linea compreso la porzione di annesso che su esso insiste, attualmente classificata come zona A2.

Si tratta di due azioni che complessivamente riportano a zona agricola un appezzamento risultante pari a 1531 mq di superficie territoriale, di cui circa 700 della zona B4 e circa 834 della zona A2.

Per quanto riguarda l’ambito oggetto di variante le modifiche da introdurre determinano le seguenti modifiche dimensionali:

zona urbanistica	ANTE			POST			DIFFERENZA		
	St	SUL	AE	St	SUL	AE	St	SUL	AE
B4 comp. “D”	1317	250,23	6,25	620	117,8	2,95	697	132,43	3,3
A2	4933			4099			834		
TOTALE ZONA AGRICOLA Ag							1531		

Pertanto la superficie territoriale interessata dalla variante sarà pari a 1531 mq. Rispetto ai dati dimensionali del RU vigente si determina, relativamente alla zona B4 comparto “D”, una minore SUL di circa 133 mq che in termini di abitanti equivalenti corrisponde a 3,3 AE quindi circa 4 AE.

Per quanto riguarda gli esiti della variante si otterrà dunque una superficie territoriale complessiva classificata come

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI Crespina

zona agricola interna alle UTOE "Ag" pari a 1531, disciplinata dall'art. 54 delle NTA; trattandosi di zona agricola la potenzialità edificatoria sarà conseguente alle norme del territorio agricolo basate sulle capacità aziendali attraverso i programmi di miglioramento agricolo ambientali di cui alla LR 65/2014.

La variante punta quindi alla riconversione di terreni oggi urbanizzabili ad agricoli per consentire all'azienda proprietaria di poter attuare alcune strategie aziendali per il sostegno e lo sviluppo dell'attività agricola rivolta principalmente alla coltivazione e produzione di barbatelle per il settore vitivinicolo.

In questo senso l'obiettivo è rendere possibile in stretta connessione con il nucleo aziendale esistente la realizzazione di attrezzature e annessi agricoli secondo le reali esigenze del processo produttivo che sarà possibile determinare sulla base della revisione ed aggiornamento dei programmi aziendali e comunque sulla base delle normative che regolano le zone agricole, in particolare gli artt. 1, 2, 3 del DPGR 63/R/2016; si tratta di finalità di razionalizzazione degli spazi esistenti con il loro potenziamento potendo così disporre di attrezzature di supporto ed impianti più moderni (celle frigorifere) e adeguati spazi di stoccaggio, di rimessaggio dei mezzi agricoli, di lavorazione.

In questo senso si rende necessario intervenire con alcune specificazioni su aspetti normativi dell'art. 54, l'articolo che disciplina questi ambiti "Ag" quali zone agricole interne all'UTOE. Questo in coerenza con quanto analizzato precedentemente circa le opportunità di mantenere una certa promiscuità del tessuto di margine garantendo l'integrazione tra l'insediamento urbano e il mondo agricolo quali elementi di permanenza di assetti preesistenti.

Si tratta infatti di settori aziendali agricoli rivolti al vivaismo o al vitivinicolo con processi produttivi tranquillamente compatibili con le altre funzioni urbane.

La loro razionalizzazione e sviluppo è pertanto auspicabile in quanto elemento di garanzia a favore di una riqualificazione complessiva del tessuto urbano al contorno, anche attraverso la possibilità di interventi di miglioramento ambientale collegabili con i programmi di riorganizzazione delle aziende agricole.

Di seguito sono analizzati gli aspetti di disciplina contenuti nell'art. 54 delle NTA evidenziando le necessità di modifica a sostegno degli obiettivi sopra espressi.

Le attività agricole interne alle UTOE che insistono in ambiti Ag sono riconosciute come "parte integrante e significativa del subsistema insediativo di appartenenza" e per esse valgono le disposizioni per le zone agricole ordinarie E1; l'articolo introduce alcune limitazioni circa l'edificabilità facendo salve le previsioni di PAPMAA già approvati, e con alcune eccezioni riferite a specifiche casistiche dell'UTOE 10.

Volendo dare risposta alle strategie aziendali sopra descritte è necessaria una integrazione del comma 2 dell'art. 54 facendo salve anche quelle situazioni in cui gli ambiti "Ag" siano riferiti a centri aziendali già esistenti posti al margine del territorio urbanizzato che necessitano di essere potenziati esclusivamente con possibilità di realizzazione di annessi agricoli o comunque strutture e manufatti al servizio dell'attività agricola; gli interventi in tal senso devono essere finalizzati anche alla riqualificazione degli spazi aperti, del sistema di accessibilità ed un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico.

Dal punto di vista della fragilità territoriale le modifiche introdotte, trattandosi di riduzione degli indici e comunque in un ambito che non pone elementi di criticità sia dal punto di vista geologico che idraulico, considerate le condizioni di pericolosità del PS sulla base di indagini conformate al DPGR 53/R, rientrano nell'ambito del art. 3 comma 4 del medesimo Regolamento. (in calce si allega dichiarazione del professionista incaricato delle verifiche Geol. Claudio Nencini.

Al capitolo successivo sono evidenziate le modifiche introdotte.

Cap. 3 – Modifica agli elaborati del RU

Alla luce di quanto sopra descritto per dare piena efficacia alla variante sono necessarie le modifiche/integrazioni dei seguenti elaborati del Regolamento Urbanistico:

1. Integrazione delle norme Tecniche di Attuazione articolo 54 comma 2
2. Aggiornamento della Tav 6 Progetto UTOE N. 2 – 5 – 8
3. Aggiornamento della Tav 13 Progetto UTOE N. 2 – 5 – 8
4. Aggiornamento della Tabella di dimensionamento All. 3

Si riporta pertanto lo stralcio delle NTA relativamente all'articolo 54 con evidenziate in rosso le integrazioni del testo e in carattere barrato ciò che viene eliminato.

“.....

Art.54 Attività agricole interne alle UTOE “Ag”

1. Le attività agricole interne alle UTOE, individuate e perimetrare nelle cartografie di R.U., costituiscono, per il ruolo assunto nella caratterizzazione degli assetti territoriali, parte integrante e significativa del subsistema insediativo di appartenenza.

2. Per la disciplina specifica di dette aree si deve far riferimento alle regole ed alle disposizioni individuate per le zone agricole ordinarie “E1”, salvo le seguenti limitazioni:

non sono ammesse nuove edificazioni di abitazioni rurali e di annessi rustici, fatti salvi i P.A.P.M.A.A. approvati alla data di adozione delle presenti norme e **gli interventi di potenziamento con possibilità di annessi agricoli o strutture e manufatti aziendali al servizio dell'attività agricola, di centri aziendali già esistenti posti al margine del territorio urbanizzato**, 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; **nel caso di interventi di potenziamento di centri aziendali già esistenti posti al margine del territorio urbanizzato si dovrà prevedere la riqualificazione degli spazi aperti, del sistema di accessibilità ed un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico.**

La consistenza dell'azienda oltre alla specifica ricadente in “Ag” può fare riferimento anche ai fondi contigui ricadenti in zona “E1”, “E2”, “E3”.

.....”

Nelle pagine successive sono inoltre riportati gli stralci di ogni tavola sia relativi allo stato vigente del RU che a quello di variante in modo da mettere in chiara evidenza le soluzioni da adottare.

LEGENDA TAVOLA 6 REGOLAMENTO URBANISTICO

SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA
Subsistema insediativo

**LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO
E DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U.**

L'AMBITO DELL'EDIFICATO STORICO. Art.70
Equiparabile alla Z.T.O. "A" art.2 DM 1444/68

<p> Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali. "A"</p> <p> edifici vincolati dalla L. n° 1089/1939 (l'elenco art.7 L.R.59/1980)</p> <p> edifici appartenenti all'elenco art.7 L.R. n° 59/1980</p> <p> Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico". "A2"</p> <p> Edificato di interesse architettonico-tipologico. "A3"</p> <p> Edificato di interesse ambientale. "A4"</p> <p> edifici elencati ai sensi dell'art.1 ex L.R. n° 10/1979</p>	<p>il n° sull'elaborato indica il riferimento agli elenchi dagli immobili di carattere storico - artistico ai sensi della L.R. n° 59/1980</p> <p>il n° sull'elaborato indica il riferimento all'elenco degli immobili di interesse culturale ed ambientale ai sensi della ex L.R. n° 10/1979</p>
---	--

L'AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE. Art.71
Equiparabile alla Z.T.O. "B" art.2 DM 1444/68

<p> Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto. "B1"</p> <p> Aree ad edificazione aperta prive di assetto urbano coerente e percepibile. "B2"</p> <p> Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio. "B3"</p>	<p> Aree di completamento residenziale. "B4"</p> <p> Progetti Unitari Convenzionati "PUC".</p> <p> Aree soggette a concessione secondo il previgente S.U.</p> <p> Aree sottoposte a P.A. vigenti (la sigla riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)</p>
---	---

Subsistema produttivo

LA DISCIPLINA DEL DEL SUBSISTEMA PRODUTTIVO

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Equiparabile alla Z.T.O. "D" art.2 DM 1444/68

<p> Aree produttive in saturazione. "D1". Art.77</p> <p> Area a servizio distribuzione carburanti. Art.90</p> <p> Aree produttive previste dal R.U. "D3". Art.79</p>	<p> Aree pertinenziali private. Art.84</p> <p> Area per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo. Art.80</p> <p> Aree produttive in completamento. "D2". Art.78</p>
---	--

Subsistema agricolo

LA DISCIPLINA DEL DEL SUBSISTEMA AGRICOLO

ZONA AGRICOLA
Equiparabile alla Z.T.O. "E" art.2 DM 1444/68

<p> Zone agricole speciali "Orti periurbani alle U.T.O.E. Art.53</p>	<p> Zone agricole ordinarie interne alle U.T.O.E. "E3". Art.52</p> <p> Attività agricole interne alle U.T.O.E. Art.54</p>
---	--

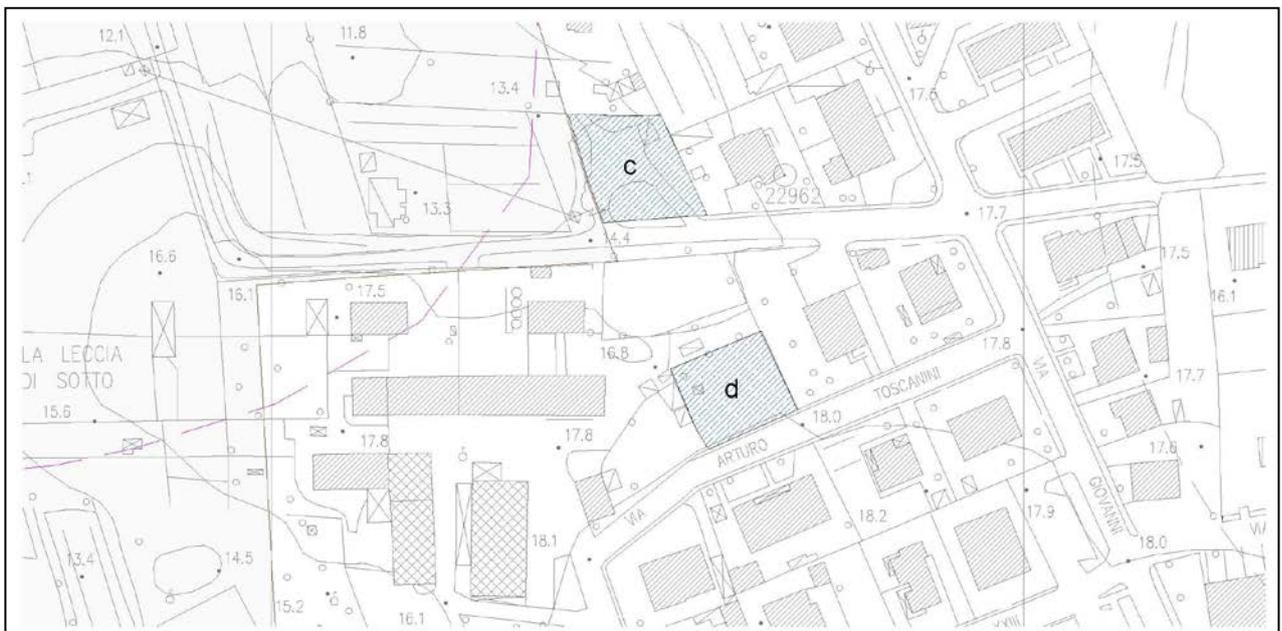
INDIRIZZI PROGETTUALI

 Viabilità vicinale o podereale da recuperare e valorizzare

STRALCIO TAVOLA 13 - REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



STRALCIO TAVOLA 13 – REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE



LEGENDA TAVOLA 13 REGOLAMENTO URBANISTICO

SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA
Subsistema insediativo

LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO
E DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U.

L'AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE. Art.71
Equiparabile alla Z.T.O. "B" art.2 DM 1444/68



Aree di completamento residenziale.
"B4"

AREE DI COMPLETAMENTO "B4" Tabella con dimensionamento
a) 1951 mq (St) x 0,19 = 370,69 mq (SUL) ==> 9,27 AE
b) 821 mq (St) x 0,19 = 155,99 mq (SUL) ==> 3,90 AE
c) 741 mq (St) x 0,19 = 140,79 mq (SUL) ==> 3,52 AE
d) 1317 mq (St) x 0,19 = 250,23 mq (SUL) ==> 6,25 AE
f) 544 mq (St) x 0,19 = 103,36 mq (SUL) ==> 2,58 AE
g) 1178 mq (St) x 0,19 = 223,82 mq (SUL) ==> 5,59 AE
h) 713 mq (St) x 0,19 = 135,47 mq (SUL) ==> 3,39 AE
i) 726 mq (St) x 0,19 = 137,94 mq (SUL) ==> 3,45 AE
l) 519 mq (St) x 0,19 = 98,61 mq (SUL) ==> 2,46 AE
m) 897 mq (St) x 0,19 = 170,43 mq (SUL) ==> 4,26 AE
n) 779 mq (St) x 0,19 = 148,01 mq (SUL) ==> 3,70 AE
o) 861 mq (St) x 0,19 = 163,59 mq (SUL) ==> 4,09 AE
p) 1190 mq (St) x 0,19 = 226,10 mq (SUL) ==> 5,65 AE
q) 373 mq (St) x 0,19 = 70,87 mq (SUL) ==> 1,77 AE
r) 1197 mq (St) x 0,19 = 227,43 mq (SUL) ==> 5,68 AE
s) 1380 mq (St) x 0,19 = 262,20 mq (SUL) ==> 6,55 AE

TABELLA TAVOLA 13 VIGENTE

AREE DI COMPLETAMENTO "B4" Tabella con dimensionamento
a) 1951 mq (St) x 0,19 = 370,69 mq (SUL) ==> 9,27 AE
b) 821 mq (St) x 0,19 = 155,99 mq (SUL) ==> 3,90 AE
c) 741 mq (St) x 0,19 = 140,79 mq (SUL) ==> 3,52 AE
d) 620 mq (St) x 0,19 = 117,8 mq (SUL) ==> 4,71 AE
f) 544 mq (St) x 0,19 = 103,36 mq (SUL) ==> 2,58 AE
g) 1178 mq (St) x 0,19 = 223,82 mq (SUL) ==> 5,59 AE
h) 713 mq (St) x 0,19 = 135,47 mq (SUL) ==> 3,39 AE
i) 726 mq (St) x 0,19 = 137,94 mq (SUL) ==> 3,45 AE
l) 519 mq (St) x 0,19 = 98,61 mq (SUL) ==> 2,46 AE
m) 897 mq (St) x 0,19 = 170,43 mq (SUL) ==> 4,26 AE
n) 779 mq (St) x 0,19 = 148,01 mq (SUL) ==> 3,70 AE
o) 861 mq (St) x 0,19 = 163,59 mq (SUL) ==> 4,09 AE
p) 1190 mq (St) x 0,19 = 226,10 mq (SUL) ==> 5,65 AE
q) 373 mq (St) x 0,19 = 70,87 mq (SUL) ==> 1,77 AE
r) 1197 mq (St) x 0,19 = 227,43 mq (SUL) ==> 5,68 AE
s) 1380 mq (St) x 0,19 = 262,20 mq (SUL) ==> 6,55 AE

TABELLA TAVOLA 13 STATO DI VARIANTE

Fanno inoltre parte integrante della presente variante le tavole modificate stampate nella scala originaria da intendersi, una volta definitivamente approvate, in sostituzione di quelle del RU vigente:

- Tav 6 Progetto UTOE N. 2 – 5 – 8
- Tav 13 Progetto UTOE N. 2 – 5 – 8



Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

PREMESSA

Su incarico dei Sig.ri BATTINI Marino e BATTINI Roberto é stata eseguita una nota tecnica su di un'area oggetto di variante al R.U. del Comune di CrespinaLorenzana. La variante interessa un'area posta in località Cenaia (Via Zavagno via toscanini (vedi Fig.1).



Fig.1 Area soggetta a Variante Urbanistica

La variante prevede il passaggio di un'area da zona B4 ad area agricola. Il Piano Strutturale è supportato da indagini geologiche conformi al DPGRT53R

L'area ricade in classe:

- G2 di Pericolosità Geomorfológica (Pericolosità Media)
- I2 di Pericolosità Idraulica (Pericolosità Media)
- S3 di Pericolosità Sismica (Pericolosità Elevata)
- classe I1 della PGRA

La variante riguarda aspetti che portano ad un ridimensionamento delle previsioni urbanistiche.

Visto il contenuto della Variante la stessa rientra nell'ambito dell'art3, comma4 del DPGR5 3R/2011

- Varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate;
- Varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominate;
- Varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità;



Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

La tipologia della Variante non richiede la realizzazione di nuove indagini geologiche

Fauglia 22/08/2019

Dr. Geol. Claudio Nencini

