

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE
DI CRESPINA –LORENZANA
CONTESTO DEL COMPARTO H – UTOE 2 CENAIA

PROPRIETA'
DOTT. PAOLO PANDOLFI

PROGETTISTA
PAOLO BOZZI INGEGNERE
Via S. Jacopo 33 – Pisa



Paolo Bozzi - Architettura e Urbanistica

Via San Jacopo - Pisa
T 050 554442 M 338 6681947
ing.paolobozzi@gmail.com
paolo.bozzi@ingpec.eu

PREMESSA

La presente Variante al vigente Regolamento Urbanistico di Crespina è relativa ad un'area ubicata al centro dell'abitato di Cenaia che fa parte del complesso denominato Centro Eudora.

Nell'ambito delle previsioni urbanistiche attuali, per l'intero comparto si individua un'area in cui sia possibile iniziare ad attuare i primi, contenuti, interventi in forma diretta, con una visione unitaria e complessiva, ma senza attivare l'intera pianificazione relativa.

PREVISIONI URBANISTICHE ATTUALI

In coerenza con le previsioni strategiche del Piano Strutturale vigente, il Regolamento Urbanistico comunale individua per quest'area una particolare valenza strategica sotto vari profili, al fine di attivare quei processi di completamento che consentono un adeguato sviluppo delle attività che fanno parte del centro, visto quale polarità urbana primaria

La creazione di un percorso nord-sud a margine di Via Falcone con parcheggi ed area lineare a verde pubblico, costituisce un elemento di particolare importanza in termini di rafforzamento dell'impianto della "città pubblica", capace di avvicinare l'area centrale ed il margine sud di Cenaia.

L'intero comparto, ampio e centrale rispetto all'ambito di Cenaia, è caratterizzato dalla presenza di un vero e proprio parco, con una varietà interessante di essenze arboree alternate ad ampie radure con percorsi interni e viali.

Gli edifici del complesso Eudora, già oggi, interagiscono con il parco.

La previsione urbanistica attuale dell'intero comparto H consente di implementare Edifici ed attività mediante una previsione organica complessiva tale da conservare e valorizzare la dotazione arborea attuale ed il sistema dei percorsi e degli spazi con una edificazione mirata e controllata nel definire un elevato profilo di qualità architettonica e spaziale dove proprio l'interazione con il contesto di particolare pregio costituiscono un valore guida primario.



Attualmente il RU individua un ambito di trasformazione con specifica scheda-norma in cui sono ricompresi una zona di recupero (PdR5 di altra proprietà) ed il comparto H (in oggetto), entrambe interessate sul fronte ovest da un sistema di spazi pubblici con andamento da Nord a Sud comprendente un'area a verde/parco pubblico (Art. 88 NTA), un percorso pedonale/ciclabile (Art. 92 NTA), un'area a parcheggio pubblico (Art. 93 NTA).

Nell'ambito di prescrizioni di carattere generale per l'intera area, la scheda norma individua per il comparto H la possibilità di realizzare 800 mq dei quali 400 con destinazione Servizi e 400 mq di Residenziale.

Lo strumento di attuazione dell'intero comparto H è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata.

OGGETTO DELLA VARIANTE

La Variante intende individuare, nell'ambito del comparto H, una specifica area per la quale sia possibile attivare una trasformazione diretta mediante PdC / PdC convenzionato con uno specifico dimensionamento assegnato, così da ricadere nell'ambito delle Aree di Completamento di tipo "B4" di cui agli articoli 71 – 1d) / 5

Va detto che quanto sopra è comunque da collocarsi a pieno titolo nel contesto delle previsioni urbanistiche del Comparto H attuale.

L'area B4 richiesta ne costituisce di fatto una prima modalità di attuazione, basata su un compendio di necessità/volontà di impresa che ad oggi è possibile individuare e che richiedono una possibilità di concretizzazione più diretta ed immediata.

La visione complessiva, strategica, urbanistica, insediativa, è quindi a pieno titolo quella che caratterizza il Comparto H, nel contesto delle trasformazioni dell'area.

Lo scorporo dell'area B4 si rende necessario in quanto, ad oggi, con le incertezze di carattere generale (di sistema, locali, etc..) e particolari (riferibili alla specifica attività di impresa) non appare fattibile una programmazione di medio periodo tale da giustificare una progettualità complessiva capace di programmare interventi particolarmente significativi (fino a 800 mq di SUL) relativi all'intera area di Comparto.



La possibilità di iniziare comunque con una prima fase di attuazione (diretta) tramite la previsione dell'area B4 in oggetto di Variazione, costituisce quindi un atto di fiducia per provare ad innescare con una certa immediatezza un processo di trasformazione che potrà, ci auguriamo a breve, trovare la propria prosecuzione nel completamento delle previsioni complessive del Comparto.

La variante propone quindi un dimensionamento di

300 mq di SUL da destinare a Servizi per l'area L' (zona B4)

100 mq di SUL a Servizi più 400 mq di SUL Residenziale per il comparto H modificato

per un totale di 800 mq di SUL complessiva.

È da chiarire comunque che il combinato disposto dalla nuova Area B4 e del Comparto H modificato andrà in ogni caso a riprodurre integralmente gli esiti e gli effetti previsti in origine per l'intero Comparto H.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Data la natura delle modifiche richiesta con la presente Variante al RU ed in particolare alla Scheda Norma di Comparto, e considerato che il cambiamento disposto delle previsioni dell'area B4 e del comparto H modificato produrranno trasformazioni assolutamente sovrapponibili con quanto previsto dal Comparto H attuale, riteniamo di rientrare pienamente nell'ambito delle Varianti Semplificate previste dalla Vigente Norma per il governo del territorio, LR n. 65/2014, al capo IV - Disposizioni procedurali semplificate, art. 30 "Varianti semplificate al piano operativo" ed art. 32 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al PS ed al Piano Operativo".

ALTRE MODIFICHE ALLA NORMA

Fermo restando il percorso ciclopedonale ed il verde pubblico da realizzare su Via G. Falcone, in



coerenza con l'assetto Planivolumetrico definito dal Piano Attuativo relativo al comparto H modificato (ma esteso comunque anche all'area B4) si ritiene opportuno consentire la modifica dei seguenti elementi previsti dalla Scheda Norma al fine di ottimizzare le prestazioni urbane complessive, nella interazione tra previsioni private ed assetto pubblico.

- L'accesso da Via Falcone al comparto H
- Il parcheggio pubblico Sud e l'area a verde complementare
- Il limite interno tra area pubblica ed area privata

IMPATTI SULL'AMBIENTE

Il piano di trasformazione dell'area è elaborato nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi della scheda norma e opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale.

Le modifiche previste non presentano quindi incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Regolamento Urbanistico. In particolare si evidenzia che:

- La variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale. Le risorse che potrebbero essere interessate dall'attuazione delle trasformazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale sono individuate all'interno del Rapporto Ambientale della VAS allegata al RU del comune di Crespina Lorenzana al cap. 2.6, cioè Acqua, Energia, Aria, Rifiuti, Radiazioni Non Ionizzanti, Suole e Sottosuolo, Natura e Biodiversità, Paesaggio, Sistema Produttivo, Viabilità e Trasporto Pubblico;

La Variante proposta con riferimento agli strumenti urbanistici del 2015 e del 2018 si può inquadrare con una forte riduzione del carico insediativo rispetto al 2015 dove la SUL passa da 1800 mq previsti agli 800 mq ricompresi nella previsione del RU del 2018. Rispetto a quest'ultima la Variante proposta conferma il carico urbanistico nonché le funzioni previste. Quindi rispetto al 2018 c'è un'invarianza di carico urbanistico e richiesta risorse mentre rispetto al 2015 si registra un'ingente contrazione di carico urbanistico e di conseguenza di risorse.



In merito alla VAS, i riferimenti normativi sono:

- LR 65/2014, in particolare l'Art.14
- LR 10/2010, Tit. II
- DL 152/2006, in particolare Art.12

Il comma dell'Art 12 del DL 152/2006 Il comma 6 limita l'assoggettabilità a VAS alle sole modifiche di pianificazione/programmazione/strumenti attuativi per i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

È esattamente il caso della presente variante, in quanto il passaggio dal comparto H vigente alla previsione di variante dove si prevede un'area ad attuazione diretta (zona B4 area L') con un dimensionamento (SUL) desunto (sottratto) dall'intero dimensionamento della zona H iniziale, mentre per l'area rimanente (comparto H modificato) vale il dimensionamento residuo SUL.

Le destinazioni d'uso e le altre caratteristiche insediative, urbanistiche, fissate dalla scheda norma rimangono assolutamente immutate con la proposta di variante.

Si specifica che, in base alla LR Toscana 10/2010 Art.8, aggiornata dalla LR 17/2016 Art. 5, per il principio di non duplicazione delle valutazioni, valgono le considerazioni riportate nella Valutazione Ambientale Strategica riferita al RU.

Con riferimento al Rapporto Ambientale, questo individua al p.to 2.3 per l'UTOE di Cenaia i seguenti obiettivi:

- Valorizzazione e individuazione di nuovi spazi pubblici identitari
- Realizzazione di nuove polarità integrate (spazi pubblici e/o mix funzioni private, pubbliche o di interesse pubblico) e nuove polarità verdi (parchi, parco fluviale del Crespina)
- La creazione di un asse trasversale a valenza pubblica in direzione Nord-Sud a percorribilità pedonale e ciclabile
- L'aumento nell'abitato delle connessioni a rete, sia veicolari sia pedonali, conferendo preminenza al pedone, oltre a mitigare la funzione di attraversamento della viabilità provinciale
- Il miglioramento della qualità del tessuto esistente attraverso il recupero o la sostituzione dell'edificato



in condizioni di degrado

- Il completamento dei vuoti urbani: i vuoti presenti all'interno dell'edificato dovranno essere risolti con una forte connotazione urbana e con particolare attenzione alla continuità della città pubblica
- La ridefinizione dei margini urbani e ridefinire in modo efficace i rapporti e le relazioni con il territorio aperto creando nuove connessioni (funzionali e visive) tra città e campagna.

Alcuni di questi appaiono particolarmente pertinenti per l'area in oggetto, in particolare la Realizzazione di nuove Polarità Integrate...ed il Completamento dei Vuoti Urbani.

Per quanto sopra esposto possiamo dire che il combinato disposto della proposta di variante è in tutto e per tutto identico a quanto previsto dalla scheda H vigente.

Si ritiene pertanto che la variante in oggetto non comporti alcuna variazione per le singole componenti ambientali e nel loro complesso.

In merito alle indagini geologiche

Valutazioni specifiche sono contenute nell'apposito allegato, a firma del Dott. Geologo Vito Bruno. Ne riportiamo gli esiti salienti:

Nei casi previsti dall'Art.3, comma 4 del D.P.G.R. 53/R/2011, il suddetto articolo recita come segue:

“Il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di:

- a) Varianti che riguardano la mera riproposizione di vincoli urbanistici;
- b) 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;
- c) Varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità di edificabili comunque denominate;
- d) Varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità.”

Si ritiene pertanto che non debbano essere eseguite ulteriori indagini geologiche. Per la L.R.

41/2018 il comparto ricade in classe P1, BPI, quindi le previsioni urbanistiche sono attuabili senza vincoli o



condizioni.

In merito al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

Per il PCCA vigente l'area del comparto H attuale ricade in buona parte in classe acustica III (zona centrale) ed in parte in classe acustica IV, per quelle porzioni più prossime alla viabilità.

Le previsioni della Variante in oggetto non modificano in alcun modo gli esiti complessivi in quanto gli aspetti dimensionali, funzionali, urbanistici che caratterizzano il comparto H vigente risultano esattamente sovrapponibili a quanto si verificherà con il nuovo assetto proposto, dove una parte delle previsioni (300 mq di SUL su 800 mq) viene attuata secondo le modalità delle zone B4 (Arco B4, rif. L') e la parte residua, 500 mq di SUL, verrà attuata secondo piano attuativo (comparto H modificato).

Si ritiene pertanto che non siano necessarie modifiche o integrazioni al PCCA vigente.

Crespina

ing. Paolo Bozzi

