

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

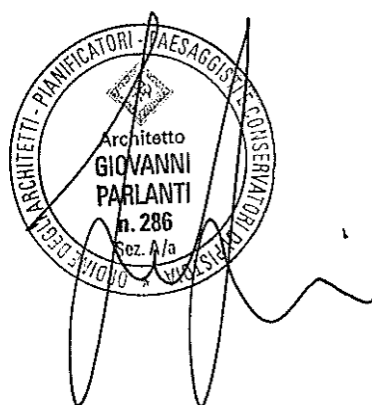
Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

Relazione Tecnica Generale
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Delibera CC. nr. del

Dicembre 2017



INDICE:

1. PREMESSA	2
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE	3
2.1. Il Piano Strutturale vigente dell' ex Comune di Lorenzana.....	3
2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente dell'ex Comune di Lorenzana.....	16
2.3. Il Piano Strutturale vigente dell' ex Comune di Crespina.....	24
2.4. Il Regolamento Urbanistico dell' ex Comune di Crespina	45
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	55
3.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico.....	55
3.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa.....	60
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLE VARIANTI IN OGGETTO	62
5. LE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO	63
5.1. La Variante al Piano Strutturale dell'ex territorio comunale di Lorenzana	63
5.1.1 Il Monitoraggio e il Dimensionamento del Piano Strutturale	72
5.2. La Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex territorio comunale di Lorenzana.....	74
5.2.1 I Vincoli sovraordinati.....	75
5.2.2 La disciplina del suolo: Le aree agricole	75
5.2.3 La disciplina del suolo: Il Territorio Urbanizzato	77
5.2.4 Le Schede Norma	79
5.2.5 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente.....	83
5.2.6 I Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014	87
5.2.7 Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lorenzana in rapporto al Piano Strutturale	89
5.3. La Variante al Piano Strutturale dell'ex territorio comunale di Crespina.....	94
5.3.1 Il Dimensionamento del Piano Strutturale.....	96
5.4. La Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex territorio comunale di Crespina	45
5.4.1 Le nuove previsioni assoggettate a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014).....	45
5.4.1.1 Le nuove previsioni in località Lavoria	45
5.4.1.2 La nuova previsione in località Crespina.....	46
5.4.1.3 Le nuove previsioni in Territorio Aperto	46
5.4.2 La modifica delle previsioni esistenti a carattere residenziale	48
5.4.3 Le modifiche all'apparato normativo.....	48
5.4.4 Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Crespina in rapporto al Piano Strutturale.....	50
5.5. L'adeguamento al PIT	50
6. APPENDICE	52
6.1. Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute	52

1. PREMESSA

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.

Il territorio dell'ex comune di Crespina è dotato di Piano Strutturale (Variante Generale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20/03/2012 e di Regolamento Urbanistico (Variante Generale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.09 del 02/03/2015.

Con il referendum del 6 Ottobre 2013 le Amministrazioni Comunali di Crespina e di Lorenzana, in conformità alla L.R. 68/2011, hanno operato una fusione giungendo alla costituzione di un unico Comune. La scelta di creare un unico centro di governo è scaturita dalla considerazione che la fusione dei due Comuni avrebbe portato alla valorizzazione politico-amministrativa ed economica del territorio. Ai sensi della Legge Regionale n.69 del 22 novembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.56/l del 25 novembre 2013, il Comune di Crespina e il Comune di Lorenzana sono stati fusi e sono divenuti il Comune di Crespina Lorenzana (PI).

La Legge Regionale Toscana del 22 novembre 2013 n. 69 ha istituito, a far data dal 01 gennaio 2014, il nuovo Comune di Crespina Lorenzana ed in particolare l'art. 5 "Vigilanza degli atti" ha stabilito che tutti i regolamenti, gli atti amministrativi generali, i piani, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei Comuni oggetto della fusione, vigenti alla data del 31 dicembre 2013, restano in vigore fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di Crespina Lorenzana.

Alla luce della fusione dei due Comuni ed in conseguenza delle modifiche normative introdotte dalla L.R. 65/2014, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 29 Ottobre 2015, è stato dato avvio al procedimento per la variante del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana (per il territorio di Crespina e per il territorio di Lorenzana disgiunti tra loro), al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ed al procedimento di adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica unico per tutto il territorio comunale.

Per la redazione delle Varianti agli strumenti Urbanistici, il Comune di Crespina Lorenzana, rappresentato dal Perito Edile Luca Melani, in qualità di Responsabile Area 3 pianificazione e assetto del territorio, ha incaricato l'Arch. Giovanni Parlanti, quale progettista, la Dott.ssa Elisabetta Norci, per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica, lo Studio di Geologia GeoApp, per gli studi geologici, lo studio H.S. Ingegneria srl, per gli studi idraulici e lo Studio ANL per gli studi acustici.

La presente relazione, si prefigge l'obiettivo di illustrare il lavoro svolto che ha portato alla redazione della Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina e del territorio di Lorenzana.

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

2.1. Il Piano Strutturale vigente dell' ex Comune di Lorenzana

Il P.S. vigente, è stato redatto ai sensi della L.R.5/95 e approvato dalla Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche del Comune di Lorenzana, Provincia di Pisa e Regione Toscana in data 22.05.2001, ad oggi non sono state apportate varianti.

Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, esso detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Lorenzana.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio, che sono:

- le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora);
- le città e i sistemi degli insediamenti;
- il paesaggio e il territorio agricolo;
- i documenti materiali della cultura;
- i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La sostenibilità delle trasformazioni del territorio è valutata a fronte degli equilibri ambientali e dello stato di salute dell'ecosistema generale espressi dalle risorse essenziali del territorio. Nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.

Il P.S. vigente è composto dai seguenti elaborati suddivisi tra Quadro Conoscitivo e Progetto:

N.	Titolo	Tipo	Scala	Base / Note
QC	Indagine geologica Indagine geologica integrativa	Tavole e relazione	1:10.000 1:5.000	
QC PS	P.R.G. - Piano Strutturale Relazione e Norme - Bibliografia (QC)	Relazione		
QC	Analisi dei dati e previsioni sulla popolazione, l'agricoltura e le attività produttive	Relazione		da Censimento ISTAT 1991
1 QC	P.di F. vigente	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R. e catastale
2 QC	Analisi storica degli usi del suolo: 1825	tavola a colori e relazione	1:10.000 1:20.000	Catasto Leopoldino
3 QC	Analisi storica degli usi del suolo: 1881 Analisi storica degli usi del suolo: 1954	tavola a colori	1:25.000	Cartografia I.G.M.
4 QC	Analisi storica degli usi del suolo: Stato attuale	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R. - da fotocarta 82 e foto R.T. 76-80-92
5 QC	Carta delle Invarianti del paesaggio	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R.
6 QC	Struttura storica del territorio	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R.
QC	Mobilità	tavola a colori	1:200.000	
QC	Infrastrutture e trasporti	tavola a colori	1:25.000	
QC	Documentazione fotografica			
7 PS	Sistema ambientale: Sub-sistemi	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
8 PS	Sistema ambientale Unità di paesaggio e Invarianti Strutturali	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
9 PS	Sistema insediativo Sub-sistemi	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
10 PS	Sistema insediativo Unità di spazio e Invarianti Strutturali	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
11 PS	Sistema infrastrutturale Sub-sistema 1	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
12 PS	Sistema infrastrutturale Sub-sistema 2	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
13 PS	U.T.O.E.	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
PS	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali	Relazione		

QC : Quadro conoscitivo

PS : Piano Strutturale

Il Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo piuttosto corposo anche se ormai datato è parte integrante del Piano Strutturale, ed è finalizzato alla conoscenza dettagliata del territorio ed al riconoscimento delle risorse.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale si articola in diverse sezioni, alle quali corrispondono specifici elaborati di Piano Strutturale, che sono:

- Indagine geologica

Comprende la Relazione generale, un Allegato e n. 18 tavole grafiche in scala 1:10.000 e 1:5.000. In particolare in scala 1:5.000 sono effettuate Studi di dettaglio riguardanti le aree di possibile espansione urbanistica, ovvero le U.T.O.E. ed il relativo territorio di riferimento.

La Relazione contiene inoltre gli "Indirizzi per la Gestione e Tutela e del territorio", che in relazione alle rilevate classi di pericolosità danno le indicazioni di fattibilità in relazione ai vari tipi di intervento, ed assumono carattere di Prescrizioni per il R.U.

- Analisi dei dati e previsioni sulla popolazione, l'agricoltura e le attività produttive.

La Relazione, attraverso l'analisi dei dati degli ultimi censimenti ISTAT sulla popolazione e sulle attività produttive ed agricole disponibili al tempo, che mette in luce le dinamiche in atto nel Comune di Lorenzana, e da queste trae ipotesi per l'immediato futuro, rispetto alle quali sono confrontate le previsioni generali del P.S.

- Tav. 1 - P.di F. vigente

La strumentazione urbanistica vigente al momento della stesura del P.S. che comprendeva il Regolamento Edilizio e annesso Piano di Fabbricazione era stata adottata dal C.C. con provvedimento n° 15 del 28.06.72 e n° 123 del 27.12.74, esecutivi ai sensi di Legge, approvato dalla G.R.T. con delibera n° 3031 del 07.04.75.

Durante la gestione dello strumento urbanistico erano state effettuate diverse varianti, approvate che consistevano nell'adeguamento del Regolamento a Normative entrate in vigore successivamente o nell'aggiornamento della cartografia per eliminare incongruenze riscontrate.

Fra queste vi è stata la modifica di destinazione d'uso di aree per motivi ambientali, la classificazione di aree a destinazione residenziale per omogeneità urbanistica, il potenziamento di alcune zone di espansione per l'inserimento nel PEEP successivamente adottato.

Il dimensionamento del Piano, stimato inizialmente in un incremento superiore, fu riportato con le varianti successive ad un incremento pari al 30% degli abitanti insediati (capacità totale ca.1380 ab.), tenendo presente la realizzazione di vani per ristrutturazione, di nuovi vani per compensare la perdita edilizia e dei vani per eliminare la coabitazione involontaria, eliminando la previsione di zone non ammissibili, in conformità alle disposizioni e agli indirizzi di assetto territoriale e alla normativa regionale.

Il vecchio Piano di Fabbricazione prevedeva:

- Zone A per la tutela storico ambientale nei centri storici di Lorenzana, Tremoleto, Collealberti e La Casa
- Zone B di completamento residenziale nelle seguenti località:

Lorenzana: Previsione per mc.10.600, unica area interamente saturata, eccetto un modesto residuo di volume.

Laura: Previsione di n° 6 zone di completamento per un totale di mc. 47.700. Le aree sono quasi interamente saturate, eccetto un residuo 10 % di volume impiegabile nei lotti già edificati.

- Zone C di espansione residenziale nelle seguenti località:

Lorenzana: Previsione di zona C2 per mc. 13.900, area interamente saturata dalla previsione di Zona PEEP.

Laura: Previsione di n° 3 zone C2 per un totale di mc. 24.100. Le aree sono interamente inedificate, in quanto soggette a Piani di Lottizzazione, mai presentati.

Tremoletto: Prevista una zona di espansione C1 per mc. 8.100. L'area è quasi interamente saturata, eccetto un residuo 10% di volume impiegabile nei lotti già edificati.

Collealberti - La Casa :Prevista una zona di espansione C1 per mc. 2.500. L'area è interamente saturata.

- Zone C3 miste residenza e terziario

Laura: previsione di n° 2 zone C3 per un totale di mc. 7.000. Le aree sono interamente inedificate.

- Zona D - artigianale

L'unica zona D presente è localizzata a Pian di Laura, ed è soggetta a P.I.P. ai sensi della L.865/71, ed approvato con Del. C.C. n° 13 del 22.05.98, non ancora attuato. La zona ha una superficie complessiva di mq 113.363, di cui edificabili mq 54.908, già edificati mq 14.952, mq 11.997 destinati a parcheggi, mq 20.661 a verde pubblico, mq 10.346 a viabilità emq 499 a impianti.

- Viabilità : il P.di F. prevedeva un tracciato alternativo della via Prov.le Cucigliana di circonvallazione dell'abitato di Laura, a partire dall'incrocio con la via Prov.le del Commercio, per eliminare il traffico veicolare che attraversa il centro abitato nei mesi di primavera-estate, diretto verso la costa.

Erano previste inoltre nuove viabilità di servizio alla zona artigianale, alla zona PEEP e alle zone di espansione.

Era previsto il potenziamento, con un nuovo collegamento viario, fra Tremoletto e Collealberti, seguendo e potenziando il tracciato esistente. Tali previsioni non sono state realizzate.

- PEEP : è stato adottato dal Consiglio Comunale con del. n°95 del 20.10.79 ed approvato dalla G.R.T. con Delibera, esecutiva ai sensi di legge, n° 5403 del 28.05.80. Le zone PEEP erano individuate nella zona C del capoluogo, in loc. Ragnaia (n° 12 alloggi), nella frazione di Laura, lungo via della Fonda, in prossimità degli impianti sportivi (n° 12 alloggi), e parte nel recupero di alloggi nella Villa Giuli, di proprietà comunale.

Da quanto sopra riportato si evince che le previsioni del P. di F. vigente relative alla residenza sono state attuate esclusivamente per le zone di completamento soggette ad intervento diretto.

Le zone soggette a Piani Attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono rimaste per la maggior parte inattuate. Fanno eccezione alcuni modesti interventi, ovvero la realizzazione del 50% del PEEP, e gli interventi a Tremoletto e a La Casa, aree tutte in posizione collinare.

- Recupero: in tutto il territorio comunale è stato ingente il fenomeno del recupero di case sparse rurali, non più utilizzabili a fini agricoli, riutilizzate per la residenza.
- Aree di interesse generale: è stata attuata parte dell'area comunale per impianti sportivi prevista a Laura, l'unica esistente sul territorio comunale. E' stato realizzato un campo per il gioco del calcio con i relativi spogliatoi, ed un campo polivalente per il tennis-calcetto-pallacanestro.

E' stata realizzata la Scuola Materna del capoluogo ed è stato in parte recuperato, ed era in fase di miglioramento ambientale, il Parco Pubblico della Villa Giuli nel capoluogo.

E' stato ampliato il cimitero del Capoluogo, ed è prevista la sistemazione del relativo parcheggio.

In località Laura, a Ovest del torrente Tora, è stato realizzato l'impianto di depurazione delle acque reflue provenienti da Tremoletto, da Laura e da Lorenzana.

Destinazione agricola, verde privato interessano tutto il territorio comunale, nelle parti non diversamente destinate.

Nel Maggio 98 l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante ai sensi dell'art.40 della L.R. 5/95.

La Variante si era resa necessaria per due motivi principali: l'aggiornamento della base cartografica e l'inserimento delle aree previste per la realizzazione dei progetti di tre vasche di laminazione a protezione degli abitati di Laura e Acciaio.

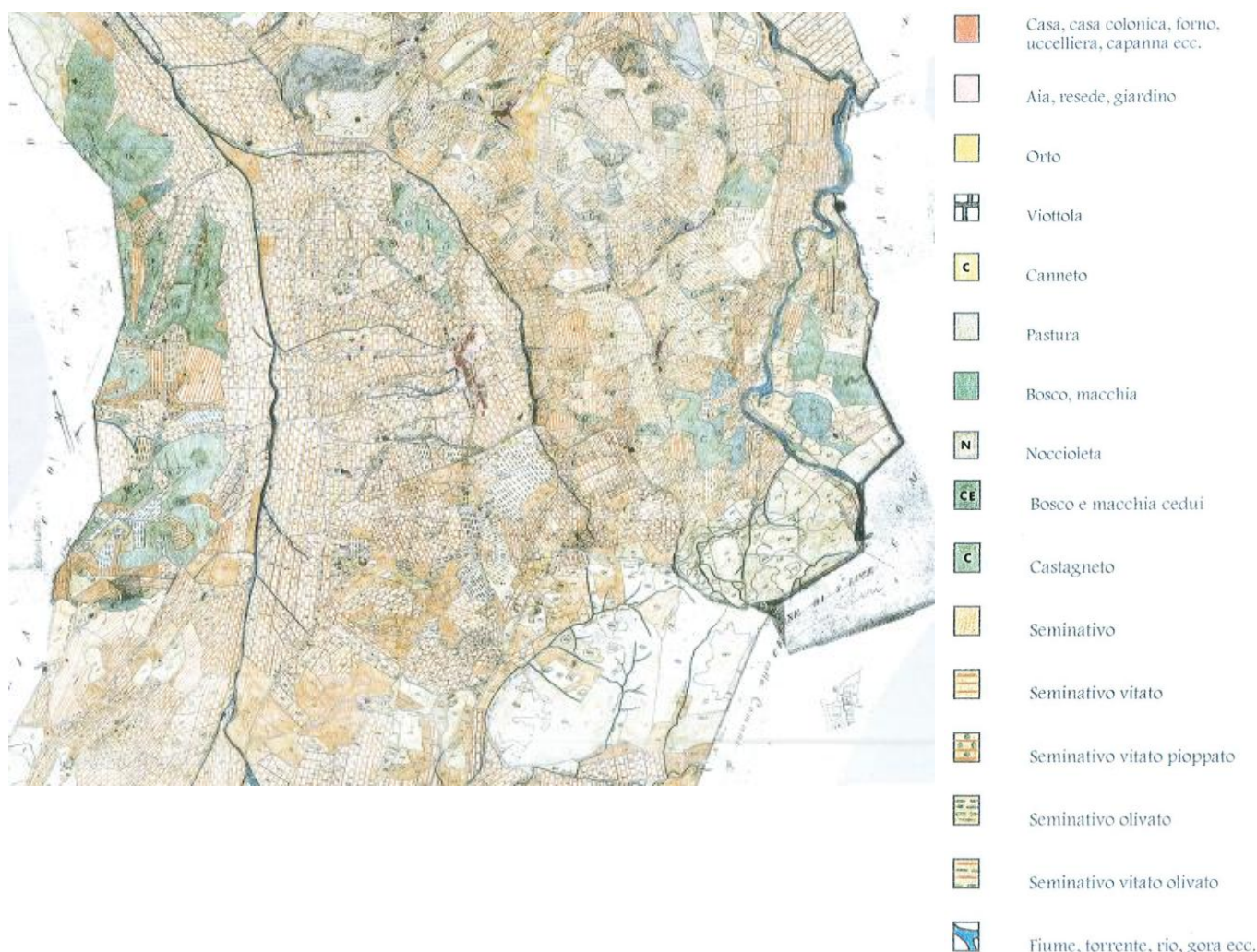
Sono stati riportati in cartografia tutti gli edifici esistenti, corretti e rettificati perimetri in adeguamento allo stato di fatto, inserite alcune nuove previsioni di parcheggi, stralciate zone ricadenti in ambiti soggetti a rischio idraulico.

E' stata confermata la destinazione a area soggetta alla L. 167/62 della Villa Giuli, come già approvato con Delibera G.R.T. n°5403 del 28/05/80, con obbligo di Piano di Recupero.

- Tav. 2 - Analisi storica degli usi del suolo: 1825

Per avere un quadro complessivo di quello che era il territorio del Comune di Lorenzana ai primi dell'Ottocento è stata analizzata la Partita dei Possessori relativa all'impianto del Catasto Terreni (1825).

La lettura ha avuto come obiettivo la ricerca delle destinazioni d'uso delle particelle che componevano le otto sezioni nelle quali è suddivisa la Comunità di Lorenzana.



Per quanto riguarda l'edificato sono stati individuate due tipologie: gli agglomerati urbani e le case sparse.

Gli agglomerati sono limitati ai centri di Lorenzana, Colle Alberti e Tremoleto mentre le case sparse (sia a carattere rurale che di residenza di campagna dei Signori del luogo) sono concentrate per lo più nelle sezioni di Lorenzana, Vicchio, Tremoleto e Roncione.

Sono da segnalare due particolarità per quanto riguarda l'edificato.

1. Nell'intero territorio comunale sono presenti numerose fornaci che, dall'analisi delle mappe, risultano di piccole dimensioni e collocate nelle immediate vicinanze delle case coloniche; questo fa pensare che il toponimo indichi non tanto le fabbriche per la realizzazione di manufatti in laterizio ma semplicemente i forni per il pane.

2. Nelle vicinanze delle zone boscate sono situate delle piccole fabbriche, all'interno di boschetti di dimensione circolare, che assumono il toponimo di uccelliera. Questo toponimo stava ad indicare un piccolo edificio a giorno con le caratteristiche di una voliera che veniva utilizzata per l'allevamento degli uccelli da liberare nelle zone dove venivano successivamente effettuate le battute di caccia da parte dei Signori del luogo.

Per quanto riguarda l'uso del suolo sono state individuate alcune tipologie ricorrenti di utilizzazione dei fondi agricoli.

[a] Il seminativo è in genere accompagnato dall'oliveto, dal vigneto o dal frutteto ed, in alcuni casi, da due o tre delle sopra citate specie arboree in coltura promiscua.

[b] Grandi estensioni di terreno sono lasciate a pascolo e corrispondono, in generale, a quelle particelle dai contorni irregolari che seguono le caratteristiche orografiche del suolo e che sono di dimensioni maggiori rispetto a quelle coltivate.

[c] Anche le porzioni di territorio che ospitano i boschi, sia cedui che castagneti o noccioleti e comunque fortemente antropizzati, hanno le stesse caratteristiche delle particelle utilizzate come pascolo. Solo pochi boschi non hanno una destinazione d'uso specifica e sono denominati genericamente bosco o macchia.

[d] Le particelle utilizzate come canneto sono individuabili nelle immediate vicinanze delle case coloniche probabilmente per l'utilizzo che veniva fatto del materiale prodotto, sia per il supporto delle colture in orto che per la produzione di cesti ed utensili di uso comune.

[e] Nelle immediate vicinanze delle case coloniche si trovano le particelle destinate alla produzione di ortaggi mentre, generalmente in posizione più defilata rispetto alle abitazioni ma più vicina ai campi coltivati -seminativi- si trovano le particelle denominate aia.

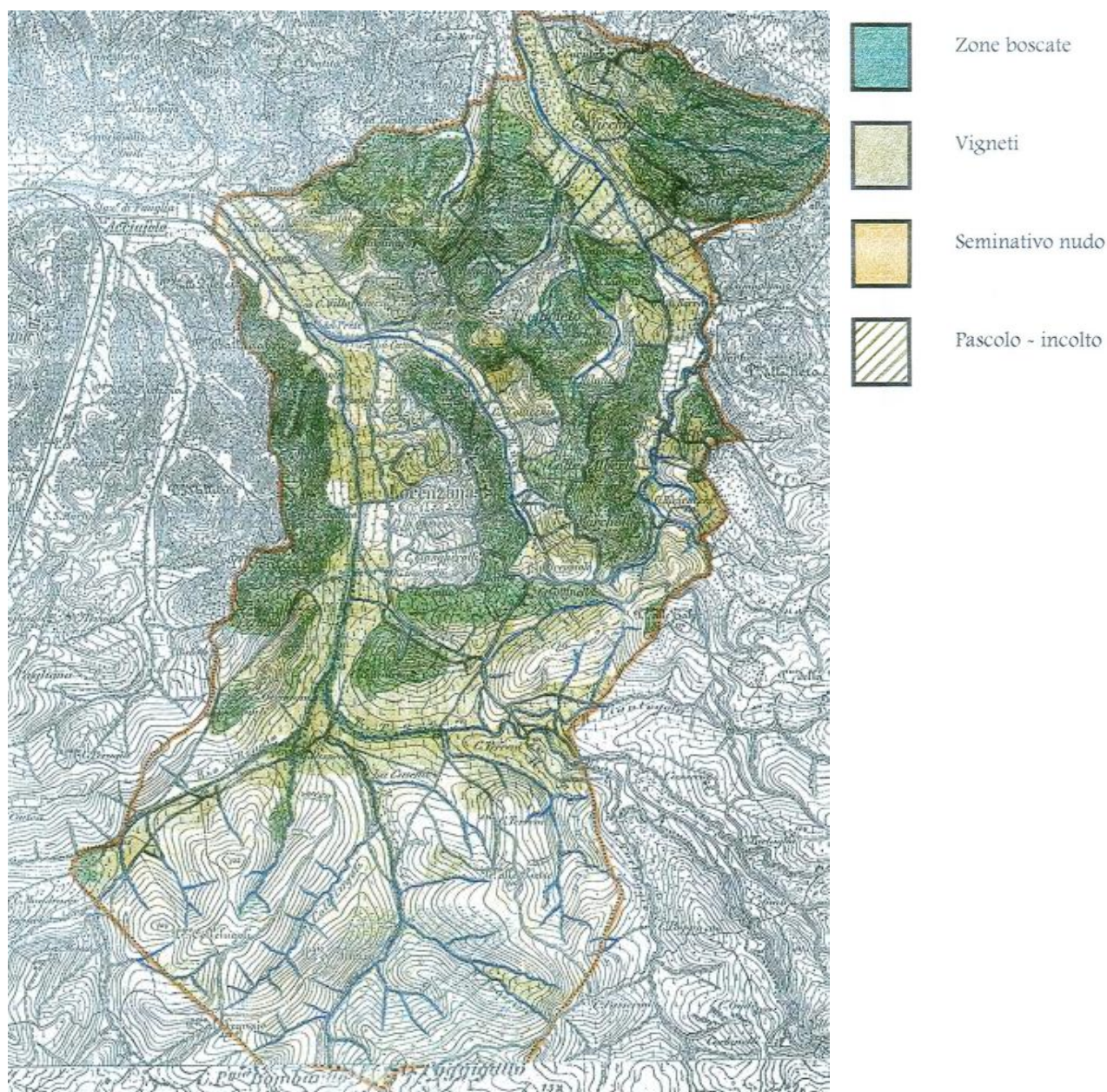
All'analisi della Partita dei Possessori ha fatto seguito la restituzione grafica sulle mappe delle sezioni che compongono il territorio della comunità di Lorenzana, questa ha fatto emergere alcune particolarità che risultano caratteristiche peculiari di questo territorio.

La parte a sud del territorio comunale è prevalentemente utilizzata a pascolo. Questo porta a pensare o che vi era una notevole presenza di capi di bestiame allevati allo stato brado (vista la scarsità di locali denominati stalla) oppure che questa parte di territorio faceva parte di un sistema agrario a rotazione o, infine che il suolo era incolto vista la scarsa presenza di abitazioni a destinazione d'uso agricola.

I boschi, sia antropizzati che non, sono concentrati nella porzione nord-est e nord-ovest del territorio e ad eccezione di un'area nella sezione G di Vicchio sono di piccole dimensioni ed occupano le zone di crinale o quelle meno accessibili per poter essere coltivate. La destinazione d'uso predominante del territorio comunale risulta essere il seminativo vitato pioppato, come risulta dal toponimo presente nella Partita dei Possessori della Comunità di Lorenzana, in linea con la tipologia di coltura tipica dei territori toscani e delle altre regioni dell'Italia Centrale alla prima metà dell'Ottocento.

- Tav. 3 - Analisi storica degli usi del suolo: 1881 / 1954

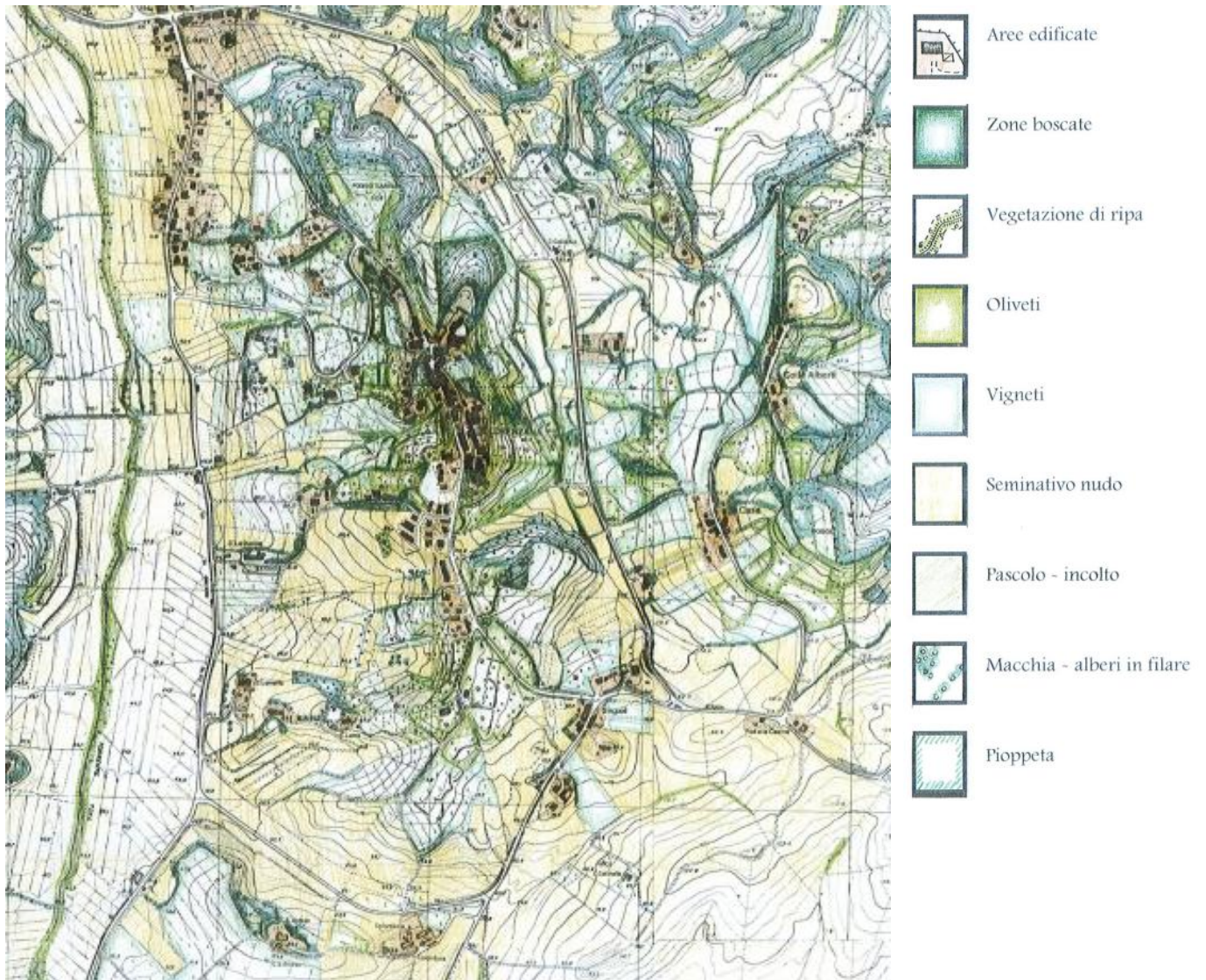
Lo studio delle cartografie I.G.M., se pur non esaustivo per l'analisi degli usi del suolo, è tuttavia sufficientemente chiaro nel mostrare i processi più evidenti di modifica dell'uso del suolo nell'ultimo secolo, soprattutto se confrontati con la carta successiva n° 4, che mostra l'uso del suolo attuale.



- Tav. 4 - Analisi storica degli usi del suolo: Stato attuale

L'analisi della evoluzione storica degli usi del suolo si completa con la tavola relativa allo stato attuale.

La tavola in oggetto rivela come i mutamenti strutturali nell'ambito dell'uso agroforestale del territorio delle "Colline Pisane" abbiano profondamente modificato il paesaggio agricolo-forestale ed il rapporto "superficie a coltura/ superficie naturale", determinando, nel contempo, qualche volta, come risulta dalla attuale tendenza, una ripresa della copertura vegetale che, quando opportunamente guidata, è in grado di portare alla ricostituzione di un manto boschivo di rilevante importanza ecologica, economica e sociale."



- Tav. 5 – Carta delle Invarianti del paesaggio, delle permanenze e delle trasformazioni

L'analisi della evoluzione storica degli usi del suolo consente di comprendere quali parti del paesaggio attuale e delle colture attuali ricalcano la configurazione storica, quali hanno subito radicali trasformazioni sia in senso migliorativo che peggiorativo, quali hanno mantenuto caratteristiche simili pur modificando il tipo di colture.

Questa sintesi è significativa sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico che da quello più strettamente agronomico, in quanto in un territorio prevalentemente agricolo e scarsamente urbanizzato come quello di Lorenzana l'identità peculiare e la qualità del territorio e dell'ambiente derivano principalmente dalla struttura delle colture nel paesaggio collinare, e soprattutto dalla presenza di colture arboree e di vegetazione arborea ed arbustiva.

Specifico connotazione del paesaggio è data anche dal territorio agricolo nudo della parte sud, che ha conservato nel tempo le caratteristiche paesaggistiche storiche date dall'assenza di vegetazione arborea.

Tale caratteristica è legata alle condizioni agropedologiche del terreno, e si è mantenuta nel tempo anche se sono state modificate radicalmente le caratteristiche produttive, in quanto da territorio destinato al pascolo è stato trasformato in territorio agricolo per colture cerealicole estensive, attraverso le bonifiche del secondo dopoguerra.



La carta individua la permanenza o la trasformazione sul territorio delle seguenti caratteristiche colturali ed ambientali: colture non arboree (pascolo, seminativo), colture arboree (vite e olivo principalmente, ma anche alberi da frutto, in parte inferiore ed a queste assimilato in quanto simile nella connotazione paesaggistica), le zone boscate.

Per ognuna delle suddette categorie sono individuate le zone in cui tali usi e colture sono permanenti nel tempo e non sono variati dal Catasto Leopoldino ad oggi, ed in questa troviamo ampie zone boscate, in particolare nella parte nord-est del territorio ed in quella est, ampie zone a vigneto e soprattutto alcune zone in cui gli oliveti si sono mantenuti fino ad oggi nella stessa configurazione.

Per quanto riguarda le zone boscate sono individuate anche le zone di recente impianto e quelle che sono state trasformate ad usi diversi.

Sono infine individuate le zone in cui l'uso arborato nel tempo è stato trasformato in seminativo od incolto, trasformando di conseguenza il paesaggio in maniera sensibile soprattutto nelle zone collinari.

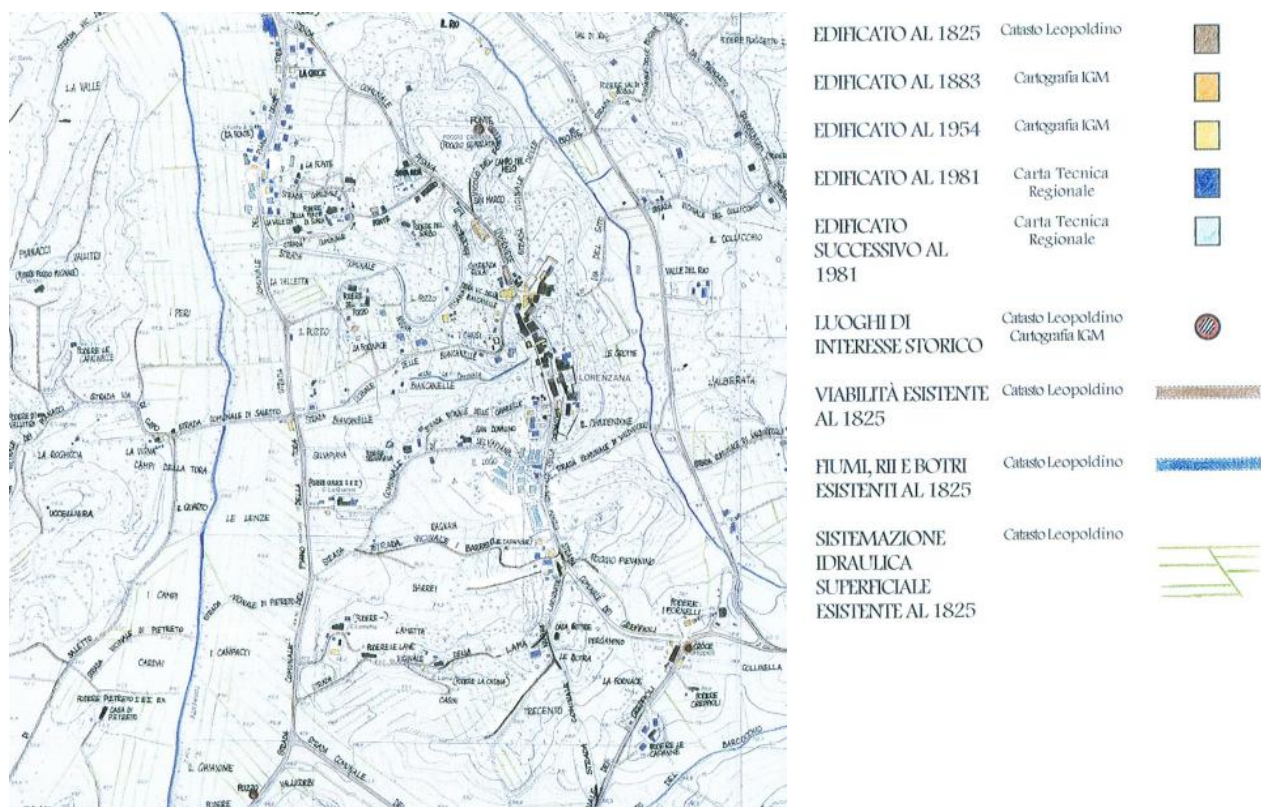
• Tav. 6 – Struttura storica del territorio

Il territorio del Comune di Lorenzana è fortemente connotato dalla propria struttura storica, essendo state modeste e non rilevanti le modifiche dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo, all'urbanesimo, all'industrializzazione.

Queste caratteristiche di storicità del territorio costituiscono uno dei valori specifici di questo territorio, e risorsa principale da salvaguardare e valorizzare.

La Carta della Struttura storica del territorio attraverso l'analisi delle cartografie e dei materiali documentari storici evidenzia sulla cartografia attuale :

- Le caratteristiche di storicità degli edifici, che vengono suddivisi in cinque classi di età.
- I luoghi di interesse storico, in cui il Catasto Leopoldino segnala la presenza di elementi e manufatti vari quali ritrovamenti archeologici, fonti, fornaci, uccelliere, alcuni dei quali sono riscontrabili nello stato attuale.



Dello stato di questi luoghi deve essere effettuata opportuna verifica ogni qualvolta vi sia previsto un intervento, anche se di uso agricolo, e deve essere salvaguardata l'integrità degli elementi storici esistenti.

- Viabilità esistente al 1825: costituisce la struttura principale anche della viabilità attuale, sia principale che secondaria. Tale rete viabilistica, coerente con le caratteristiche del paesaggio e del territorio, si ritiene importante in quanto diffusa su tutto il territorio; il suo pieno utilizzo, ed il ripristino dei tracciati oggi non percorribili, può rispondere anche a esigenze future di nuovi insediamenti, eliminando in buona parte la necessità di disegnare nuovi tracciati in zona collinare ed agricola.

- Fiumi, rii, botri: sono individuati tutti i corsi d'acqua esistenti al 1825, che sono da salvaguardare, anche se oggi molti di questi sono asciutti, sia perché strutturano e disegnano il territorio e la sua orografia, sia perché lungo le sponde permangono gruppi e formazioni lineari di vegetazione ripariale, di rilevante interesse ambientale, nonché manufatti diversi realizzati per la canalizzazione delle acque.

La Carta individua anche le reti di fossi e canali di scolo superficiale delle acque, che costituiscono presidio fondamentale per l'integrità fisica del territorio.

- Toponimi: per ogni luogo, strada, edificio, viene indicato il nome rilevato sia dai Catasti storici sia dal primo impianto del Catasto meccanizzato nel 1955 ca.

In un territorio come quale di Lorenzana, prevalentemente agricolo e collinare e fortemente connotato dalle caratteristiche storiche, il permanere dei nomi dei luoghi costituisce uno dei presupposti fondamentali per la salvaguardia della identità culturale.

Il Progetto

Il Piano Strutturale definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, ed individua a tal fine i Sistemi e Sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, funzionali e di servizio da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi.

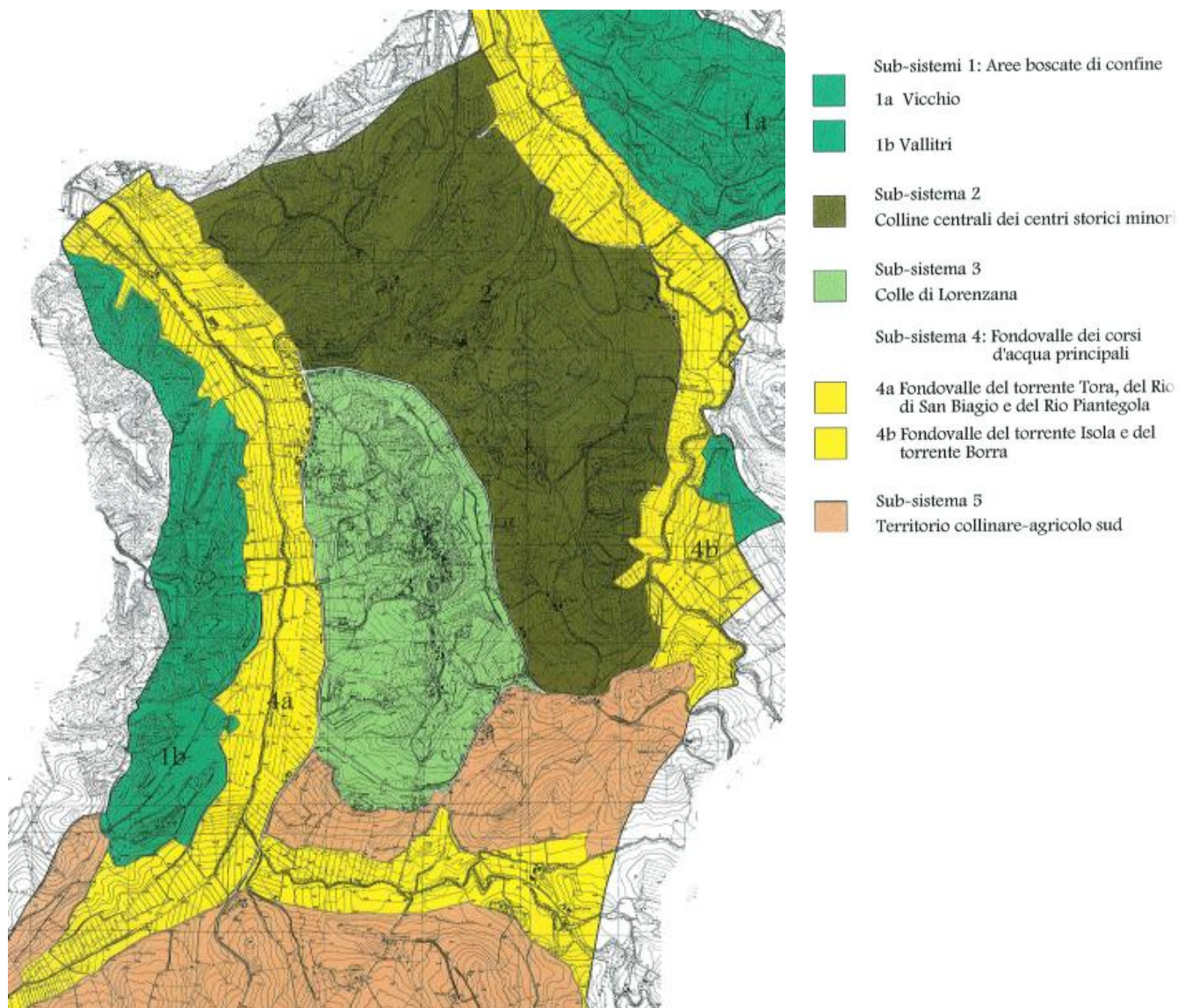
I Sistemi individuati nel territorio Comunale di Lorenzana sono:

- Sistema ambientale
- Sistema insediativo
- Sistema infrastrutturale

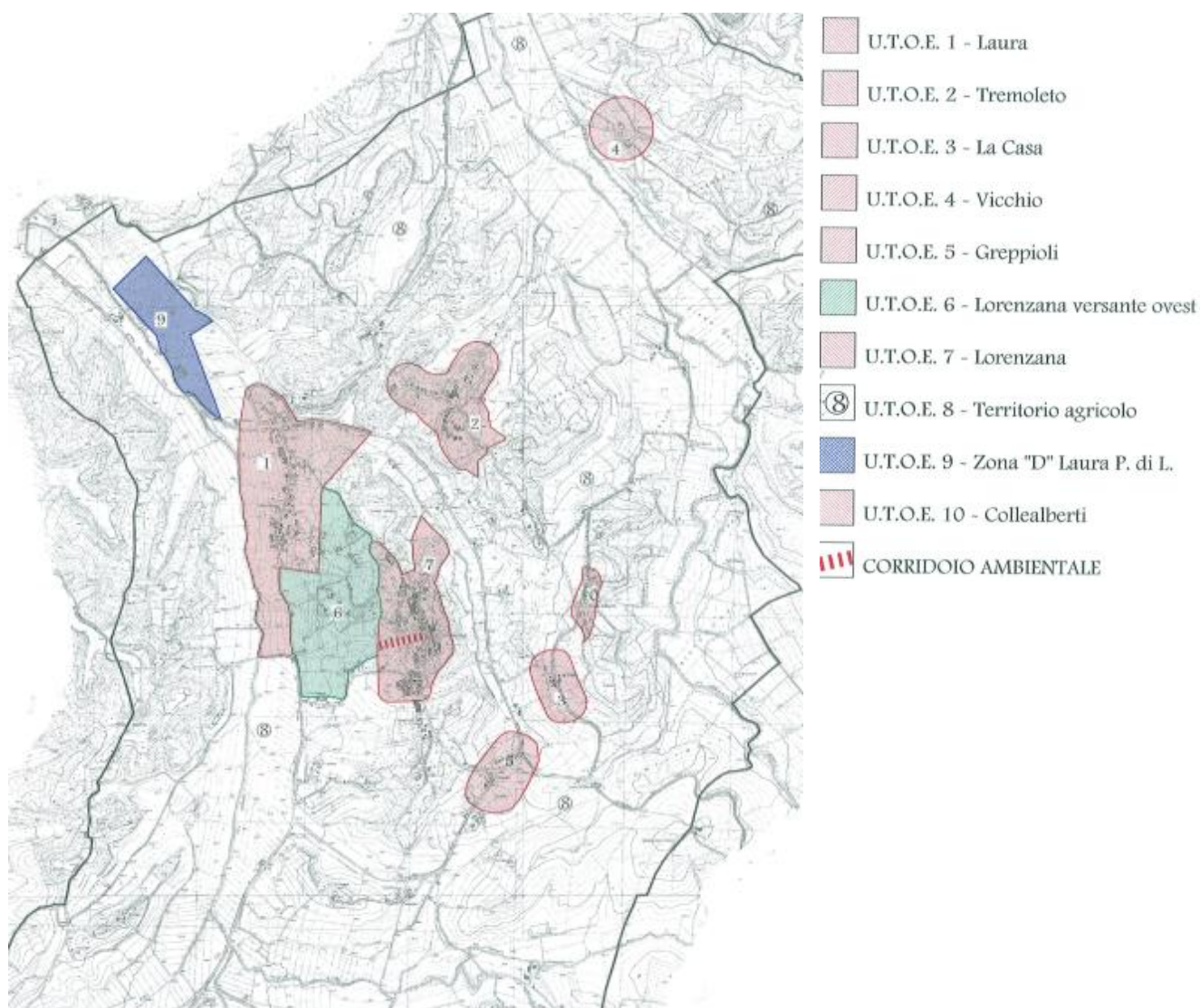
I tre sistemi strutturano il territorio attraverso interrelazioni spaziali e funzionali in maniera complessa e differenziata, tale che ogni azione in un Sistema non possa prescindere dallo stabilire relazioni coerenti con gli altri Sistemi.

I Sistemi sono divisi in Sub-sistemi, corrispondenti a porzioni di territorio o ad insiemi di elementi e di parti connotate da omogeneità localizzativa o delle caratteristiche dell'ambiente, degli insediamenti o delle infrastrutture, nonché dalla vocazione alla trasformabilità ed allo sviluppo.

Per ogni Sub-sistema è descritto lo Statuto dei Luoghi e sono individuate le Invarianti Strutturali.



Il Piano strutturale contiene gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Generale Comunale, attraverso la individuazione di Unità Territoriali Organiche Elementari.



Le U.T.O.E. individuano ambiti territoriali all'interno dei quali sono previste trasformazioni complesse dello stato attuale dei Sistemi Ambientale, Insediativo ed Infrastrutturale.

Di tali trasformazioni il P.S. individua gli indirizzi ed i parametri, nonché gli ambiti territoriali ed il dimensionamento di massima.

Per ogni U.T.O.E. sono indicate le trasformazioni ammissibili e le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, da intendersi come massime sostenibili dal territorio, le cui caratteristiche risultano dalle analisi ed elaborazioni del Piano Strutturale.

Tale dimensionamento è stato poi oggetto di precisazione localizzativa e dimensionale negli strumenti operativi del P.R.G., ovvero il Regolamento Urbanistico (R.U.).

DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLE U.T.O.E.

RIEPILOGO

Località	volumetria massima ammissibile	di cui ⇒	volumetria indicativa ad uso residenziale		abitanti insediabili indicativi (2,5 ab. x famiglia x alloggio)
1 LAURA	12.000		9.500		48
2 TREMOLETO	5.000		4.520		22
3 LA CASA	4.000		3.620		17
4 VICCHIO	1.000		900		5
5 GREPPIOLI	5.000		4.530		23
6 LORENZANA VERSANTE	11.000		9.960		50
7 LORENZANA CENTRO	10.000		9.050		45
8 TERRITORIO AGRICOLO	5.000		4.520		22
9 ZONA "D" LAURA	PREVISTA DA P.I.P. APPROVATO		0		
10 COLLEALBERTI	1.000		900		5
Totale	54.000		47.500		237

2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente dell'ex Comune di Lorenzana

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lorenzana (Variante n.3), nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.

Il Regolamento urbanistico, disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, e contiene:

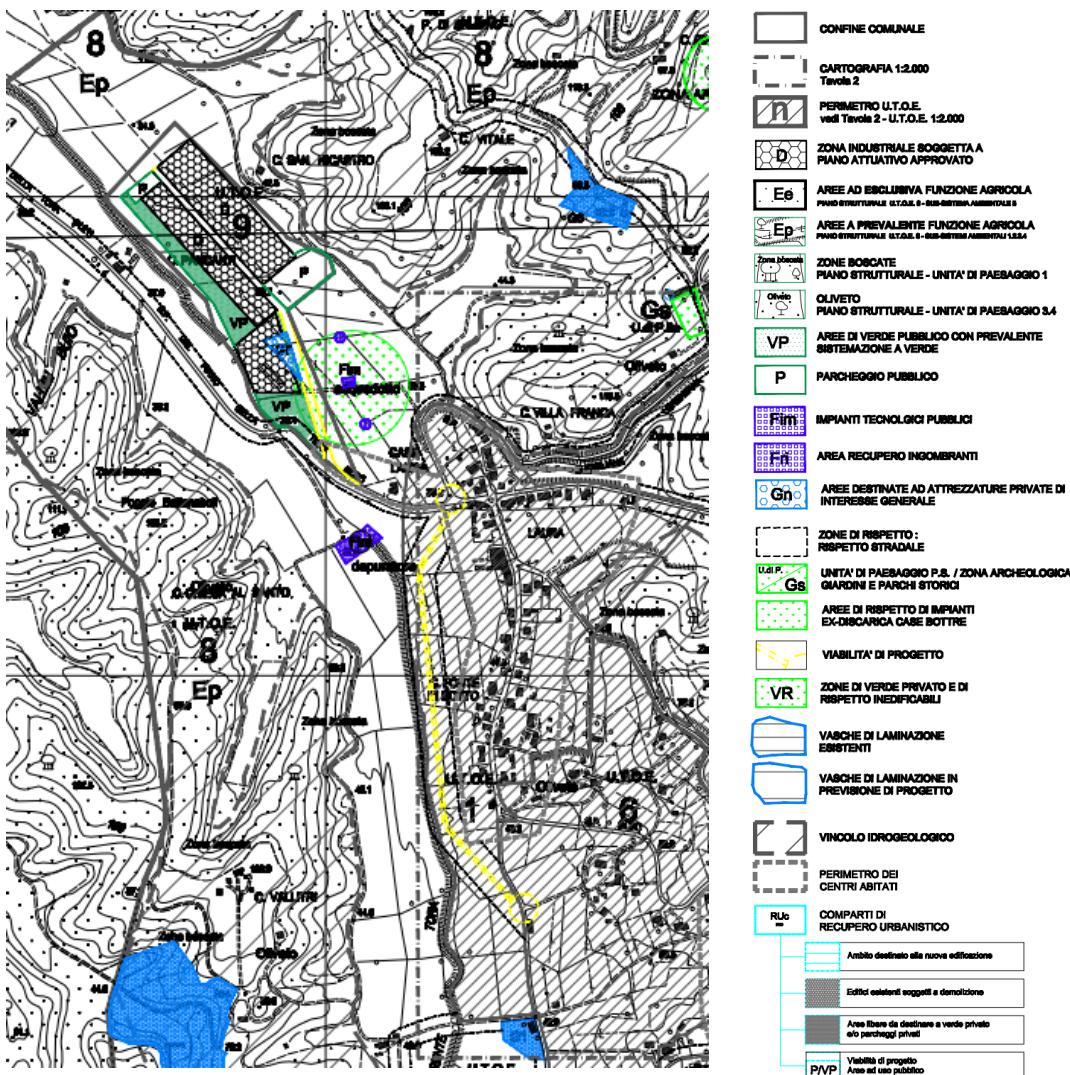
- la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 D.Lgs. 30/4/92 n.285 - Nuovo Codice della strada

- all'interno delle U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico individua le aree sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti,
- la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M.1444/68: tali aree sono specificamente individuate su tutto il territorio;
- la determinazione degli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati, non riguardanti le aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi, indipendentemente dal Programma Integrato di Intervento: essi comprendono sia la normativa per il territorio agricolo che la individuazione di ambiti di trasformazione non agricola;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, in particolare la Variante alla Strada Provinciale ad ovest di Laura;
- la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, attraverso la Schedatura degli edifici storici e la relativa normativa;
- gli studi geologici inerenti la fattibilità degli interventi nel territorio comunale;
- le prescrizioni e vincoli ambientali alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della L.R. 5/95.

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lorenzana è composto dai seguenti elaborati:

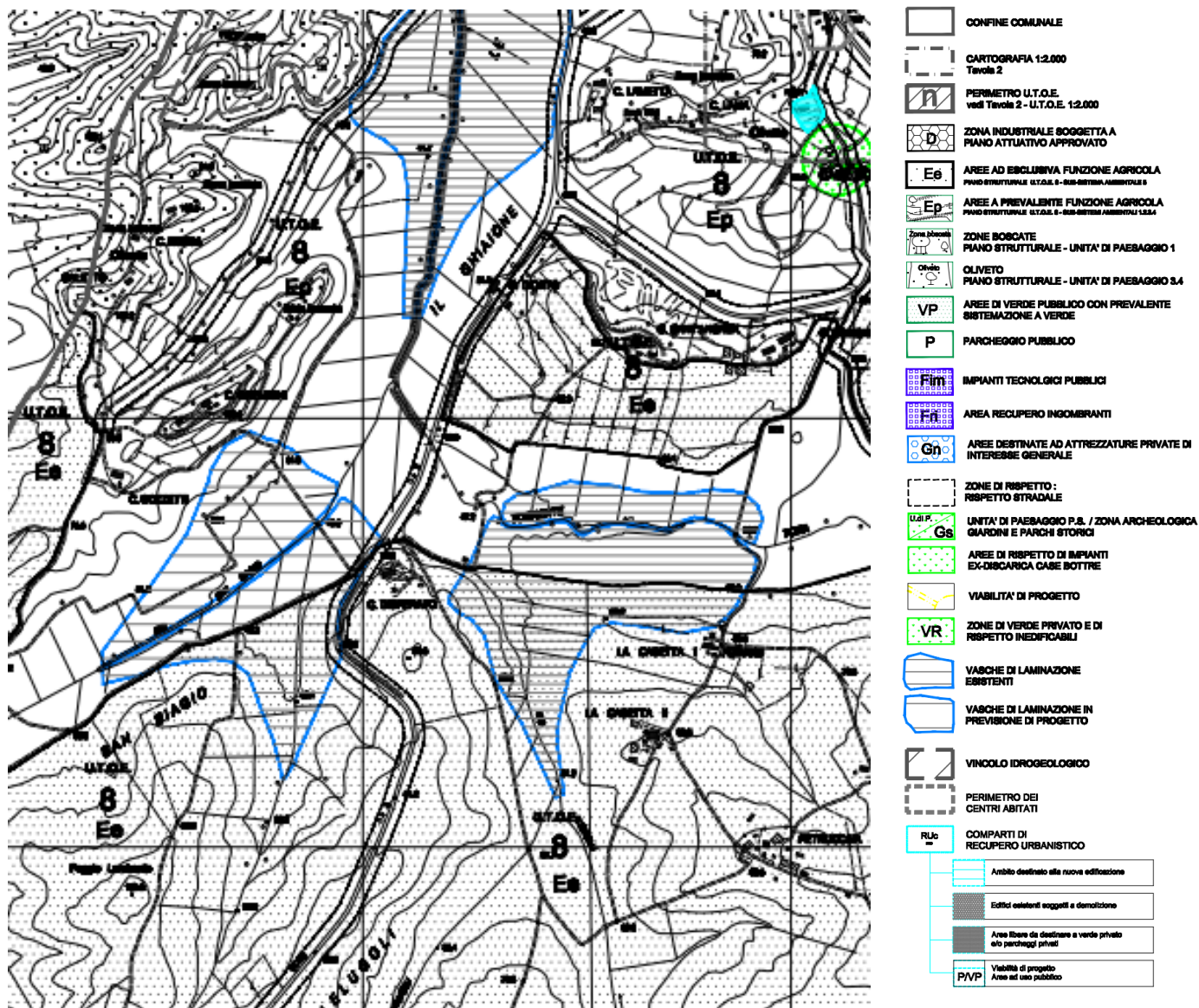
- Tav. 1a – Regolamento urbanistico - Territorio Nord - scala 1:5.000

Cartografia estesa alla parte nord del territorio comunale: contiene il perimetro delle U.T.O.E. adeguato dal Regolamento Urbanistico; i vincoli estesi a tutto il territorio; le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 8 - Territorio Agricolo e U.T.O.E. 9 - Zona D Laura



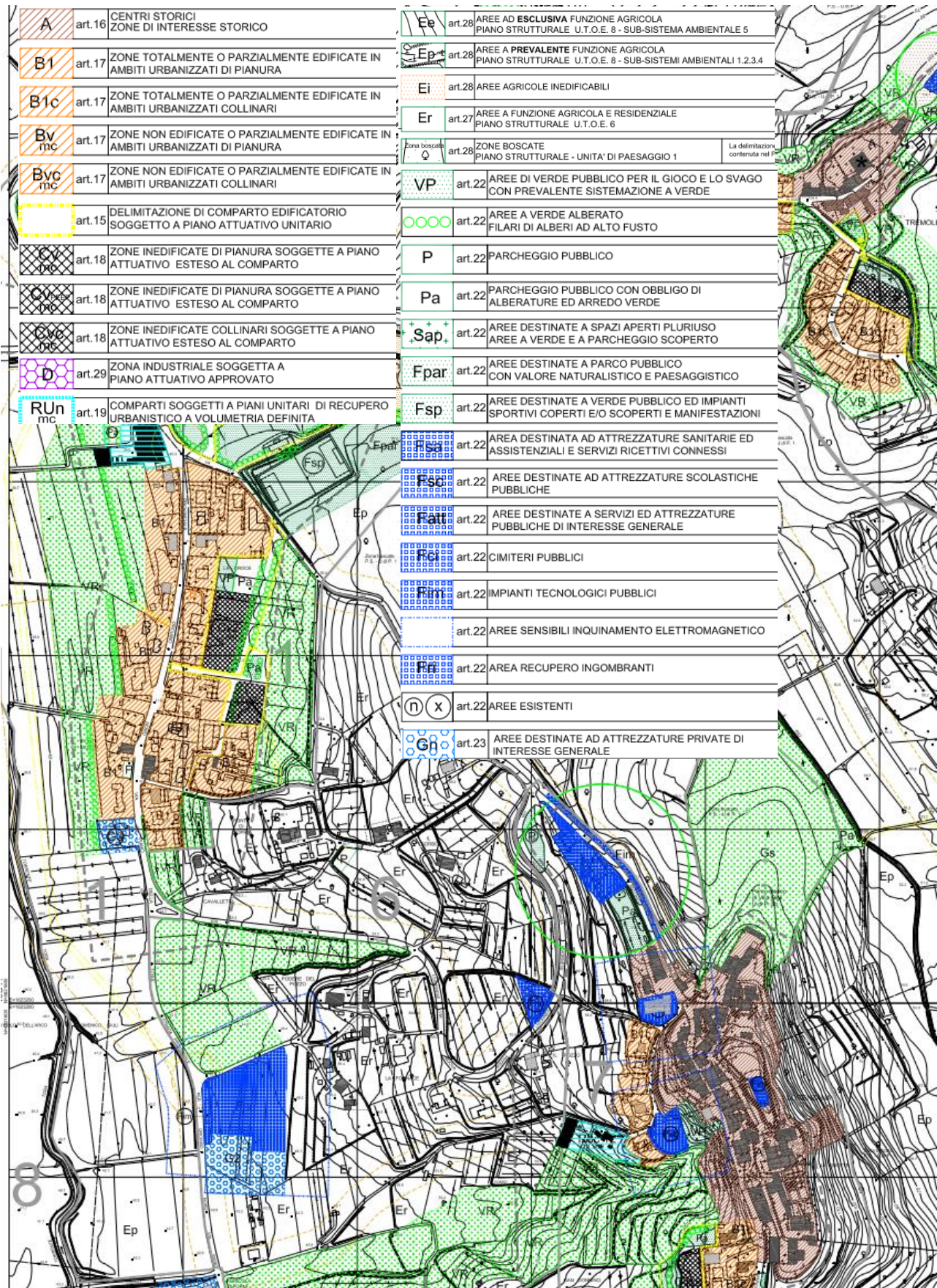
- Tav. 1b – Regolamento urbanistico - Territorio Sud - scala 1:5.000

Cartografia estesa alla parte sud del territorio comunale: contiene i vincoli estesi a tutto il territorio e le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 8 - Territorio Agricolo e U.T.O.E. 9 - Zona D Laura



- Tav. 2 – U.T.O.E. scala 1:2.000

Cartografia estesa al territorio urbanizzato del Comune: contiene in dettaglio le previsioni urbanistiche per le U.T.O.E. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 10



- Norme Tecniche di Attuazione

- Schedatura edifici esistenti al 1883 – Unità di Spazio 1 del Sistema Insediativo
- Indagine Geologica di supporto alla pianificazione urbanistica:
Carta della fattibilità e Relazione

Le scelte progettuali compiute con il Regolamento Urbanistico

Le scelte progettuali fondamentali che il R.U. ha compiuto, seguendo gli indirizzi tracciati dal P.S. riguardano essenzialmente la disciplina gli insediamenti esistenti e le azioni di trasformazione del territorio comunale nel rispetto degli indirizzi, dei parametri, delle norme e delle prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale attraverso la individuazione di:

- Sub-Sistemi del Sistema ambientale e delle relative Unità di Paesaggio,
- Sub-Sistemi del Sistema insediativo e delle relative Unità di Spazio,
- Sub-Sistemi del Sistema infrastrutturale e relativi Ambiti e Componenti,
- Invarianti Strutturali e Statuti dei Luoghi relativi ad ogni Sistema e Sub-Sistema,
- Norme generali relative alle U.T.O.E.,
- Norme generali relative alle zone agricole,
- Norme generali relative al Sistema vegetazionale naturale.

La riqualificazione del sistema insediativo

Con riferimento alle indicazioni strategiche del P.S. il Regolamento Urbanistico definisce la ricostruzione di una gerarchia della struttura urbana, attraverso la conferma di aree di trasformazione residenziale e la previsione di attrezzature pubbliche.

I nuclei urbani da riqualificare, prevedono oltre a nuove funzioni residenziali e commerciali, attrezzature collettive e spazi pubblici.

La disciplina del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici esistenti sono suddivisi dal Piano Strutturale in Sub-Sistemi insediativi ed in Unità di Spazio, soggetti a particolari normative definite dal P.S., che il Regolamento Urbanistico conferma ed integra con norme specifiche ed approfondimenti, anche attraverso apposita Schedatura: tali norme e prescrizioni vigono comunque e sono prevalenti sulle norme di tutti gli ambiti, salvo eventuali casi specifici disciplinati all'interno dei singoli ambiti.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e storico costituito dalle Unità di Spazio 1 e 2 e da tutti gli edifici con analoghe caratteristiche (edificato fino al 1883 e dal 1883 al 1954) devono rispettare le Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nel Regolamento Edilizio.

La zonizzazione del territorio comunale

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

il sistema ambientale che coincide integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;

gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;

il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati .

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa all'assimilazione delle zone C a veri e propri comparti edificatori. Sono previsti anche diversi Comparti soggetti a Piani Unitari di recupero Urbanistico .

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

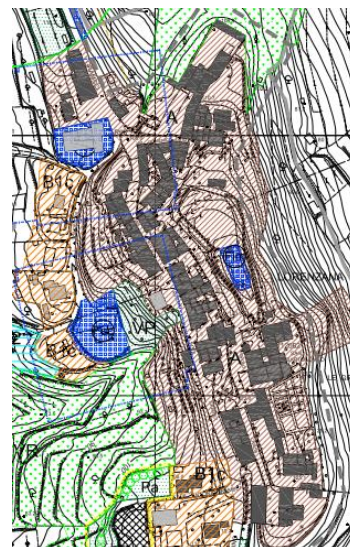
Centri storici ed aree ed ambiti di interesse storico (tipo A)

Gli ambiti A comprendono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani e rurali storici, gli edifici e le aree aventi particolare valore storico, artistico, ambientale e testimoniale.

I nuclei urbani storici e rurali di interesse storico costituiscono le Invarianti strutturali del Sistema Insediativo e comprendono i nuclei storici e le loro espansioni urbane consolidate, esistenti al 1954, nonché le relative aree di pertinenza, come giardini, resede, parchi .

Gli ambiti A sono Zone di Recupero ai sensi della L.457/78.

All'interno degli ambiti "A" possono essere presentati Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, estesi almeno ad un intero edificio ed alla relativa area di pertinenza, qualora si intendano realizzare interventi diversi o di maggiore complessità rispetto a quanto previsto dalla Schedatura.



Ambiti B – Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura e collinari

Gli ambiti B comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, situate in ambiti urbanizzati di pianura e collinari, prevalentemente di formazione recente con la presenza puntuale di

edifici storici delle quali si intende mantenere la struttura urbanistica ed i caratteri architettonici e testimoniali presenti. Rientrano in tali ambiti anche le aree edificate mediante piani attuativi conclusi.

Gli ambiti B sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

✓ Sottozona B1

Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura

✓ Sottozona B1c

Zone totalmente o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati collinari

✓ Sottozona Bv

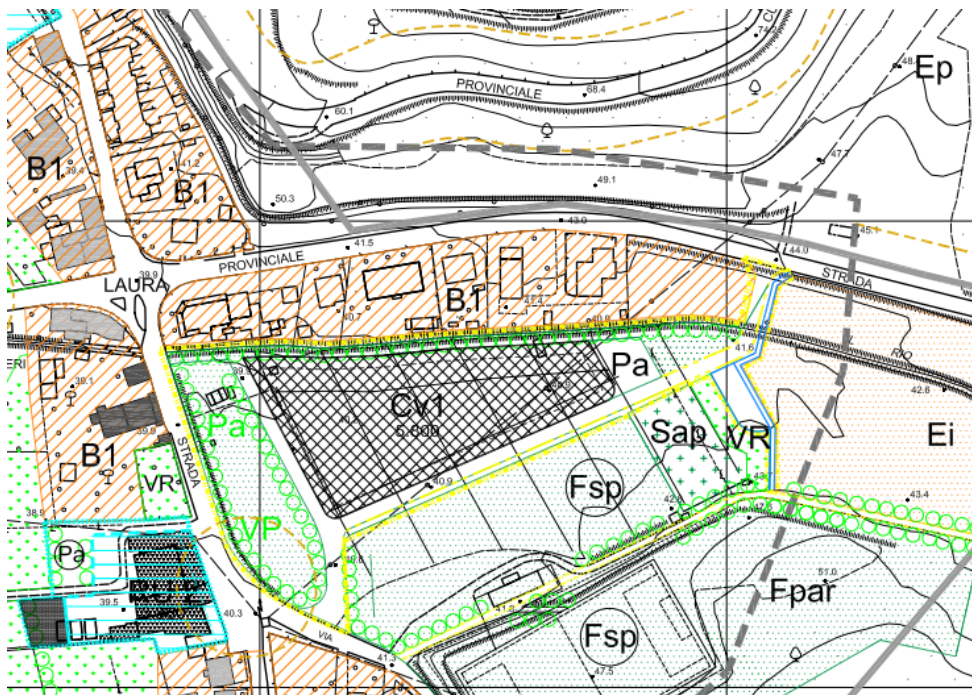
Zone non edificate o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati di pianura,

✓ Sottozona Bvc

Zone non edificate o parzialmente edificate in ambiti urbanizzati collinari

Ambiti C – Zone da edificare con piani attuativi unitari in ambiti non urbanizzati di pianura e collinari

Gli ambiti C comprendono le parti del territorio comunale inedificate soggette a piani attuativi unitari estesi alla dimensione del Comparto, situate in ambiti non urbanizzati di pianura e collinari.



I Piani Attuativi, estesi al Comparto, sono presentati dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, purché rappresentanti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto.

Negli ambiti C sono destinazioni d'uso prevalenti e compatibili: residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all'interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

Gli ambiti C sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

✓ Sottozona Cv

Zone non edificate in ambiti non urbanizzati di pianura, soggette a interventi edificatori a volumetria definita indicata in cartografia estesi al comparto

✓ Sottozona Cvc

Zone non edificate in ambiti urbanizzati collinari, soggette a interventi edificatori a volumetria definita indicata in cartografia estesi al comparto

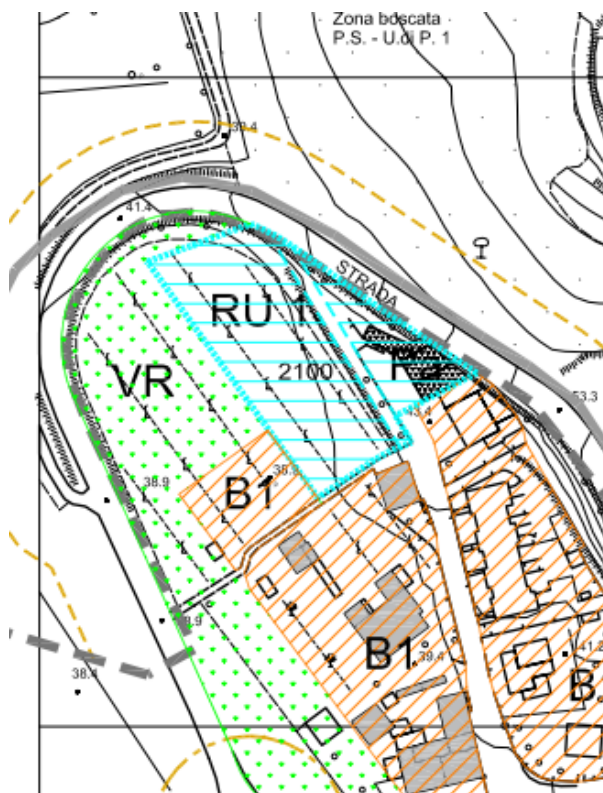
Ambiti RU – Comparti soggetti a sostituzione del tessuto attraverso Piani di Recupero Urbanistico

Gli ambiti RU comprendono le parti del territorio comunale in cui la presenza di edifici, funzioni, annessi e superfetazioni comporta una situazione di degrado architettonico, urbanistico e funzionale per cui si rendono necessari interventi complessi di recupero urbanistico estesi a comparti organici di intervento, da attuarsi con Piano di Recupero.

Ogni ambito RU coincide con un comparto di intervento, a cui è assegnata una volumetria che può essere interamente sostitutiva della volumetria esistente, da demolire, o aggiuntiva alle volumetrie legittime esistenti: per ogni comparto RU è specificata la modalità di utilizzo della volumetria indicata e le norme di attuazione.

La volumetria assegnata, sostitutiva o aggiuntiva, può essere utilizzata esclusivamente attraverso la redazione di un Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del singolo comparto, nell'ambito di interventi estesi all'intero comparto che prevedano la riqualificazione complessiva degli edifici e delle aree scoperte.

La volumetria sostitutiva dell'esistente non è compresa nella volumetria massima ammissibile delle U.T.O.E. per la quantità pari al preesistente; è compresa la volumetria in ampliamento che comporta aumento del numero di unità abitative o funzionali.



Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (zone di tipo E)

Esse individuano e disciplinano il territorio rurale e definiscono l'ambito di applicazione della L.R. 1/2005. Sono suddivise in:

✓ Ee - Aree ad esclusiva funzione agricola

Sono Ee - aree ad esclusiva funzione agricola le aree della U.T.O.E. 8 e territori assimilati coincidenti con il Sub-Sistema ambientale 5 del Piano Strutturale e non altrimenti classificate, in cui sono prioritari e prevalenti la salvaguardia della attività agricola e del paesaggio rurale.

In queste aree sono ammesse esclusivamente l'agricoltura e le attività connesse così come definite dall'art. 2 della L.R. 14.4.95, n. 64, ovvero quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile.

✓ Ep - Aree a prevalente funzione agricola

Sono Ep - aree a prevalente funzione agricola le aree della U.T.O.E. 8 e territori assimilati coincidenti con i Sub-Sistemi ambientali 1-2-3-4 del Piano Strutturale, non altrimenti classificate.

In queste aree sono ammesse l'agricoltura e le attività connesse così come definite dall'art. 2 della L.R. 14.4.95, n. 64, ovvero quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché altre funzioni e settori produttivi compatibili, ad integrazione della attività agricola.

✓ Ei - Aree agricole inedificabili

Tali aree sono costituite da zone agricole ove non è consentita la nuova edificazione, ma sono consentite esclusivamente le attività di tipo agricolo e silvo-pastorale.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

- zone per l'istruzione
- zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano
- zone per servizi di interesse comune e generali
- zone a parco urbano
- zone per impianti tecnologici

2.3. Il Piano Strutturale vigente dell' ex Comune di Crespina

Il quadro di riferimento legislativo per la redazione del piano Strutturale è quello che discende dalla Legge Regionale 01/2005, da tutti i suoi regolamenti di attuazione e dal quadro normativo nazionale e regionale vigente nel 2012 quando è stata approvata la variante generale al P.S.

Il Piano Strutturale è redatto in particolare:

- in conformità con le disposizioni degli artt. 52 e 53 della Legge Regionale 1/05 e del DPGR n.3/R - Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05;
- in coerenza con gli strumenti della pianificazione sovracomunale - Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT), anche con valenza di Piano Paesaggistico, e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pisa (PTC), vigenti all'epoca della redazione della variante;
- in coerenza con i documenti di programmazione della Regione Toscana quali il Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015, Piano Regionale d'Azione Ambientale, Piano Regionale di Sviluppo Economico, Piano di Indirizzo Energetico Regionale, Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'aria e dell'ambiente;
- in coerenza ed in attuazione dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio (ratificata con L. 14/2006) e della normativa nazionale e regionale che ad essa danno applicazione.

Obiettivo principale del P.S. 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, quindi, partendo da un sistema di valori condivisi definisce lo Statuto del territorio, ovvero il patto tra Amministrazione e collettività che porta all'individuazione di un sistema di indirizzi, regole e criteri finalizzato alla qualità delle trasformazioni reali del territorio comunale.

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.

In sintesi per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito Quadro Conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC, definisce attraverso gli elaborati:

- a) lo Statuto del Territorio di cui all'art. 5 della L.R. 1/05, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della stessa;
- b) la Strategia dello sviluppo territoriale con i contenuti di cui ai commi 2, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/05.

Gli elaborati che compongono il Piano Strutturale sono:

QUADRO CONOSCITIVO

A) TAVOLE QUADRO CONOSCITIVO

- Tav. QC 01 – Uso del suolo	1:10.000
- Tav. QC 01.1 – Principali aziende e attività agricole	1:20.000
- Tav. QC 02 – Stratificazione storica dell'edificato	1:10.000
- Tav. QC 03 – Analisi tipologica dell'edificato	1:10.000
- Tav. QC 04 – Infrastrutture viarie	1:10.000
- Tav. QC 05 – Vincoli sovraordinati e Regesto Beni culturali Provincia	1:10.000
- Tav. QC 06.a – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Cenaia; Migliano; Cenaia Nuova	1:5.000
- Tav. QC 06.b – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Lavoria	
- Tav. QC06.c – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Volpaia; Le Lame; Cenaia Vecchia	1:5.000
- Tav. QC 06.d – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Crespina	1:5.000
- Tav. QC 06.e – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Ceppaiano; Siberia; Tripalle; Botteghino	1:5.000
- Tav. QC 06.f – Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Fattoria Belvedere; Gioielli; Ginepreto-La Tana	1:5.000

B) CONTRIBUTI SPECIALISTICI

b1) Studio idrologico-idraulico finalizzato alla valutazione del rischio idraulico sul territorio comunale: costituisce studio di riferimento per il Piano Strutturale il documento redatto dall'ing. Silvia Lucia in supporto alla "Variante per le attività produttive" del 2008: Studio idrologico-idraulico allegato alla Variante al PS per attività produttive 2008

b2) Studio geologico e geo-morfologico:

- Relazione geologico-tecnica
- Tav. A - Carta geologica
- Tav. B - Carta geomorfologica
- Tav. C - Carta idrogeologica
- Tav. D - Carta dell'acclività
- Tav. E - Carta litotecnica
- Tav. F - Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale
- Tav. G - Carta della pericolosità geomorfologica
- Tav. H - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. I - Carta della vulnerabilità idrogeologica

b3) Apporti tecnici per la mobilità:

- Relazione tecnica "Caratteristiche funzionali della rete provinciale e comunale"

b4) Integrazione del Quadro Conoscitivo:

- Relazione tecnica: "Dinamiche socio-economiche del Comune di Crespina"

STRATEGIA DELLO SVILUPPO

C) DOCUMENTO DI PIANO

D) DISCIPLINA DI PIANO

E) TAVOLE STATUTO

- Tav. ST 01 – Inquadramento territoriale e Sistemi Territoriali Primari
- Tav. ST 02 – Subsistema del territorio aperto - Lettura critica 1:10.000
- Tav. ST 03 – Subsistema degli insediamenti - Lettura critica 1:20.000
- Tav. ST 03.1 – Analisi e valutazione degli insediamenti principali – Crespina 1:10.000
- Tav. ST 03.2 – Analisi e valutazione degli insediamenti principali – Cenaia 1:10.000
- Tav. ST 03.3 – Analisi e valutazione degli insediamenti principali – Volpaia 1:10.000
- Tav. ST 04 – Infrastrutture viarie – Lettura critica 1:10.000
- Tav. ST 05 – Sistema delle Ville 1:20.000/1:10.000
- Tav. ST 06 – Invarianti strutturali 1:10.000

F) TAVOLE PROGETTO

- Tav. PR 01 – Indirizzi e strategie territoriali 1:10.000
- Tav. PR 02 – Valutazione e progetto UTOE 15 – Crespina
- Tav. PR 03 – Valutazione e progetto UTOE 2 - Cenaia
- Tav. PR 04 – Valutazione e progetto UTOE 4A/4B - Volpaia
- Tav. PR 05 – Individuazione delle UTOE 1:10.000

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

G) RAPPORTO AMBIENTALE E RELAZIONE DI SINTESI

Il Quadro Conoscitivo

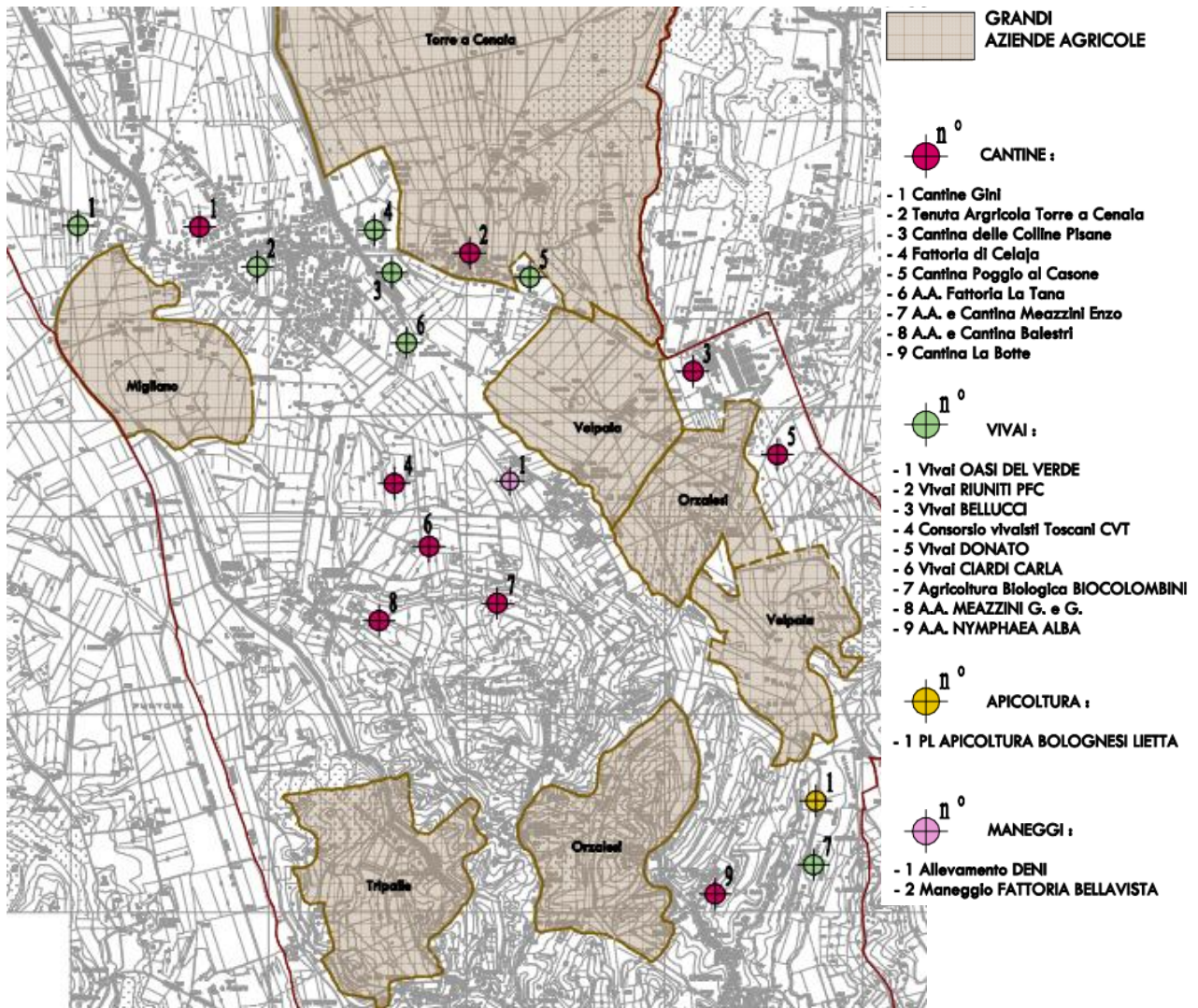
- Tav. QC01 – Uso del Suolo

La classica carta che rappresenta l'uso attuale del suolo, senza dettagli specifici, riporta gli elementi essenziali.



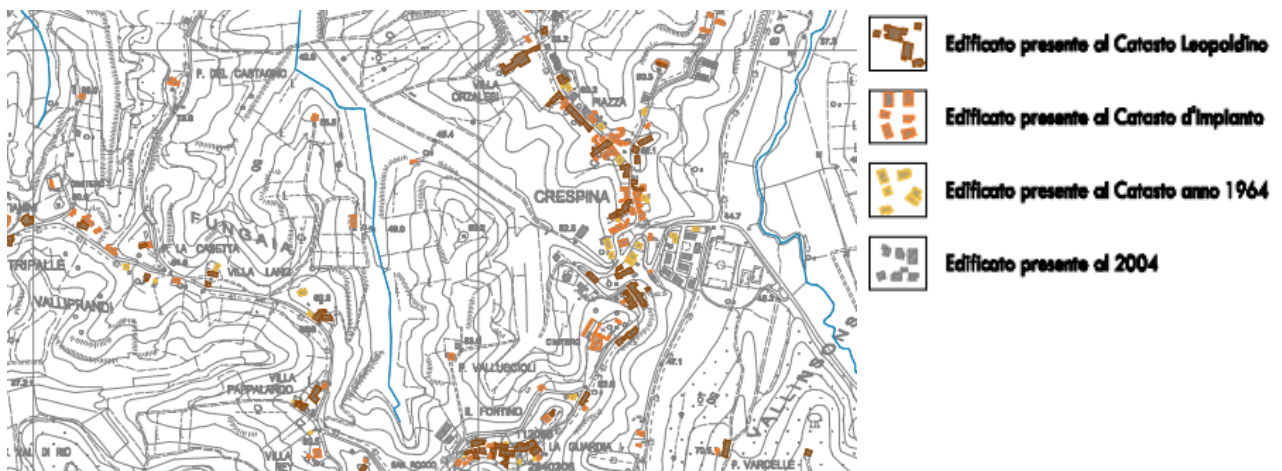
- Tav. QC01.1 – Principali aziende e attività agricole

Rappresenta la situazione delle proprietà e dell'estensioni delle aziende ed attività agricole presenti nel territorio di Crespina.



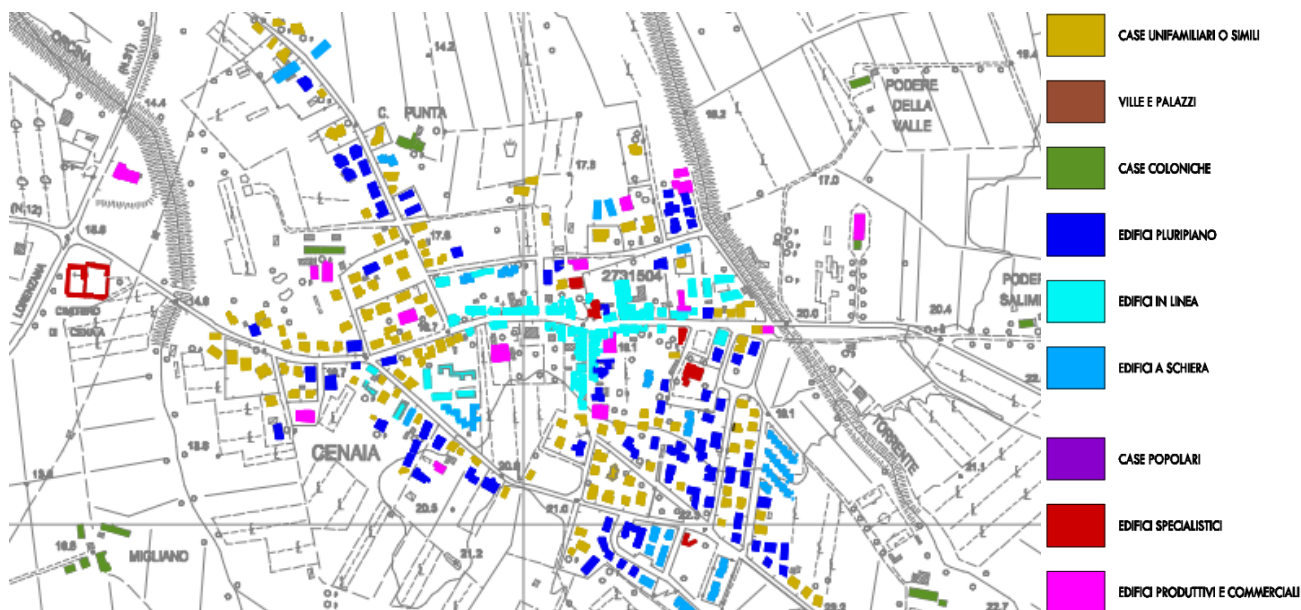
• Tav. QC02 – Stratificazione storica

Rappresenta la periodizzazione dell'edificato, mettendo in evidenza il processo insediativo e la stratificazione storica dei tessuti.



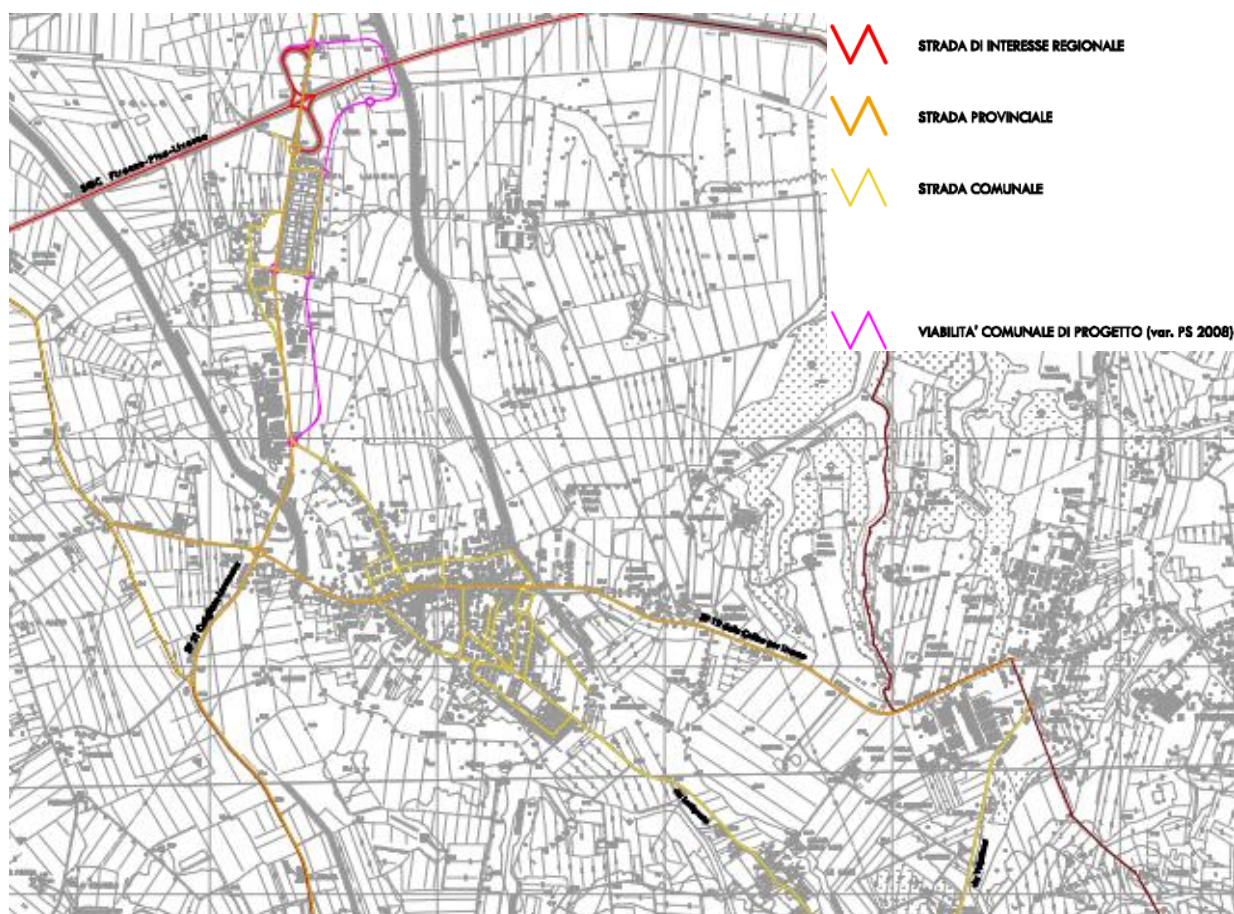
• Tav. QC03 – Analisi Tipologica

Rappresenta una analisi delle tipo edilizio presente all'interno del territorio comunale, utile al fine di impostare la progettazione tipologica dei nuovi insediamenti.

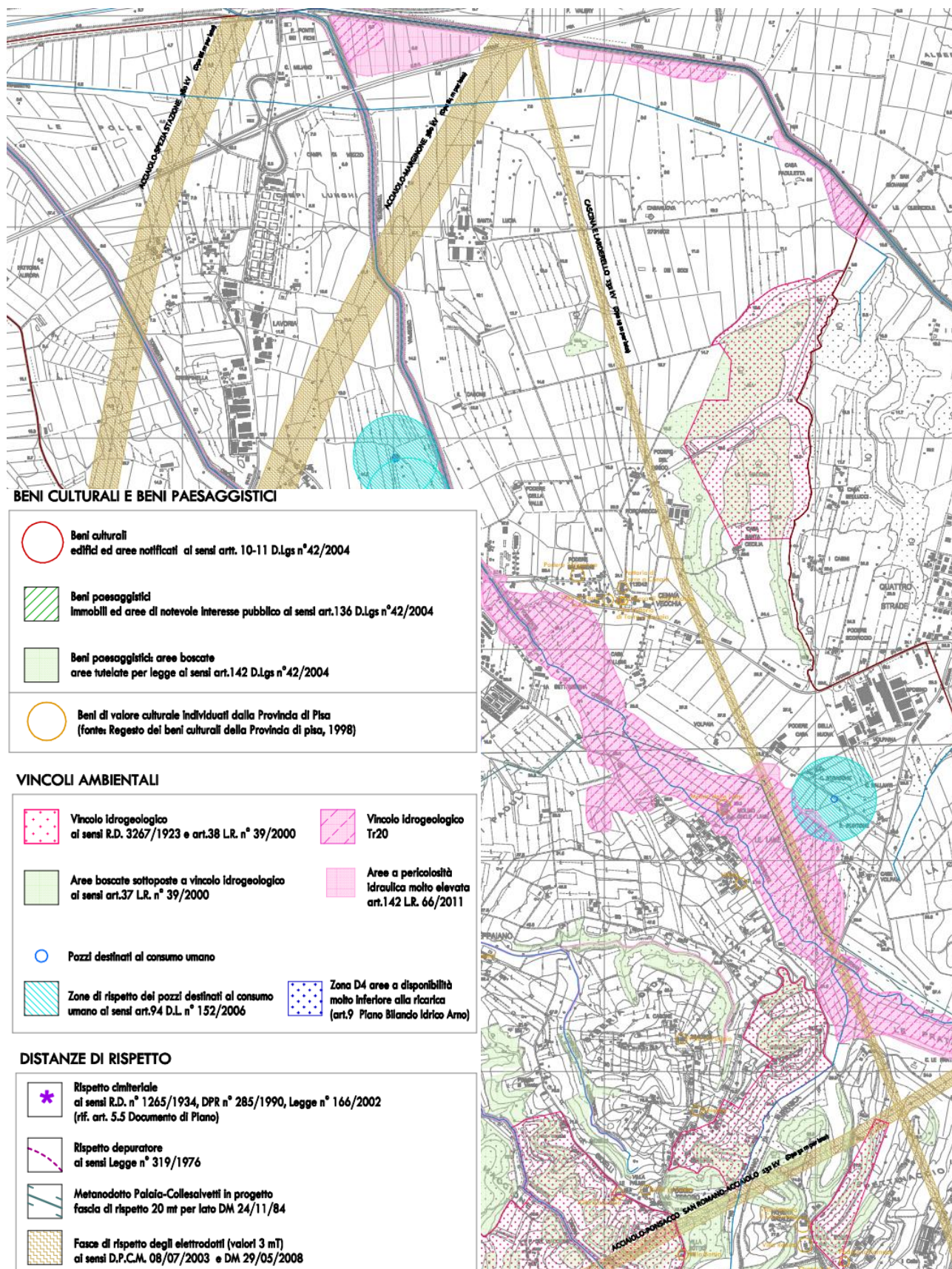


- Tav. QC04 – Infrastrutture viarie

Rappresenta lo stato attuale delle infrastrutture viarie con la definizione anche delle principali arterie di progetto.



- Tav. QC05 – Ricognizione vincoli sovraordinati e beni culturali individuati dalla Provincia di Pisa
 Rappresenta la graficizzazione di tutti i vincoli presenti sul territorio



Tav. QC06 – Stato di Attuazione dello Strumento vigente

Rappresenta lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico per le varie frazioni e località



St = 2.552 mq	Comparto 7		
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
Piano di lottizzazione	ultimato		

St = 2.656 mq	Comparto 8		
Destinazione residenziale pubblica	attuato	In attuazione	non attuato
PEEP		edificato	

St = 5.422 mq	Comparto 9		
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privato			■

St = 4.276 mq	Comparto 10		
Destinazione residenziale, commerciale (fino a medio strutt.)	attuato	In attuazione	non attuato
Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privato	In realizzazione		■ B4 Interna

Piano di Recupero 4			
	attuato	In attuazione	non attuato
ristrutturazione urbanistica con recupero 80% V		convenzionale	

Piano di Recupero 6			
	attuato	In attuazione	non attuato
ricomposizione con mantenimento caratteri tipologici, pianovolumetrici			■

Piano di Recupero 7			
	attuato	In attuazione	non attuato
ristrutturazione urbanistica con recupero 100% V			■

Piano di Recupero 8			
	attuato	In attuazione	non attuato
ristrutturazione urbanistica con recupero 100% V			■

Piano di Recupero 9			
	attuato	In attuazione	non attuato
ristrutturazione urbanistica con recupero 100% V			■

Piano di Recupero 16			
	attuato	In attuazione	non attuato
ristrutturazione urbanistica con incremento 25% V			■

Zona B4 - 2			
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
		■	

St = 1.419 mq	Zona B4 - 3		
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
	ultimato		

St = 551 mq	Zona B4 - 4		
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
	In attuazione		

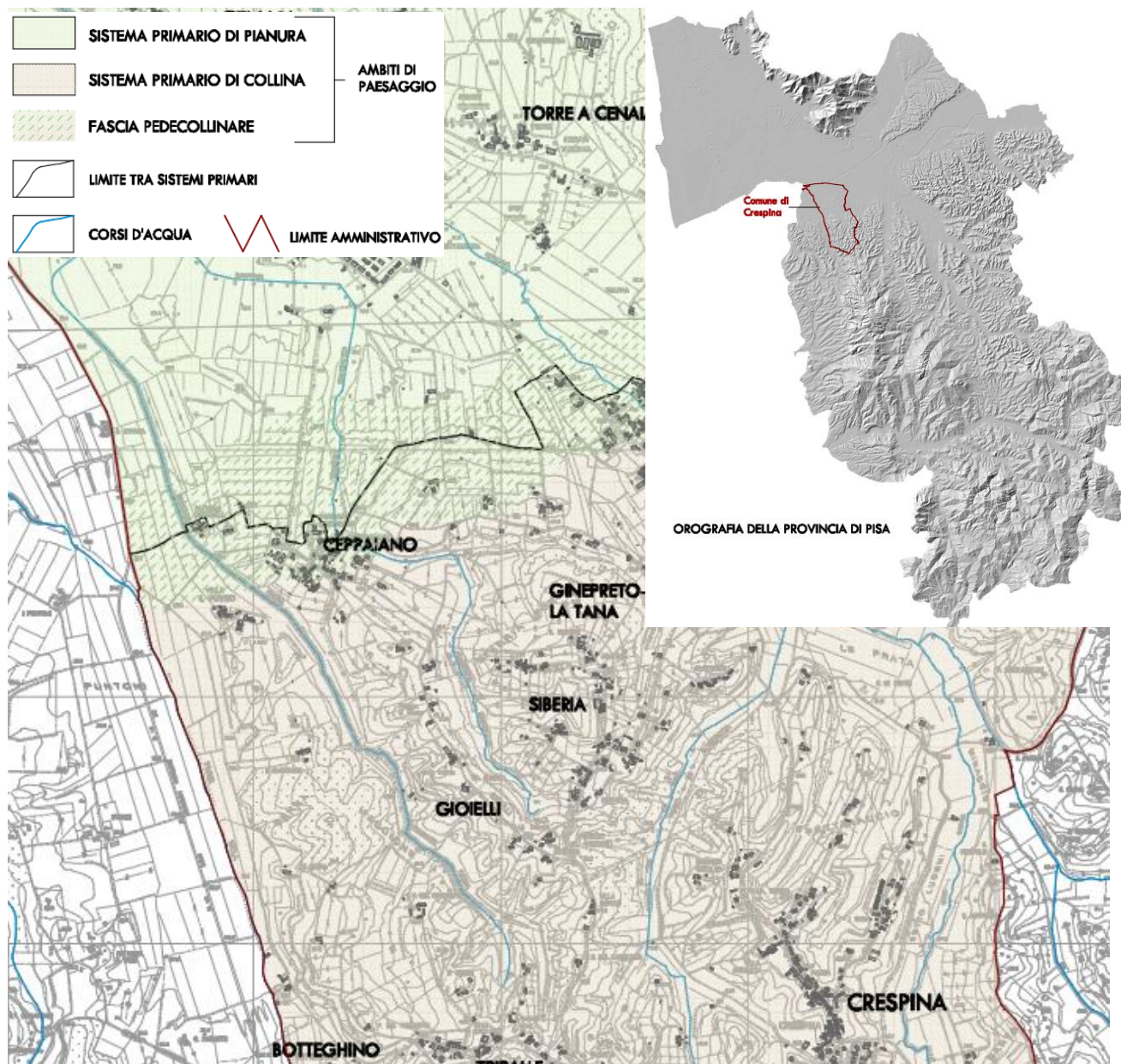
Zona B4 - 5			
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
			■

St = 1.845 mq	Zona B4 - 6		
Destinazione residenziale	attuato	In attuazione	non attuato
	ultimato		

Strategia dello Sviluppo – Tavole Statuto

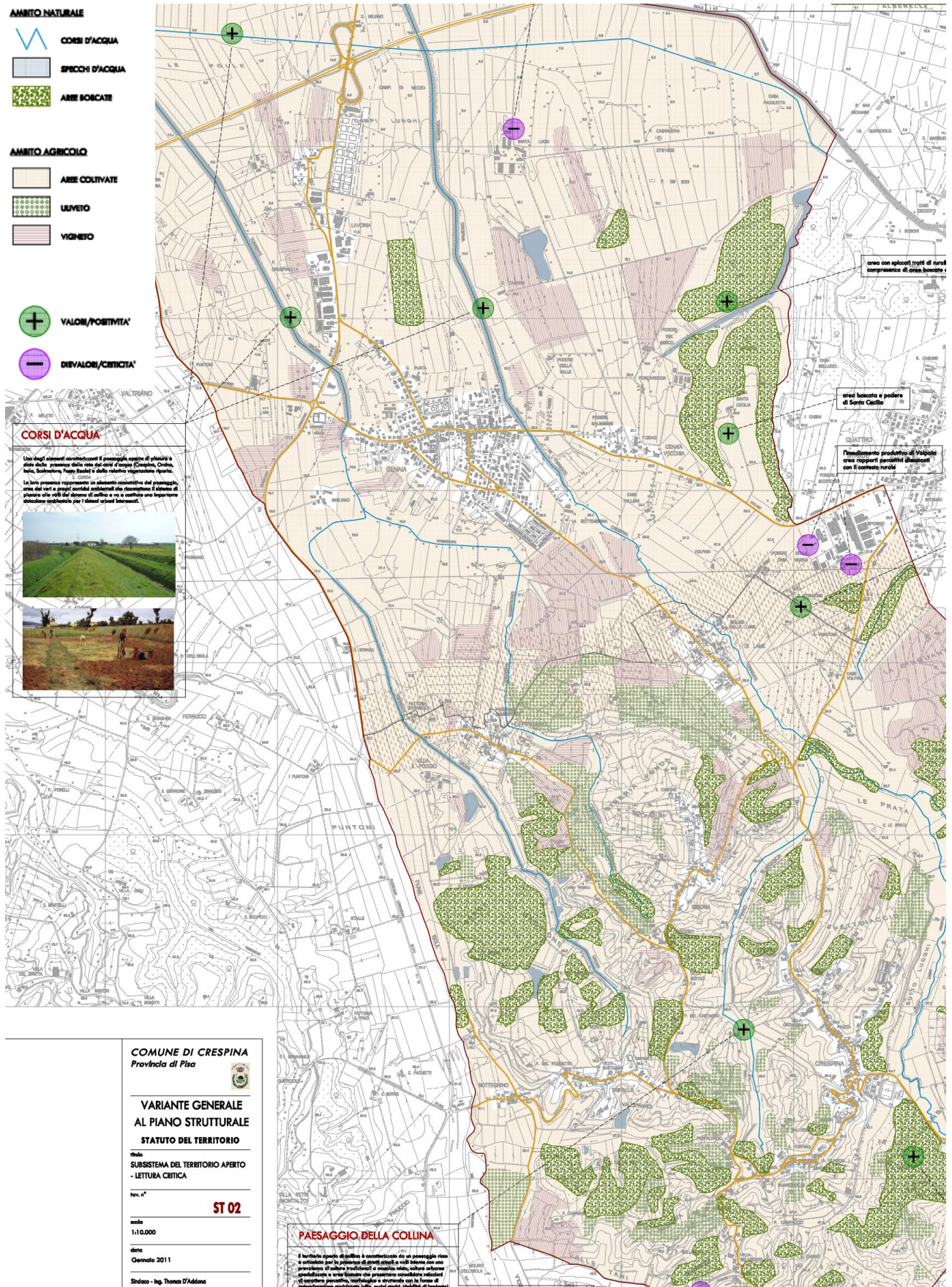
- Tav. ST01– Inquadramento Territoriale e Sistemi Territoriali Primari

Rappresenta l'inquadramento territoriale, individua le caratteristiche della morfologia territoriale e si rapporta con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.



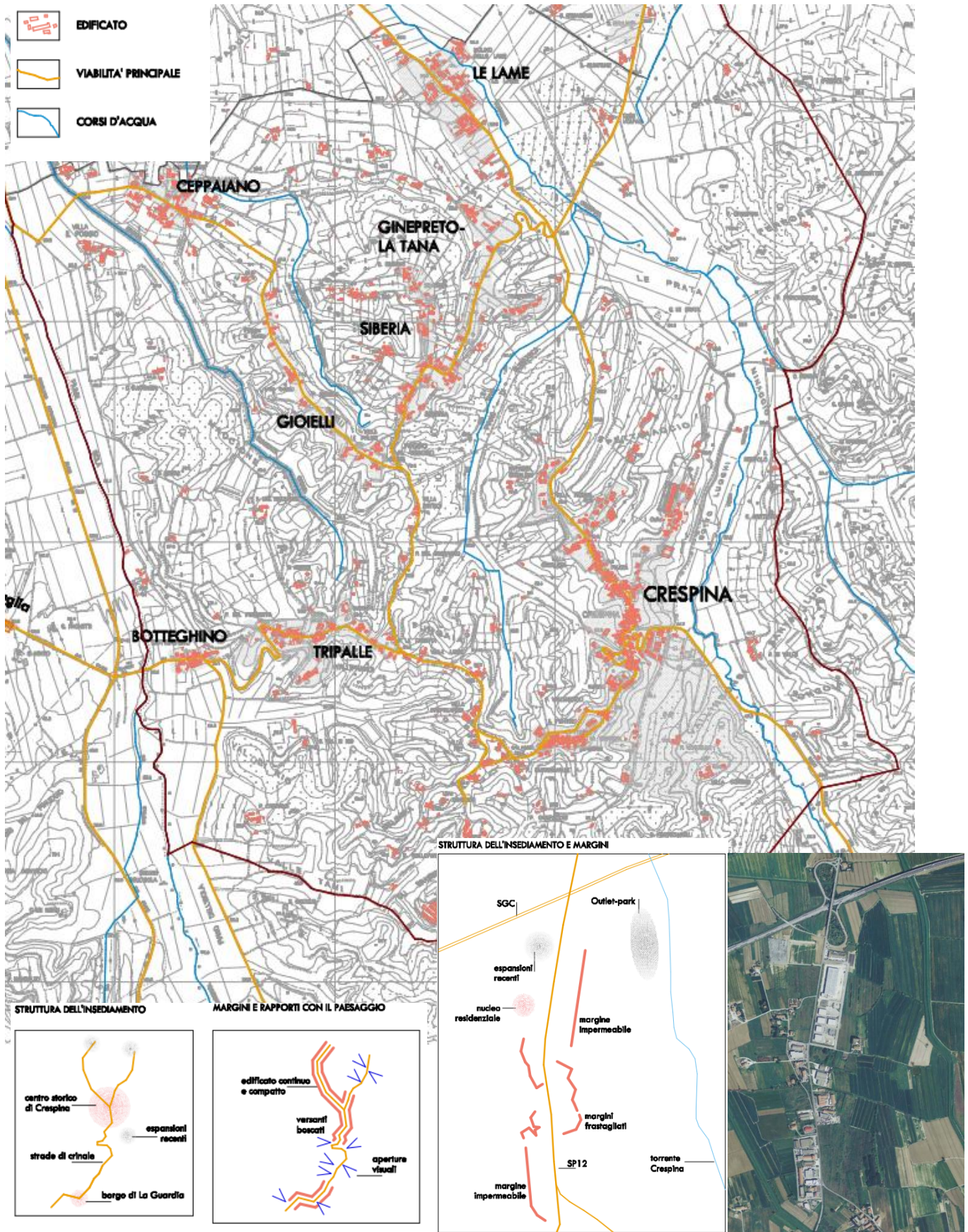
- Tav. ST02– Subsistema del Territorio Aperto – Lettura critica

Rappresenta una lettura delle peculiarità, delle criticità e delle emergenze positive del territorio agricolo.



- Tav. ST03– Sistema degli insediamenti -Lettura critica

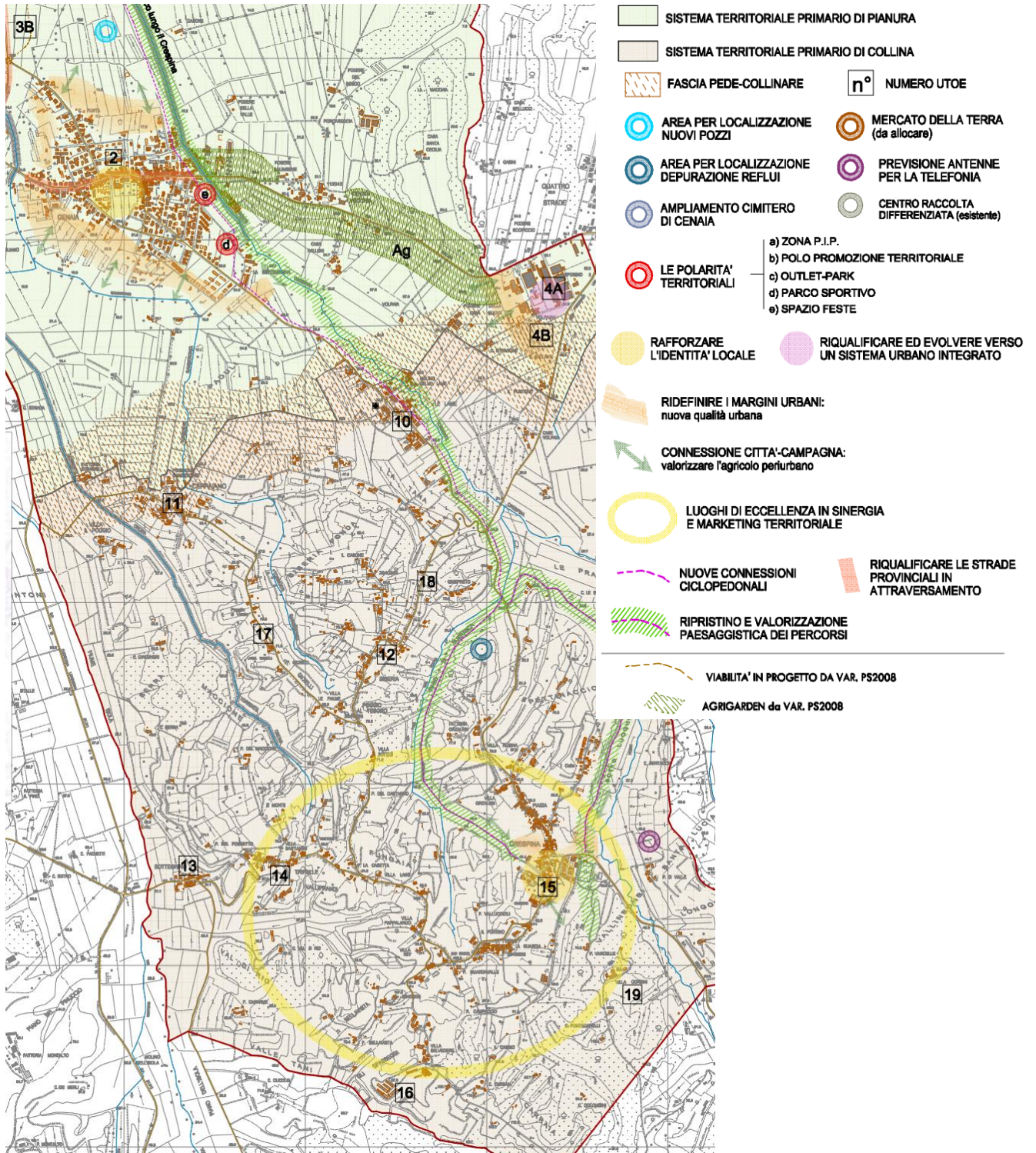
Rappresenta una lettura dettagliata delle caratteristiche degli insediamenti di pianura, di collina e delle peculiarità del processo insediativo.

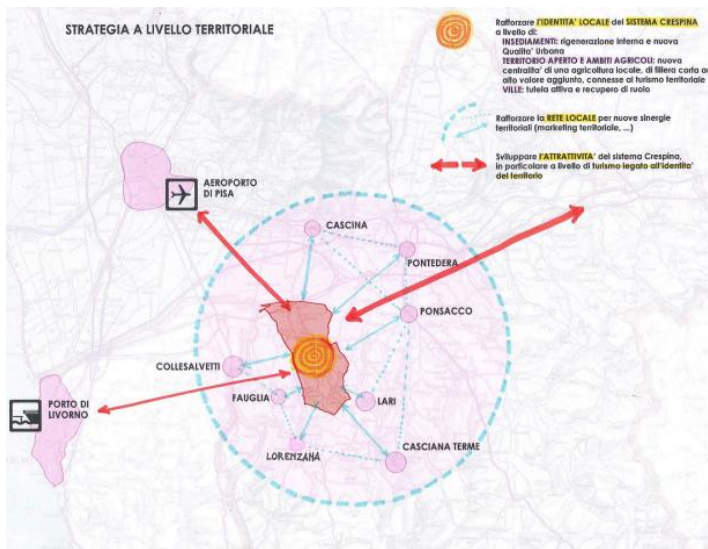


Strategia dello Sviluppo – Tavole di Progetto

- Tav. PR01– Indirizzi e strategie Territoriali

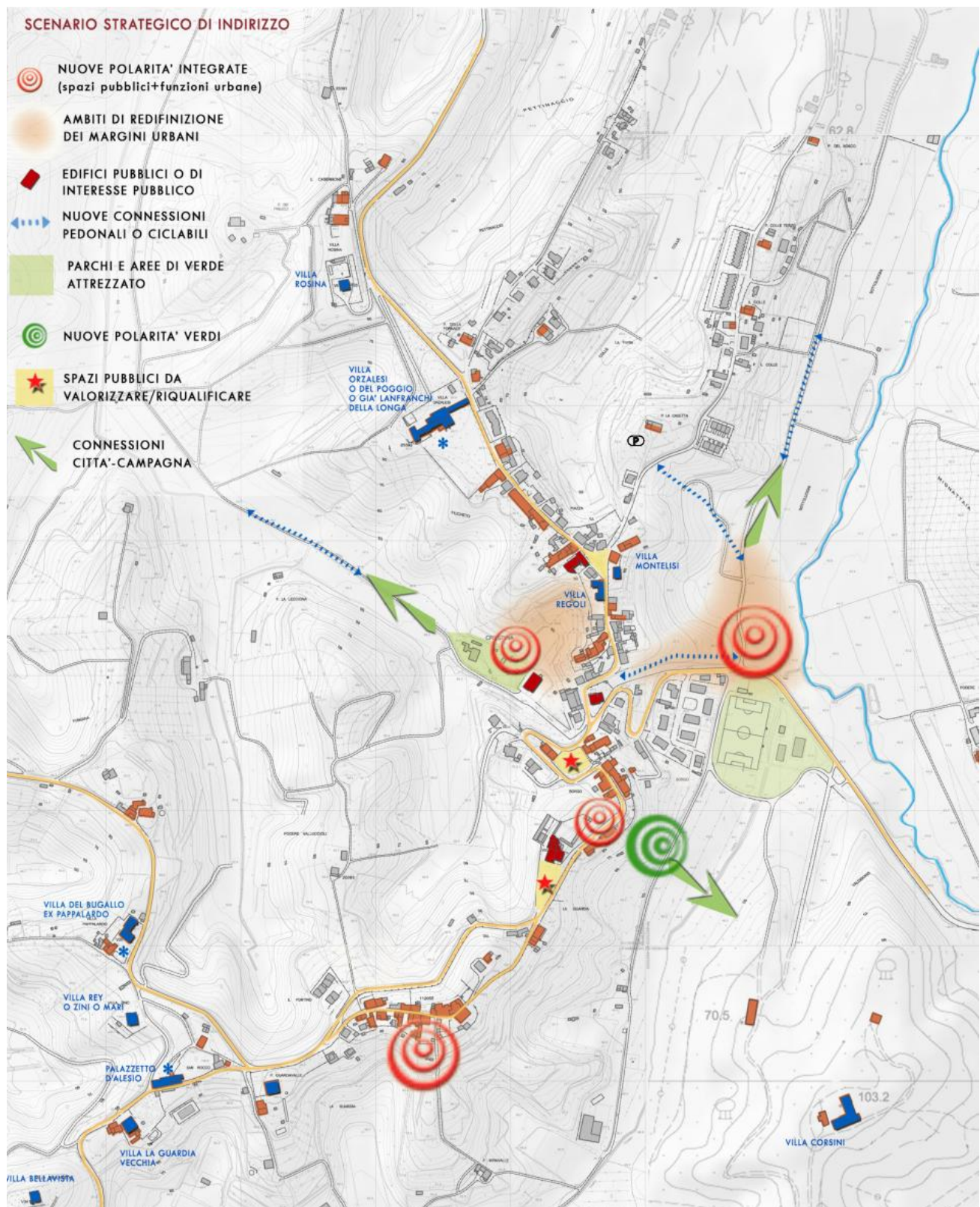
E' la tavola dove vengono rappresentate le strategie territoriali del Piano Strutturale, tramite la graficizzazione di simboli si individua il progetto di territorio a larga scala.





- Tav. PR02-03-04– Valutazione e Strategia

Sono le tavole dove vengono specificate le strategie delle singole frazioni, Crespina, Cenaia e Volpaia.



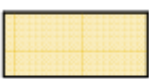



- Tav. PR05- Individuazione delle UTOE




E' la tavola di progetto più significativa, dove vengono individuate le Unità Territoriali Organiche Elementari. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuate sul territorio comunale, nei Sistemi territoriali di Pianura e di Collina, sono elencate di seguito anche in riferimento al Subsistema di riferimento.

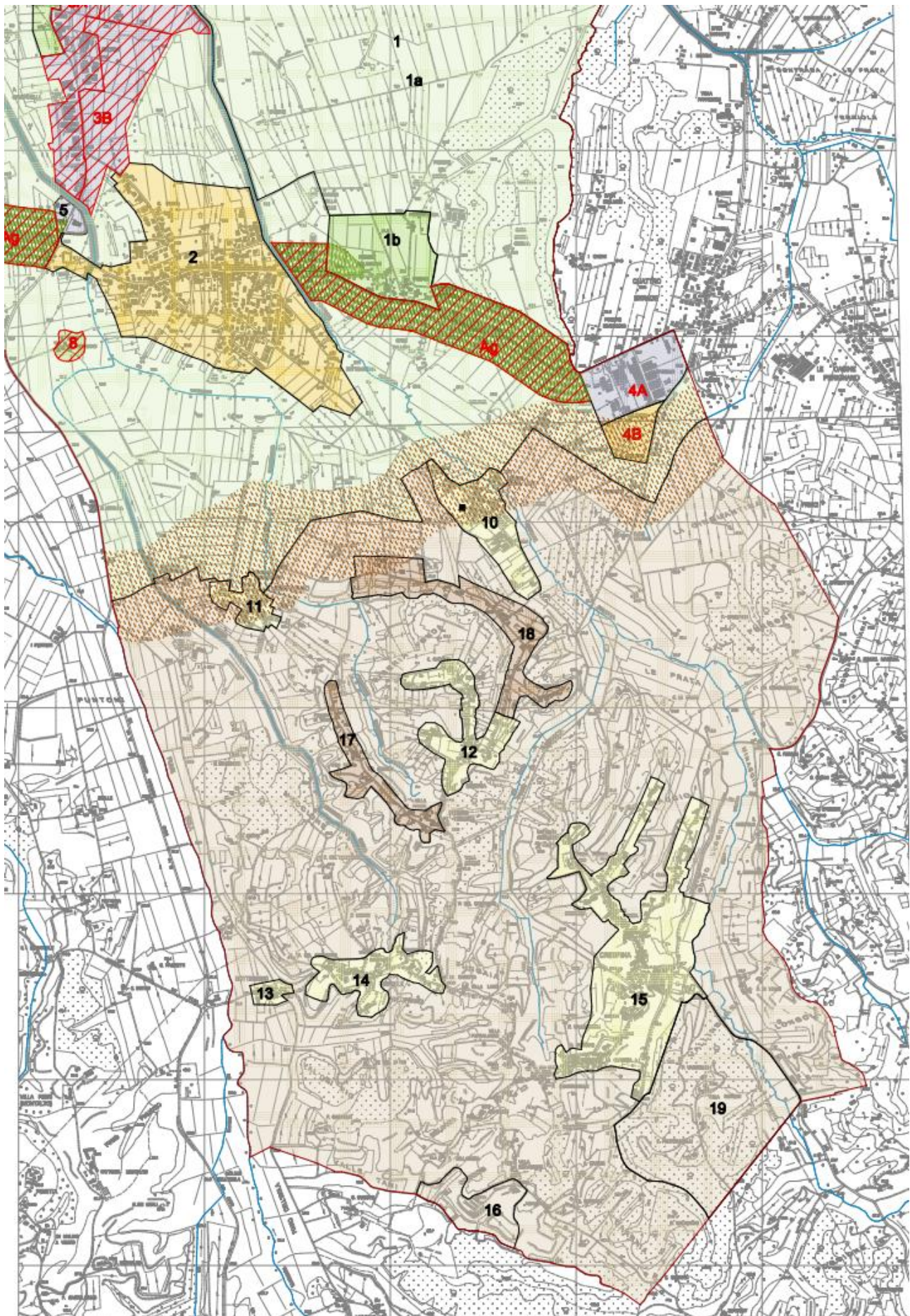
All'interno delle singole UTOE vengono precisati, in coerenza con gli obiettivi ed i principi definiti dallo Statuto del Territorio (Titolo III della presente Disciplina), obiettivi specifici, azioni strategiche, prescrizioni ed indirizzi progettuali, al fine di gestire le trasformazioni di tali unità territoriali in maniera complessiva e organica, ed in coerenza con gli specifici caratteri costitutivi e funzionali dell'UTOE.

Nella Disciplina di P.S. per ogni UTOE vengono stabilite le strategie e dimensionamenti.

UTOE		SUBSISTEMA di riferimento
1a Torre a Cenala 6 Le Polle		SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO
1b Torre a Cenala 7 Lavoria 8 Migliano	 <i>insediamenti aperti</i>	SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
2 Cenala 4B Volpaia Sud	 <i>insediamenti urbani</i>	
3A Lavoria Ovest 3B Lavoria Est 3C Lavoria Nord 4A Volpaia Nord 5 Cenala Nuova	 <i>insediamenti urbani a prevalenza produttiva</i>	

SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA

UTOE		SUBSISTEMA di riferimento
16 Fattoria Belvedere 19 Valdisonzi		SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO
17 Gioielli 18 Ginepreto-La Tana	 <i>insediamenti aperti</i>	SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
10 Le Lame 11 Ceppaiano 12 Siberia 13 Botteghino 14 Tripalle 15 Crespina	 <i>insediamenti urbani</i>	



Dimensionamento

Il Titolo V della Disciplina di P.S. riporta il dimensionamento complessivo differenziato per destinazioni urbanistiche.

Il dimensionamento massimo sostenibile del P.S. è effettuato ai sensi della L.R. 1/2005 e secondo le specifiche disposizioni del DPGR 3/R artt.4, 5, 6 e 7.

Le verifiche di sostenibilità di tali previsioni e la valutazione degli effetti ambientali sono ricomprese, così come disposto dalla L.R. 1/05, nella procedura della Valutazione Integrata facente parte del P.S..

Il dimensionamento minimo complessivo delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico (assunti gli standard di cui al D.M. 1444/1968 come minimi inderogabili) è quindi regolato dai seguenti parametri e standard:

a) parametro insediativo SUL/abitanti: 40 mq/ab;

b) ad ogni abitante da insediare debbono corrispondere almeno 30 mq/ab di spazi pubblici; il RU può comunque prevedere dotazioni di standard superiori.

DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS per attività produttive (2008): TABELLA DI RIEPILOGO

UTOE 3A – LAVORIA OVEST:

UTOE 3A - Totale dimensionamento residenziale

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	13,13	mq	525,2
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
Totale	ab	13,13	mq	525,2

UTOE 3A - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS (2001)	mq	7.254,3
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	34.870
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	0
Totale	mq	42.124,3

UTOE 3B – LAVORIA EST:

UTOE 3B - Totale dimensionamento residenziale

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
Totale	ab	0	mq	0

UTOE 3B - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS	mq	8.054,7
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	35.812
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	0
Totale	mq	43.886,7

UTOE 3C – LAVORIA NORD:

UTOE 3C - Totale dimensionamento residenziale

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
Totale	ab	0	mq	0

UTOE 3C - Totale dimensionamento attività commerciale: grande struttura di vendita-outlet park, attività connesse e di servizio

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS (2001)	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	14.950
Superficie lorda di calpestio per nuove attività di servizio da variante PS (2008)	mq	10.850
Totale	mq	25.800

UTOE 4A - VOLPAIA NORD :

UTOE 4A - Totale dimensionamento residenziale

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
Totale	ab	0	mq	0

UTOE 4A - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	3.088
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	0
Totale	mq	3.088

UTOE 4B - VOLPAIA SUD :

UTOE 4B - Totale dimensionamento residenziale

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	105	mq	4.188,4
Totale	ab	105	mq	4.188,4

UTOE 4B - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS	mq	907,2
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	23.792
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS	mq	-24.699,2
Totale	mq	0

DIMENSIONAMENTO PS2011 PER FUNZIONI: INTERO TERRITORIO COMUNALE

in grigio le caselle relative alle UTOE non oggetto della presente Variante: vedi tabella di riepilogo VAR. PS 2008

		FUNZIONE RESIDENZIALE compreso servizi collegati alla residenza						FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA compreso servizi connessi						FUNZIONE DIREZIONALE compreso attività private di servizio						FUNZIONE COMMERCIALE RELATIVA ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA							
		a) QUANTITA' CONFERMATE			b) NUOVO DIMENS. PS2011			c) DIMENS. TOTALE PS2011 (a+b)		d) QUANTITA' CONFERMATE		e) NUOVO DIMENS. PS2011		f) DIMENS. TOTALE PS2011 (d+e)		g) QUANTITA' CONFERMATE		h) NUOVO DIMENS. PS2011		i) DIMENSIONAMENTO TOTALE PS2011 (g+h)		l) QUANTITA' CONFERMATE		m) NUOVO DIMENS. PS2011		n) DIMENSIONAMENTO TOTALE PS2011 (l+m)	
		COMPLETAM. + ESPANSIONE		DA RECUPERO	COMPLETAM. + ESPANSIONE		DA RECUPERO	COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO	COMPLET. + ESPANSIONE	RECUPERO	COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO	COMPLET. + ESPANSIONE	RECUPERO	COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO	COMPLET. + ESPANSIONE	RECUPERO	COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO	
		SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	abitanti	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)
UTOE 1 - TORRE A CENAIA	1a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	1b	0	0	0	4000	100,0	0	4000	100,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 2 - CENAIA		4920	123,0	32,0	15200	380,0	49	23360	584,0	0	0	60	0	60	1000	0	300	200	1500	2200	0	1800	1000	5000			
UTOE 3A - LAVORIA OVEST																											
UTOE 3B - LAVORIA EST																											
UTOE 3C - LAVORIA NORD																											
UTOE 4A - VOLPAIA NORD		0	0	0,0	0	0	100,0	4000	100,0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	500	2588	0	0	1700	4288			
UTOE 4B - VOLPAIA SUD		4200	105,0	0,0	1000	25,0	0,0	5200	130,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 5 - CENAIA NUOVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	100,0	0,0	100	0	200,0	200	200	0	200	0	400			
UTOE 6 - LE POLLE		0	0	0	120	3,0	0	120	3,0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	0	0	0	0	0	0		
UTOE 7 - LAVORIA		0	0	0	0	0,0	5,0	200	5,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 8 - MIGLIANO																											
TOTALE UTOE SISTEMA PIANURA		9120	228,0	32,0	20320	508,0	154,0	36880	922,0	0,0	0,0	70,0	150,0	220,0	1600,0	0	650,0	200,0	2450	4988,0	0	2000,0	2700,0	9688			
UTOE 10 - LE LAME		680	17,0	5,0	840	21,0	0	1720	43,0	0	0	10	0	10	0	0	1500	0	1500	0	0	0	0	0	0		
UTOE 11 - CEPPIANO		160	4	0	280	7,0	0	440	11,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 12 - SIBERIA		0	0	2,0	1000	25,0	0	1080	27,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 13 - BOTTEGHINO		440	11,0	7,0	0	0,0	4,0	880	22,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 14 - TRIPALLE		0	0	5,0	320	8,0	0	520	13,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 15 - CRESPINA		280	7,0	7,0	6000	150,0	32,0	7840	196,0	0	0	20	0	20	0	200	300	0	500	0	200	800	0	1000			
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE		0	0	28,0	0	0	0	1120	28,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 17 - GIOIELLI		240	6,0	7,0	200	5,0	0	720	18,0	0	0	23	7	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA		480	12,0	4,0	800	20,0	0	1440	36,0	1,0	7,0	32,0	0,0	40	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0		
UTOE 19 - VALDISONZI		0	0	0	1200	30,0	0	1200	30,0	0,0	0,0	30,0	30,0	60	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTALE UTOE SISTEMA COLLINA		2280	57,0	65,0	10640	266,0	36,0	16960	424,0	1,0	7,0	115,0	37,0	160	0	200	1800	0	2000	0	200	800	0	1000			
TOTALE UTOE		11400	285,0	97,0	30960	774,0	190,0	53840	1346,0	1,0	7,0	185,0	187,0	380	1600,0	200,0	2450,0	200,0	4450	4988,0	200,0	2800,0	2700,0	10688			
TERRITORIO APERTO PIANURA		0	0	0	0	0	65	2600	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TERRITORIO APERTO COLLINA		0	0	0	0	0	35	1400	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTALE TERR. APERTO		0	0	0	0	0	100,0	4000	100,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTALE COMUNE		11400	285	97	30960	774	290	57840	1446,0	1	7	185	187	380	1600	200	2450	200	4450	4988	200	2800	2700	10688			

STATO DI ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO STANDARD URBANISTICI PS2011

	a) STANDARD ESISTENTI AL 2004					b) STANDARD PREVISTI (aggiuntivi) da RU2004					c) STANDARD PREVISTI (aggiuntivi) da VAR RU2008					d) STANDARD PREVISTI da RU e REALIZZATI					e) STANDARD ESISTENTI o in attuazione al 2010 (a+d)				
	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UTOE 1 - TORRE A CENAIA (ex1+ex6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2 - CENAIA	4760,0	2795,0	11124,0	23913,0	42592,0	10450,0	4204,0	13329,0	57596,8	85579,8	0	0	0	0	0	0	0	3562,0	30018,0	33580	4760	2795	14686	53931	76172
UTOE 3A - LAVORIA OVEST											0	0	0	0	0	0	0	4192,0	6513,0	10705,0	0	0	4192,0	6513,0	10705,0
UTOE 3B - LAVORIA EST	0	0	0	0	0	0	0	19437,0	31491,0	50928,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 3C - LAVORIA NORD											0	12800	11000,0	74250,0	98050,0	0	8900,0	7600,0	19478,0	35978,0	0	8900	7600,0	19478,0	35978,0
UTOE 4A - VOLPAIA NORD											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 4B - VOLPAIA SUD	0	0	0	0	0	0	0	3805,0	5591,0	9396,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5 - CENAIA NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 6 - LE POLLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
UTOE 7 - LAVORIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 8 - MIGLIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390,0	1370,0	1760,0	0	0	390,0	1370,0	1760,0
TOTALE UTOE SISTEMA PIANURA	4760,0	2795,0	11124,0	23913,0	42592,0	10450	4204,0	36571,0	94678,8	145903,8	0	12800	11000	74250	98050	0	8900	15744	57379	82023	4760	11695	26868	81292	124615
UTOE 10 - LE LAME	0	0	0	0	0	0	0	1192,0	1634,0	2826,0	0	0	0	0	0	0	0	251,5	405,6	657	0	0,0	251,5	405,6	657,1
UTOE 11 - CEPPIANO	1826,0	880,0	0	0	2706,0	2947,0	0	2943,0	2709,0	8599,0	0	0	0	0	0	2947,0	0	980,0	330,0		4773,0	880,0	980,0	330,0	6963,0
UTOE 12 - SIBERIA	0	13,0	0	0	13,0	0	0	605,0	1945,0	2550,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,0	0,0	0,0	13,0
UTOE 13 - BOTTEGHINO	0	0	215,0	0	215,0	0	0	875,0	0	875,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	215,0	0,0	215,0
UTOE 14 - TRIPALLE	0	1051,0	380,0	1753,0	3184,0	0	671,0	450,0	4680,0	5801,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1051,0	380,0	1753,0	3184,0
UTOE 15 - CRESPIA	1604,0	5404,0	2885,0	25725,0	35618,0	1285,0	255,0	2837,0	12496,0	16873,0	0	0	0	0	0	0	0	1469,0	0	1469	1604	5404,0	4354,0	25725,0	37087,0
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 17 - GIOIELLI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA	0	0	0	0	0	0	0	405,0	0	405,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 19 - VALDISONZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE SISTEMA COLLINA	3430	7348,0	3480,0	27478,0	41736,0	4232	926,0	9307,0	23464,0	37929,0	0	0	0	0	0	2947	0	2701	736	2126	6377	7348	6181	28214	48119
TOTALE COMUNE	8190	10143,0	14604,0	51391,0	84328,0	14682	5130,0	45878,0	118142,8	183832,8	0	12800,0	11000,0	74250,0	98050,0	2947	8900	18444,5	58114,6	84149,1	11137	19043,0	33048,5	109505,6	172734,1

STANDARD COMPLESSIVI FINALI VAR PS2011 (mq)

170490,0

Nel calcolo dei parametri standard finali per abitante nel RU2004 venivano detratti gli standard delle Utoe produttive Lavoria n.3 e Volpaia n.4

PARAMETRI STANDARD MINIMI (mq/ab) (da norme RU2004) 25,00

PARAMETRI STANDARD ATTUALI (mq/ab) 2,63 2,39 5,02 19,71 29,75
ABITANTI ATTUALI : 4237

PARAMETRI STANDARD COMPLESSIVI FINALI VAR PS2011 (mq/ab) 30,00
ABITANTI COMPLESSIVI: 5683

NOTE Gli abitanti attuali sono dati dalla somma di: abitanti al 2010 (4137 ab.) + stima abitanti insediabili negli interventi attuati (adottati, approvati, convenzionati..) ma non ancora realizzati (100 ab.) Si escludono dal calcolo dei parametri standard (attuali e finali), gli standard attuati e previsti nelle UTOE a prevalenza produttiva/commerciale (UTOE 3A, 3B, 3C, 4A)

Gli abitanti complessivi sono dati dalla somma di: abitanti al 2010 (4137 ab.) + nuovi abitanti previsti da PS2011 (1446 ab.) + stima abitanti insediabili negli interventi attuati (adottati, approvati, convenzionati..) ma non ancora realizzati (100 ab.)

2.4. Il Regolamento Urbanistico dell' ex Comune di Crespina

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Crespina (variante generale del 2015) disciplina l'attività edilizia ed 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.

Secondo i disposti dell'art. 55 della L.R. n. 1/05 il Regolamento urbanistico contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico; d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53 ,comma 2, lettera c);
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

Mediante la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il regolamento urbanistico individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al capo IV, sezione I della L.R. n. 1/05;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. n. 327/2001
- h) la disciplina della perequazione

Il Regolamento Urbanistico è composto dai seguenti elaborati:

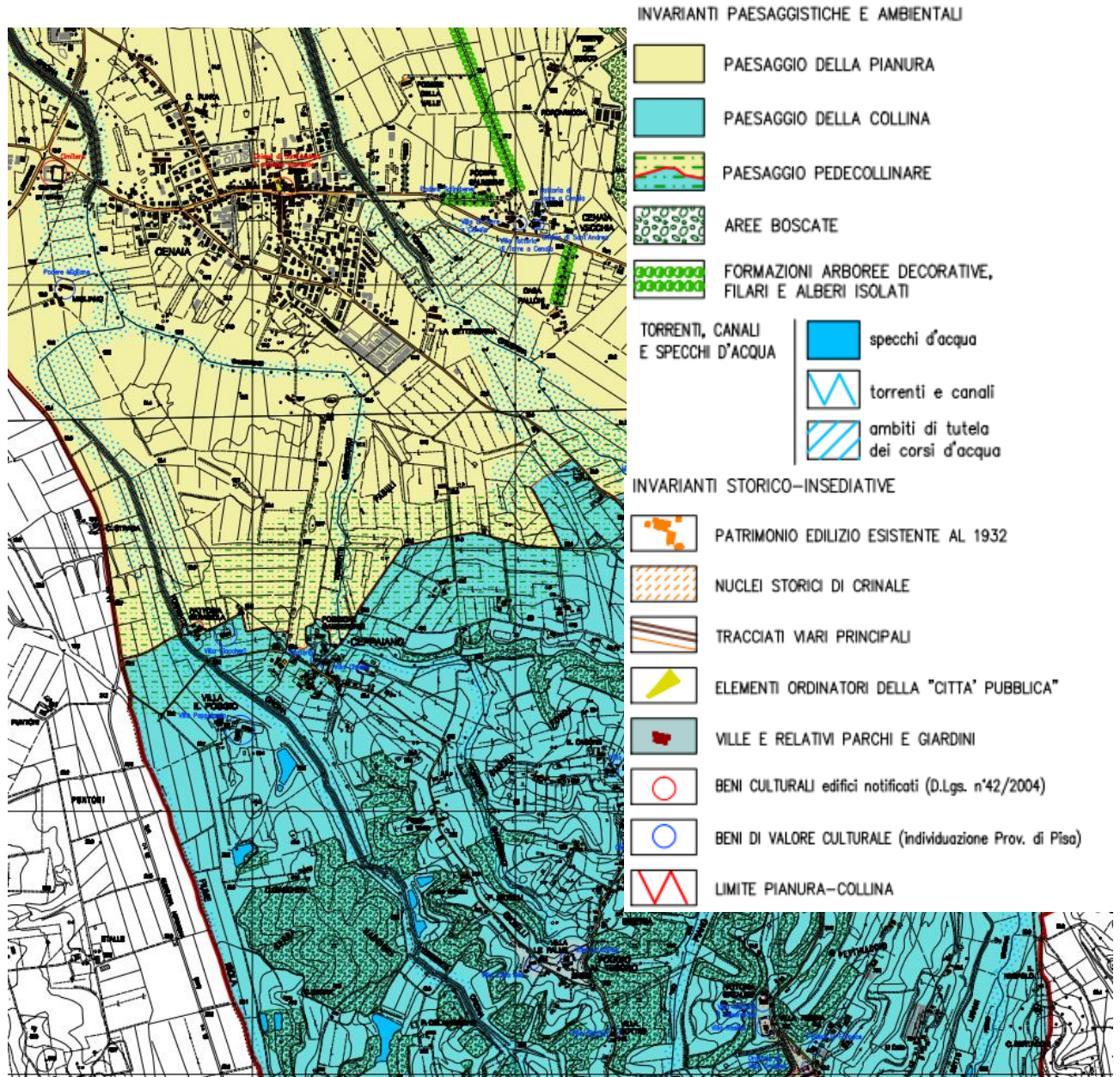
Relazione;

- Tavola 1: Statuto del territorio e invarianti strutturali;
- Tavola 2: Vincoli territoriali sovraordinati;
- Tavola 3: Sistema e subsistemi, territorio aperto e insediamenti;
- Tavola 4: Disciplina del Territorio aperto e delle invarianti, Sistema di Pianura;
- Tavola 5: Disciplina del Territorio aperto e delle invarianti, Sistema di Collina;
- Tavola 6: Progetto UTOE n. 2 – 5 – 8;
- Tavola 7: Progetto UTOE n. 15 – 19;
- Tavola 8: Progetto UTOE n. 1b – 4A – 4B – 10;
- Tavola 9: Progetto UTOE n. 11 – 13 – 14 – 16;
- Tavola 10: Progetto UTOE n. 12 – 17 – 18;
- Tavola 11: Progetto UTOE n. 3A - 3B – 3C – 7;
- Tavola 12: Ipotesi progettuali città pubblica Cenaia quadro d'unione;
- Tavola 13: Individuazione delle aree B4 dirette;
- Allegato 1 : Schede norma;
- Allegato 1a : Permesso a Costruire convenzionato;
- Allegato 2: Regesto degli edifici elencati;
- Allegato 3: Tabella del dimensionamento.
- Relazione Tecnica relativa all'approvazione
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione tecnica Programma Eliminazione Barriere Architettoniche;

- Tavola da P1 a P12;

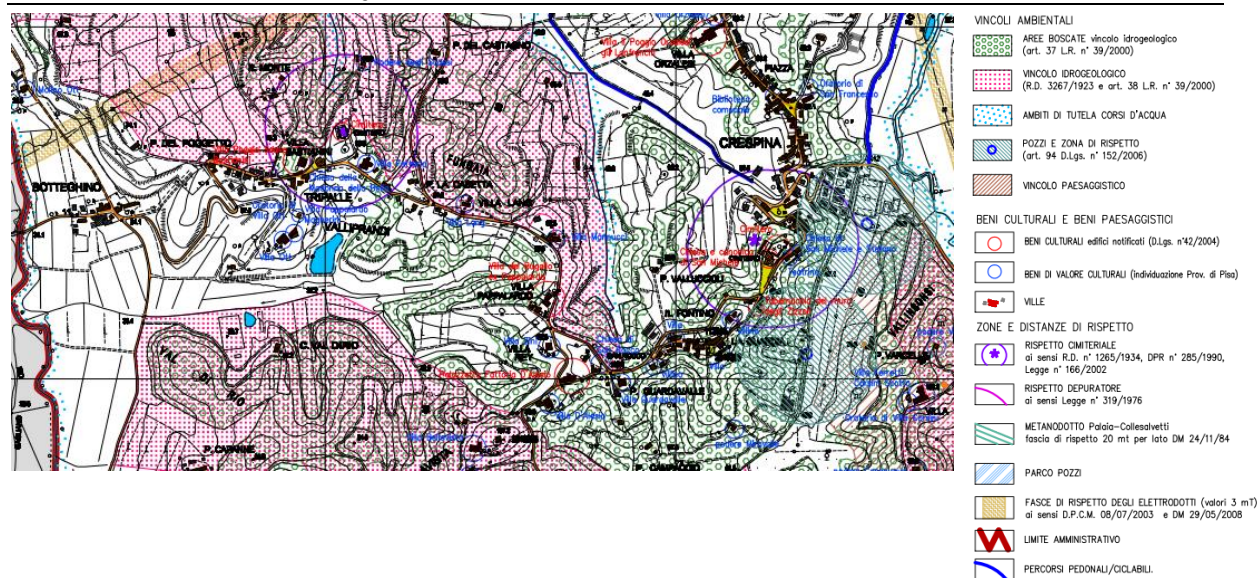
- Tav. 1- Statuto del Territorio e Invarianti Strutturali

La tavola ripropone la tavola dei sistemi e sottosistemi del P.S.

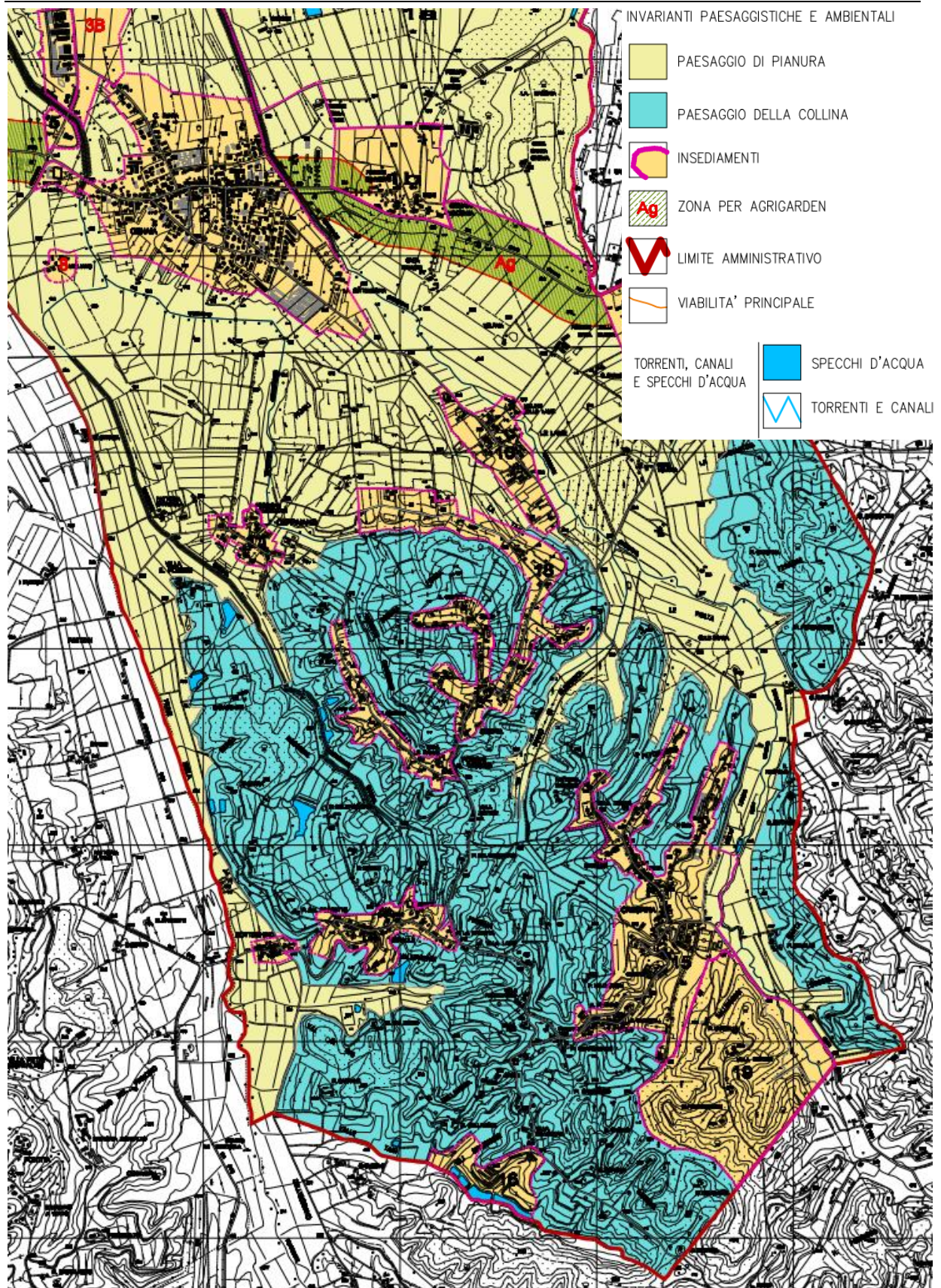


- Tav. 2 – Vincoli Territoriali Sovraordinati

La tavola ripropone la tavola dei vincoli del P.S.

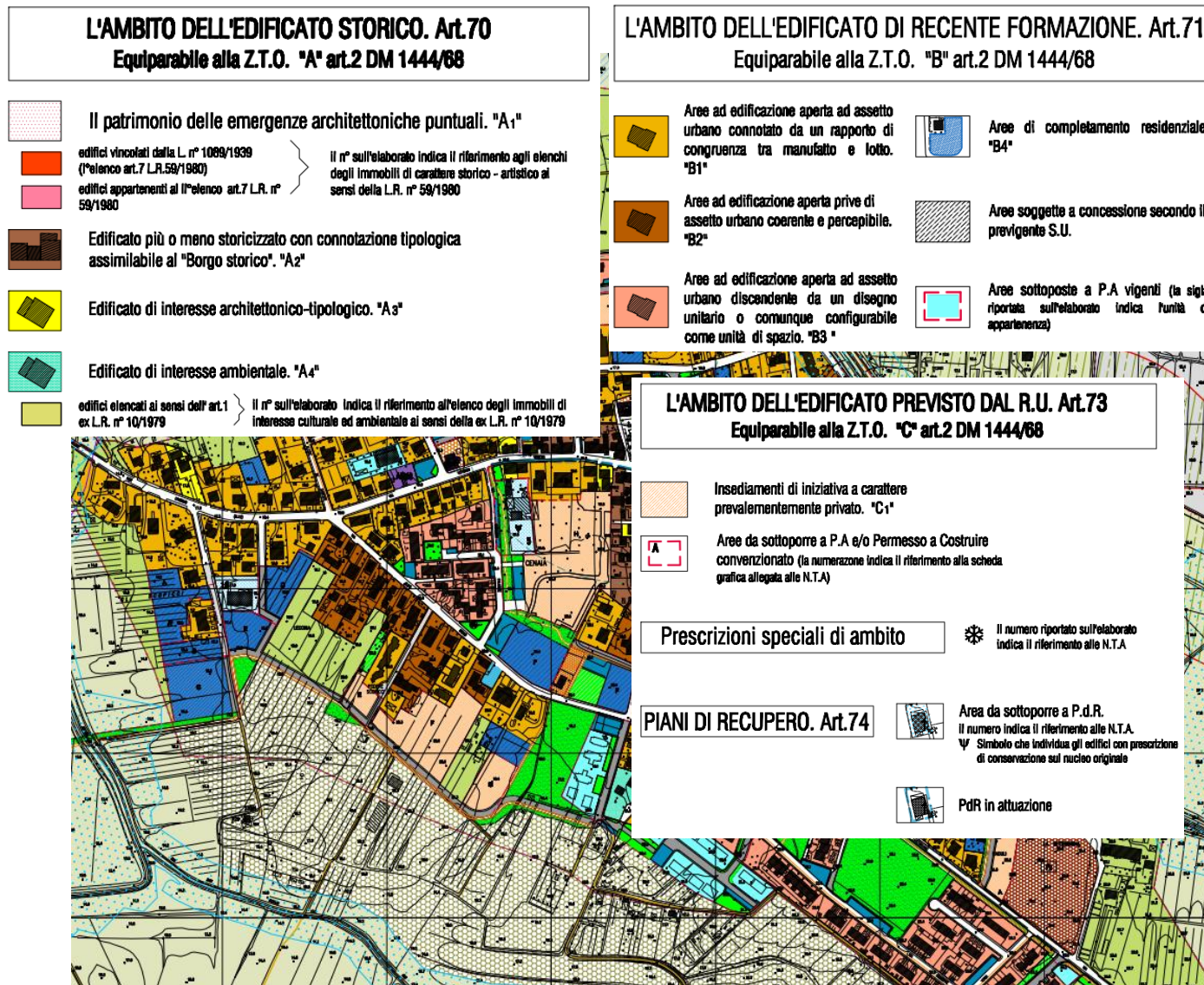


- Tav. 3 – Sistemi e Subsistemi Territorio aperto e insediamenti
La tavola individua i sistemi e sub sistemi e determina il territorio aperto

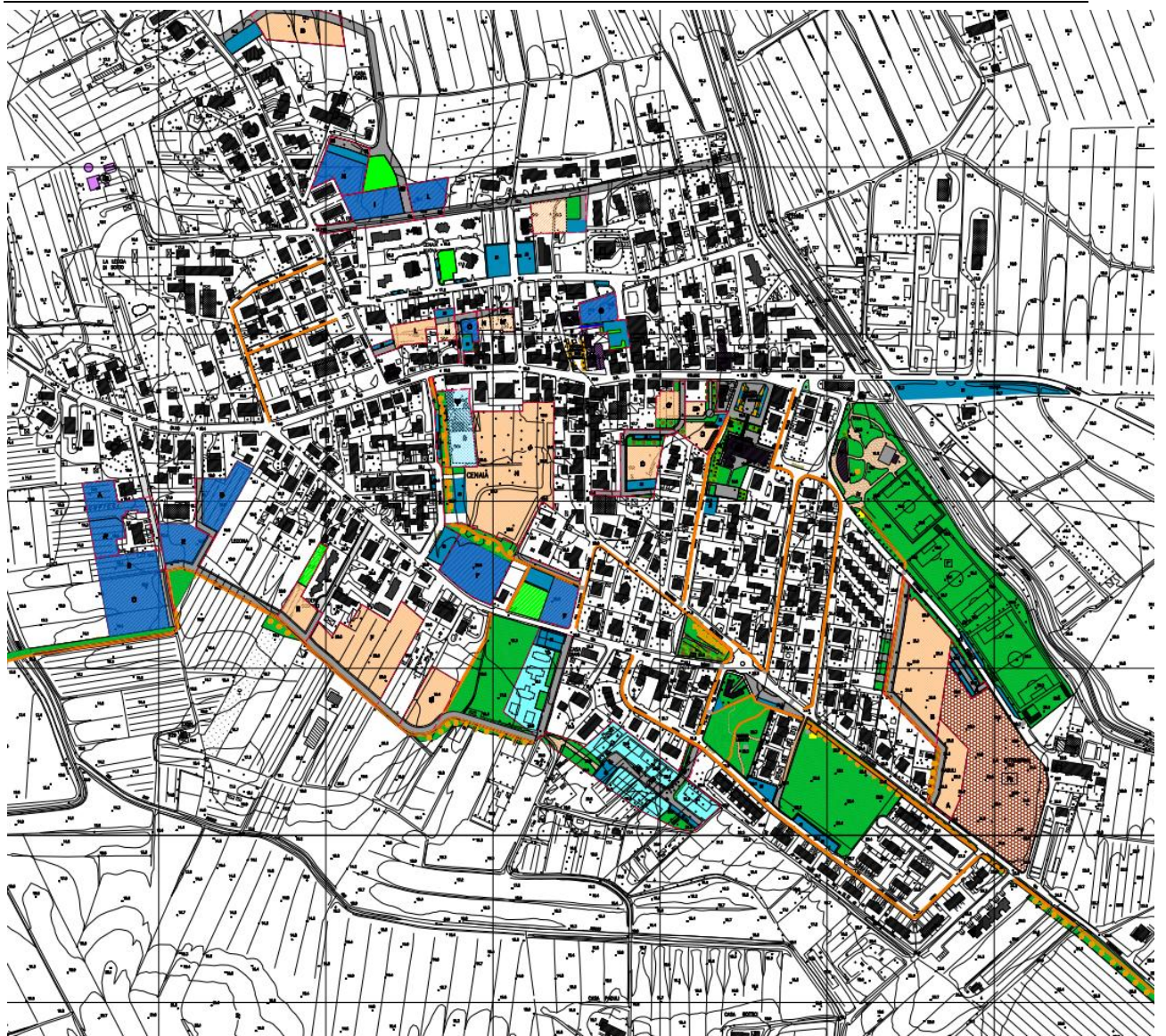


- Tav. 4-5 – Disciplina del territorio aperto e delle invariati
Rappresentano un ingrandimento della tav.n.3 riferita alla Pianura e alla Collina

- Tav. 6-7-8-9-10-11 – Progetto delle UTOE
 Rappresentano le tavole di progetto all'interno delle UTOE in scala 1:2.000



- Tav. 12 – Ipotesi progettuali Città Pubblica Cenaia quadro unione
 Rappresenta delle ipotesi progettuali della città pubblica




ALBERATURE

-  CONIFERE
-  LATIFOGIE
-  LATIFOGIE SEMPREVERDI
-  SIEPI
-  ARBUSTO

ATTREZZATURE

-  CASSONETTO RIFIUTI
-  CABINA TELEFONICA
-  FONTANELLA
-  ATTREZZATURE SPORTIVE
-  GIOCO RAGAZZI
-  PARCHEGGIO PUBBLICO
-  PISTA CICLABILE
-  PISTA PEDONALE
-  PISTA ESISTENTE
-  PISTA DI PROGETTO
-  PENSILINA









PROGRAMMA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

-  MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITA'

ILLUMINAZIONE

-  LAMPIONE
-  PALO STRADALE

PAVIMENTAZIONI

-  ASFALTO
-  AUTOBLOCCANTI
-  CEMENTO
-  MATERIALE BITUMINOSO
-  PIASTRELLE
-  PIETRA
-  PORFIDO
-  TERRA BATTUTA
-  MANTO ERBOSO

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

-  GAZEBO
-  FONTANA
-  MONUMENTO
-  CHIOSCO/EDICOLA
-  PANCHINA
-  SPECCHIO D'ACQUA

Le scelte progettuali compiute con il Regolamento Urbanistico

Le soluzioni progettuali, le norme e le prescrizioni del Regolamento urbanistico sottostanno a quanto definito nel piano strutturale, il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le soluzioni relative alla grande viabilità e alle altre infrastrutture di livello comunale e sovracomunale, i perimetri dei centri storici e dei centri abitati, delle aree edificabili, residenziali e delle aree agricole, di quelle naturalistiche protette di interesse locale, le aree destinate agli standard urbanistici, adottando soluzioni di zonizzazione che possono essere anche diverse dalla generica delimitazione delle UTOE del piano strutturale sempre nel rispetto dei contenuti della disciplina di piano.

In riferimento alla normativa del piano strutturale, il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le volontà e gli indirizzi, nel perseguire lo sviluppo sostenibile, così come definiti nell'ambito dei sistemi e sottosistemi.

In riferimento allo Statuto dei Luoghi il Regolamento urbanistico definisce l'obbligatorietà, per tutti gli interventi di trasformazione del territorio, di fare espressamente riferimento alle specifiche U.T.O.E. e, perciò, alle invarianti strutturali definite.

La zonizzazione del territorio comunale

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

L'ambito dell'edificato storico (tipo A)

L'ambito dell'edificato storico, corrispondente alla zona territoriale omogenea A, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

- a) Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali "A1": comprende gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dal D.Lgs 42/2004, e gli immobili di particolare valore (ex art.7 della L.R.n. 59/1980 siano essi interni od esterni al perimetro delle UTOE).
- b) Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico" "A2": si tratta d'impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice. Gli insediamenti sono costituiti prevalentemente da case a schiera, pseudo linee o linee di rifusione sono rintracciabile anche se non in maniera sistematica la presenza talvolta significativa d'apparati architettonici decorativi. Gli spazi di pertinenza spesso caratterizzati da condizioni di degrado presentano i loro connotati tipici alterati in seguito a progressivi fenomeni di saturazione edilizia operati con manufatti di scadente qualità architettonica quali capanni, baracche o ricoveri di fortuna per attrezzi.
- c) Edificato d'interesse architettonico-tipologico "A3": è quel patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici di rilievo e/o soluzioni tipomorfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali.
- d) Edificato d'interesse ambientale, "A4": è il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili sia i valori più schiettamente

architettonici che i valori a matrice organica instauratesi e con le pertinenze più strette e con il sistema territoriale d'appartenenza.

Ambiti di recente formazione - B

L'ambito dell'edificato di recente formazione, corrispondente alla zona territoriale omogenea B, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

a) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto, "B1": si tratta di ville, villette o palazzine di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, circondate su tre o quattro lati da spazi ineditati, sistemati a verde o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile.

b) Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2": sono aree edificate spesso in frangia allo sviluppo urbano, contraddistinte dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico.

c) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3": si tratta d'aree in cui la sistemazione unitaria è nettamente percepibile e distinguibile dagli altri sistemi d'edificazione, spesso il presupposto unitario evidenzia in sé carenze d'integrazione con il sistema insediativo principale.

d) Aree di completamento residenziale, "B4": sono le aree interne agli insediamenti urbani consolidati, organizzate in lotti liberi o parzialmente edificati, a cui il R.U. assegna capacità edificatoria.

e) Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U. : sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnate sugli elaborati di R.U, in riferimento a quelle sopra descritte.

f) Aree sottoposte a P.A. vigenti: sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnate sugli elaborati di R.U in riferimento a quelle sopra descritte.

Ambiti dell'edificato previsto dal regolamento Urbanistico

L'ambito dell'edificato previsto dal R.U. ,corrispondente alla zona territoriale omogenea C, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

a)Insediamenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato, "C1": sono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, e per i quali gli elaborati di R.U. hanno definito uno specifico perimetro di comparto. La disciplina specifica di dette aree oltre a quanto disposto nelle presenti norme è contenuta nell'Allegato 1, "Schede norma".

b)Insediamenti P.E.E.P. "C2": sono le aree già destinate ad insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare, che mantengono la normativa prevista nel piano attuativo adottato e/o approvato.

Aree soggette a Piano di Recupero

Sono le aree individuate dagli elaborati di R.U. e contraddistinte da una numerazione, interessate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 73 della Legge Regionale 01/2005.

Sino all'attuazione del P.d.R. su tutti gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano di recupero, sono ammesse le categorie di intervento A e B.

In conformità alla disciplina di Piano del Piano Strutturale Il Regolamento Urbanistico individua con appositi simboli grafici le aree a Pdr già attuate e di nuova previsione;

La classificazione del territorio agricolo (zone di tipo E)

In coerenza con quanto definito nella variante al Piano strutturale tutto il territorio rurale è definito "a prevalente funzione agricola".

Ai fini del presente R.U. la disciplina del territorio rurale così come definito dalla LR 1/2005 e dal relativo Regolamento di Attuazione 5R/2007 – 7R/2010 si applica nelle aree definite "territorio aperto" dal P.S..

Tali aree sono assimilate alle zone "E" di cui al D.M. 1444/68 e sono individuate sulla specifica cartografia di R.U. quali "zone agricole" suddivise in:

- a) Zone agricole ordinarie "E1"
- b) Zone agricole di interesse paesaggistico "E2"
- c) Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3"
- d) Zone agricole speciali "orti periurbani "E4"
- e) zone agricole interne alle UTOE Ag
- f) zone agricole speciali Agrigarden "EAg"

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

3.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) *“è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica”*.

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 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. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-



economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Marliana ricade nell' AMBITO 08 – Piana Livorno – Pisa - Pontedera.



Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.

3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici".

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

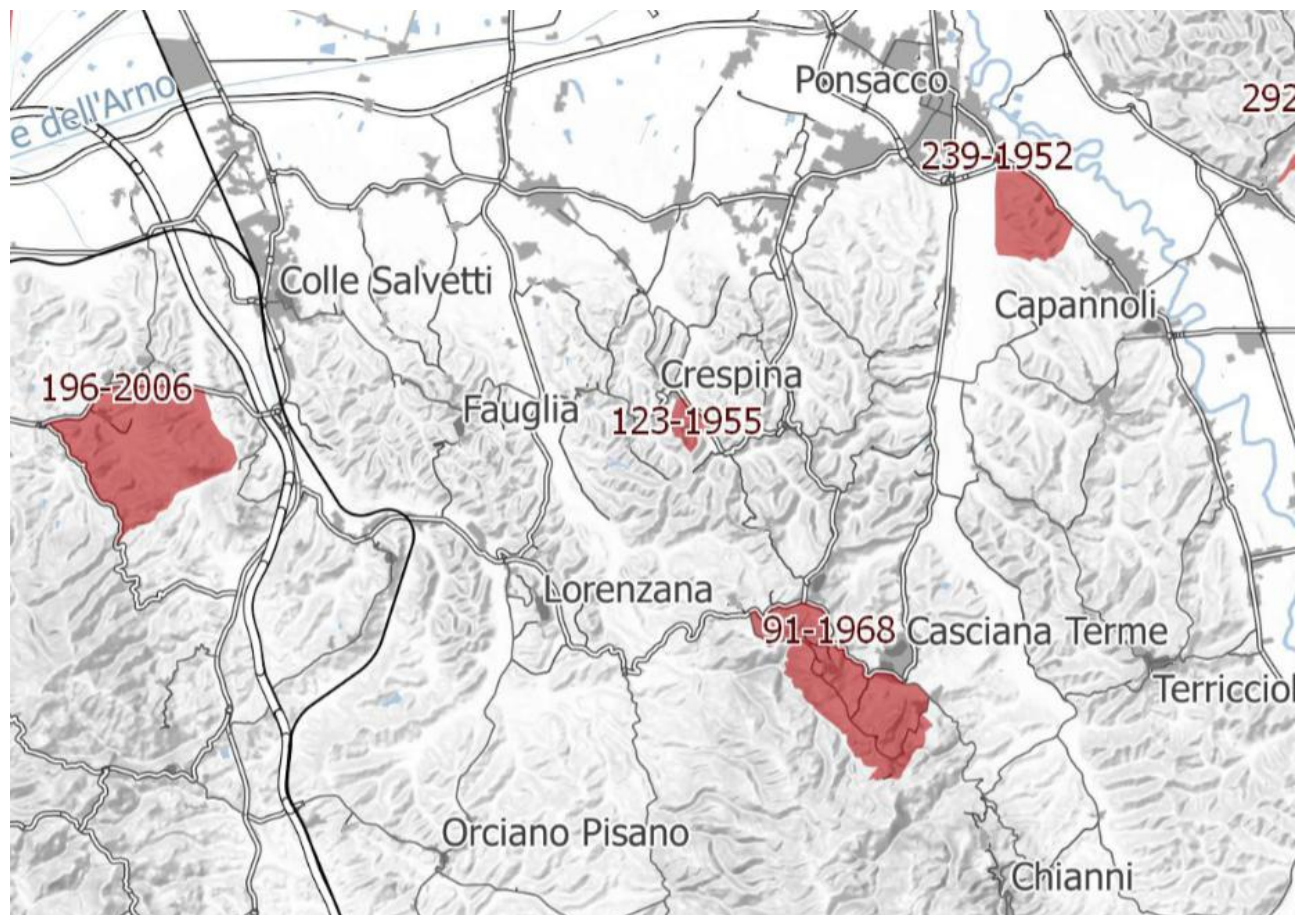
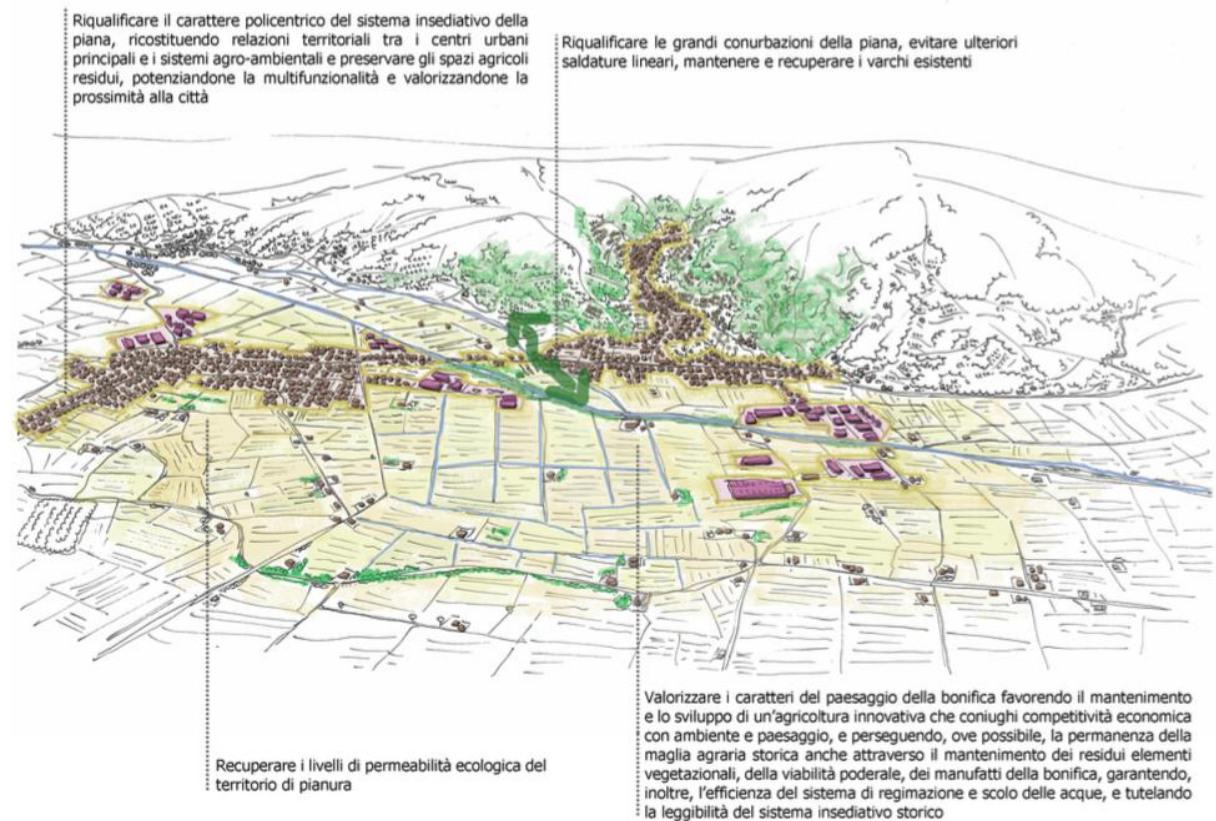
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.*

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 08 sono stati individuati questi obiettivi:

1. *Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologico, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo;*
2. *Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno;*
3. *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;*
4. *Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.*

Per ogni Obiettivo la scheda d'Ambito individua specifiche direttive correlate da perseguire, in particolare si cita all'Obiettivo 3, direttiva 3.2:

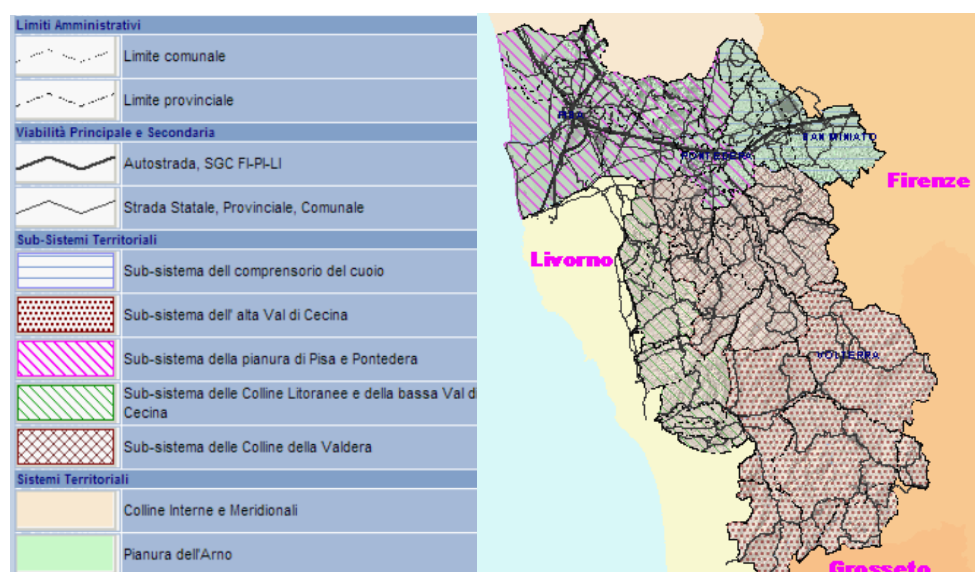
- Valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari – Lorenzana, Faglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Pratino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari (individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).



3.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa

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”.

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 si pone l’obiettivo di incentivare il valore paesaggistico, come l’insieme delle risorse alimentari, socio - economiche, ambientali, e contrastare così la tendenza all’abbandono, favorendo il ricambio generazionale.

Per il territorio di Crespina, il PTC registra una buona produzione di agricoltura biologica a livello provinciale, nonché un saldo “positivo” del SEL provinciale, assieme ai comuni di Bientina, Calcinaia e Capannoli. Per quanto riguarda il territorio di Lorenzana invece, il PTC evidenzia nel settore industria una variazione positiva di oltre il 100% riguardo la variazione percentuale delle unità locali, pur essendo un Comune prevalentemente rurale.

Le azioni strategiche della Variante si rivolgono all’incentivazione e al sostegno del lavoro agricolo e alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio rurale: incentivare l’agricoltura biologica, i concimi di origine prevalentemente vegetale, incrementare la qualità dei prodotti agricoli, riqualificare le produzioni locali utilizzando metodi di agricoltura biologica ed integrata, attivando contemporaneamente il mercato locale e territoriale.

<p>Obiettivo: Valorizzare le Produzioni Agricole Locali</p> <p>Invariante: la funzione di sviluppo innestata dalle economie locali la funzione di garantire che nelle campagne continui ad essere assicurata la presenza dell'impresa agricola</p>  <p>Disciplina delle Invarianti: Al fine di recepire i cambiamenti del settore agricolo e valorizzare le produzioni agricole locali, la variante al PTC Provinciale si propone di:</p> <ul style="list-style-type: none">collaborare con imprese e amministrazioni locali, per la nascita di progetti comuni e iniziative collettivepromuovere e adottare studi e criteri della Ricerca per l'uso di tecniche sia agronomiche sia Zootecniche, finalizzate alla produzione di prodotti locali e di allevamento di razze a rischio di estinzione.Innovare il Marketing e la commercializzazione dei prodotti tipici e la certificazione di qualità e tipicità, creando forme di relazione con attività tradizionali e turistiche.Incrementare le iniziative di filiera corta attraverso il miglioramento delle produzioni e l'utilizzo di certificazioni e marchi e promuovendo il turismo verde e agriturismo	<p>Obiettivo: Recuperare le attività agricole e le attività connesse all'agricoltura in aree rurali</p> <p>Invariante: la funzione di sviluppo delle economie innestata nelle risorse locali</p>  <p>Disciplina delle Invarianti: migliorarne la produzione agricola e la competitività aziendale con una politica di incentivazione a favore di produzioni locali recupero di produzioni tradizionali, adozione di sistemi di produzioni ecocompatibili e attività di allevamento ispirate a criteri di sostenibilità ambientale.</p>
---	---

In accordo con il PTC, e seguendo le prescrizioni del PS, è stata posta particolare attenzione al paesaggio e al territorio agricolo.

Si specifica inoltre che la Provincia di Pisa ha approvato una variante al PTC con delibera n.7 del 13/01/2014 relativa alla disciplina del territorio agricolo. Tra gli obiettivi più significativi si riportano i seguenti:

- Siano valutati i cambi d'uso e le trasformazioni nel territorio rurale in relazione ai dimensionamenti fissati dal P.S.;
- Siano verificati e specificati gli ambiti in cui è inibita l'inserimento al fine della tutela degli immobili e delle aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale in attuazione della L.R.65/2014 in coerenza con il PIT e PTC – manufatti amatoriali.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLE VARIANTI IN OGGETTO

Rientrando le Varianti in oggetto nelle disposizioni transitorie della L.R. 65/2014 ed in particolare nell'art.222, è stato individuato il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224.

Nel caso in specie, l'individuazione del perimetro di cui all'art.224, è diretto per il territorio dell'ex Comune di Crespina, in quanto il P.S. definisce e rappresenta il territorio rurale come aree a prevalente funzione agricola e rimangono incluse nel territorio urbanizzato tutte le UTOE appartenenti al Subsistema degli insediamenti. Per quanto concerne il territorio dell'ex Comune di Lorenzana, le UTOE sono parzialmente incluse all'interno delle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, rinviando al R.U. il dettaglio dei perimetri. La variante generale al P.S., ha quindi definito il perimetro del territorio urbanizzato per il territorio dell'ex Comune di Lorenzana, seguendo il metodo di Crespina, per il quale si assume le linee progettuali. E' stata quindi elaborata una perimetrazione del Territorio Urbanizzato per il territorio dell'ex Comune di Lorenzana, che tenesse in considerazione lo stato di fatto dei suoli all'interno delle UTOE, coincidente verosimilmente con l'effettivo sistema insediativo.

Il risultato finale è quello dell'individuazione generale del "territorio urbanizzato" in via transitoria, ai sensi dell'art.224 della L.R.65/201, in attesa della nuova perimetrazione di cui all'art.4, che sarà effettuata in seno alla redazione del nuovo Piano Strutturale.

Si specifica che, vista la volontà dell'Amministrazione Pubblica di potenziare delle aree a servizio pubblico in località Crespina e Lavoria, oltre a richieste pervenute da parte di privati per la realizzazione in territorio agricolo di strutture volte a potenziare l'offerta turistica di attività esistenti e attive sul territorio, è stata svolta la Conferenza di Copianificazione per il solo territorio dell'ex Comune di Crespina, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha preliminarmente accordato le previsioni di cui sopra, con verbale del 03.02.2017.

5. LE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nonostante la fusione dei due comuni avvenuta il 6 Ottobre 2013, alla luce dello stato attuale degli strumenti urbanistici dei due comuni e della validità temporale degli interventi ammessi, è stato deciso di procedere alla redazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico utilizzando due principi separati per i rispettivi territori comunali, ma allo stesso tempo utilizzando un linguaggio comune che unifichi una lettura comune a tutto il territorio comunale nel suo complesso.

Le linee guida che hanno guidato la redazione delle Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per le due porzioni di territorio comunale distinti, sono i seguenti:

- per l'ex territorio comunale di Crespina, trattasi di variante di carattere puntuale, che ha mantenuto invariato l'impianto generale e ha operato parziali modifiche cartografiche e normative;
- per l'ex territorio comunale di Lorenzana, trattasi di adeguamento e aggiornamento del quadro generale, mantenendo invariata la struttura di base.

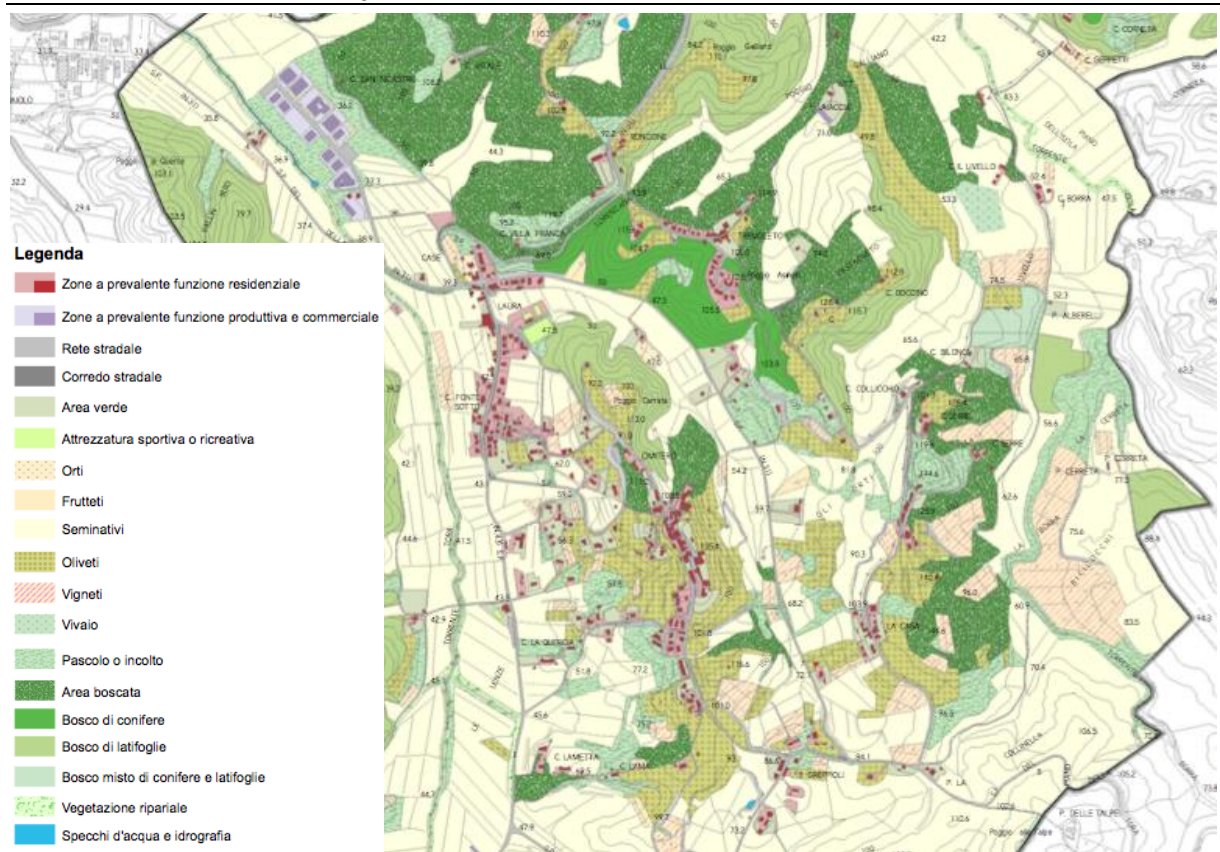
I capitoli che seguiranno sono volti a esporre i principi e le metodologie utilizzate per la redazione delle Varianti in oggetto, nei rispettivi territori comunali.

5.1. La Variante al Piano Strutturale dell'ex territorio comunale di Lorenzana

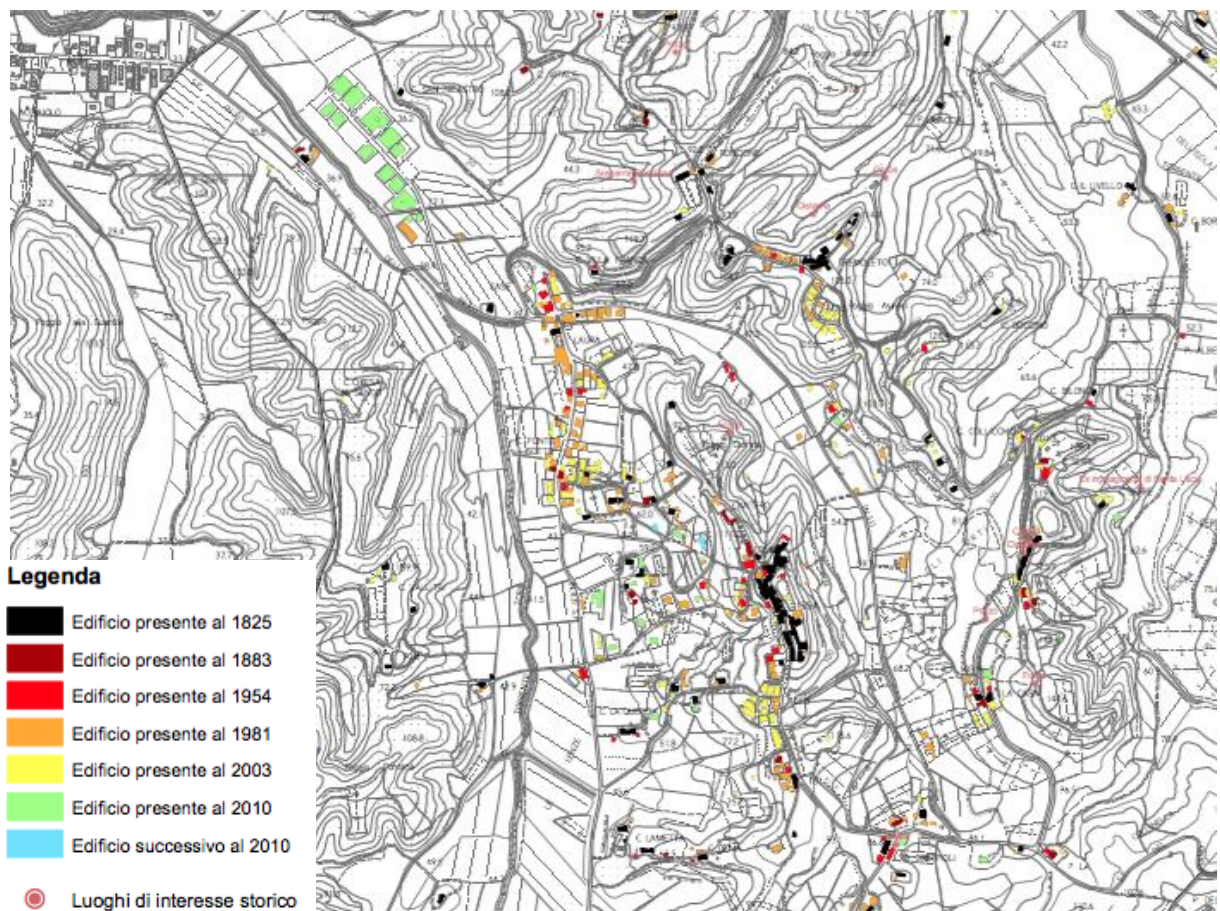
Alla luce di un Quadro Conoscitivo ormai superato e datato, e vista la nuova normativa regionale e provinciale susseguitasi negli ultimi anni, il lavoro svolto sul Piano Strutturale dell'ex Comune di Lorenzana è stato in prima istanza, quello di aggiornare il Quadro Conoscitivo dello strumento urbanistico comunale, partendo dalle tematiche già proposte dallo strumento vigente.

Quadro Conoscitivo

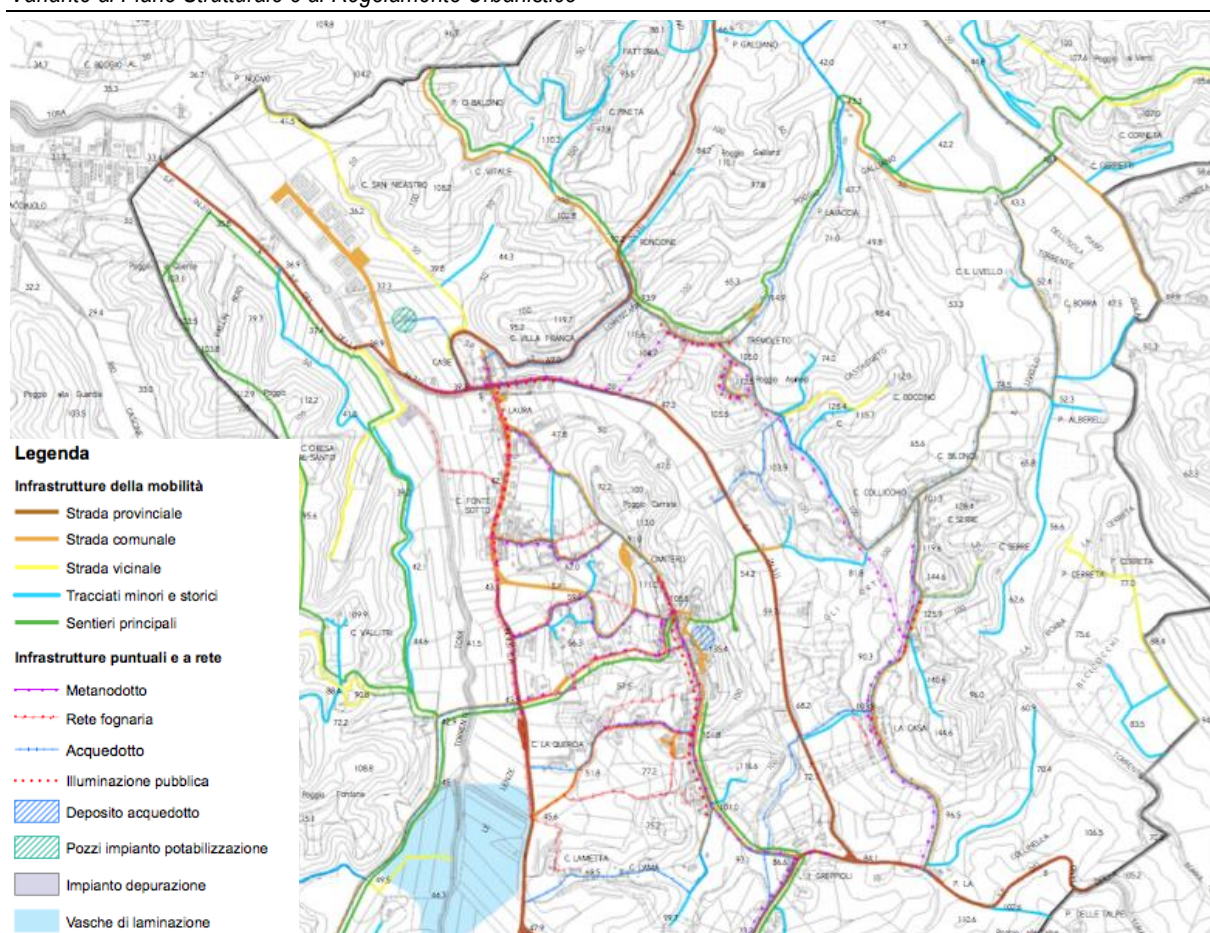
Sono state pertanto aggiornate le tavole dell'"Uso del Suolo", della "Stratificazione storica degli insediamenti" e delle "Infrastrutture tecnologiche e della mobilità" alla datazione odierna, utilizzando basi CTR e Ortofotocarte.



Estratto Tavola QC 1 "Uso del Suolo", del PS



Estratto Tavola QC 2 "Stratificazione storica degli insediamenti", del PS

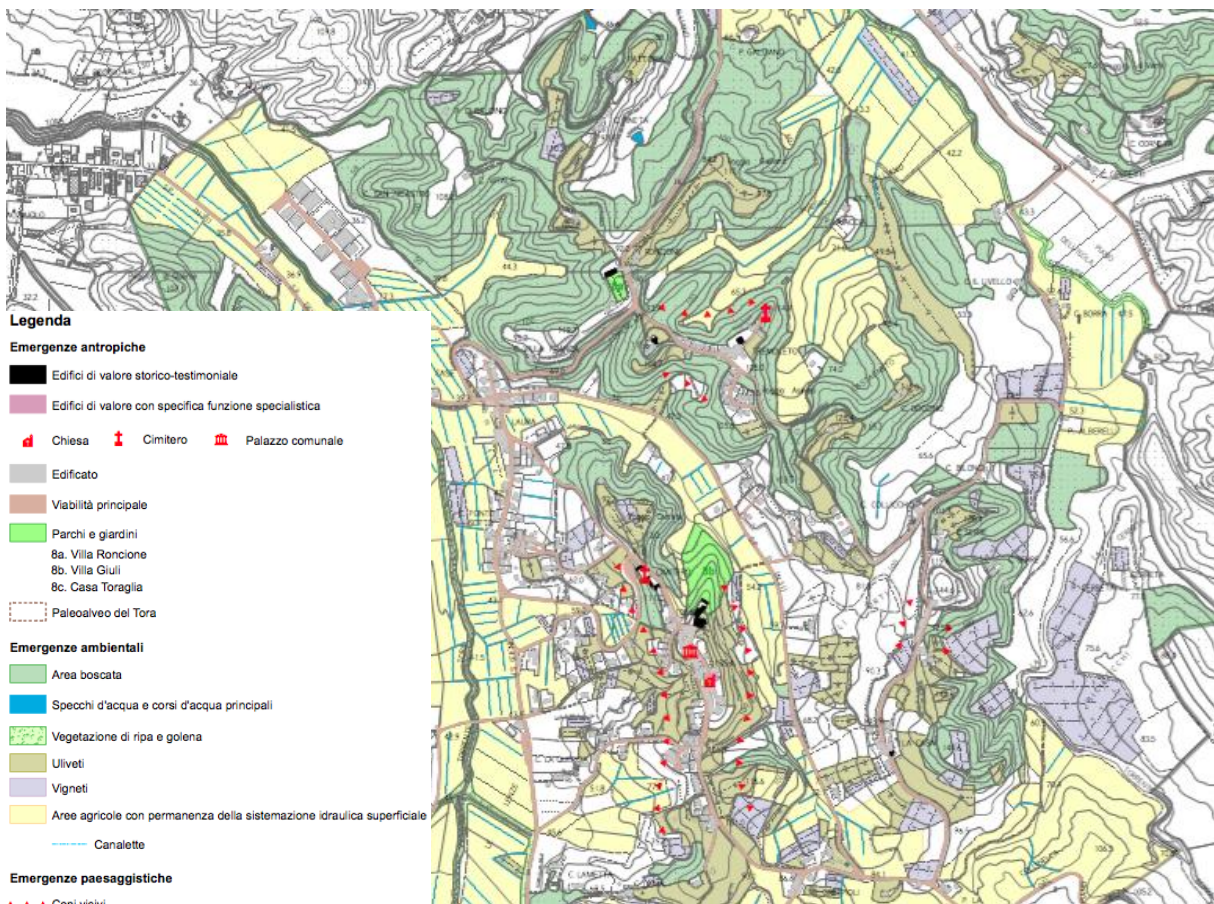


Estratto Tavola QC 3 “Infrastrutture tecnologiche e della mobilità”, del PS

Ad incremento del Quadro Conoscitivo attuale è stata posta particolare attenzione alle Emergenze ambientali e paesaggistiche, mantenendo le caratteristiche peculiari del territorio già individuate dal vigente strumento. Tra le emergenze più qualificanti il territorio spiccano tra quelle antropiche, le Ville e i parchi pertinenziali; tra quelle ambientali, le coltivazioni storiche quali uliveti, vigneti e aree agricole con permanenza della sistemazione idraulica superficiale (canalette); tra quelle paesaggistiche, i coni visivi specie da e verso i nuclei storici principali presenti nel territorio. Inoltre è stata posta particolare attenzione ai Nuclei Rurali disciplinati dalla L.R. 65/2014 all’art. 65, individuati dal Piano Strutturale e appositamente disciplinati dal Regolamento Urbanistico, quali elementi di valore e qualificanti il territorio. Tali Nuclei Rurali, denominati Vicchio, Colle Alberti e Roncione, erano individuati come Sistema Insediativo nel vigente Piano Strutturale; per le caratteristiche formali e spaziali dei borghi, vista inoltre la loro relazione con il contesto agricolo circostante, abbiamo ritenuto fosse più consona una loro classificazione ai sensi dell’art. 65 della L.R. 65/2014.

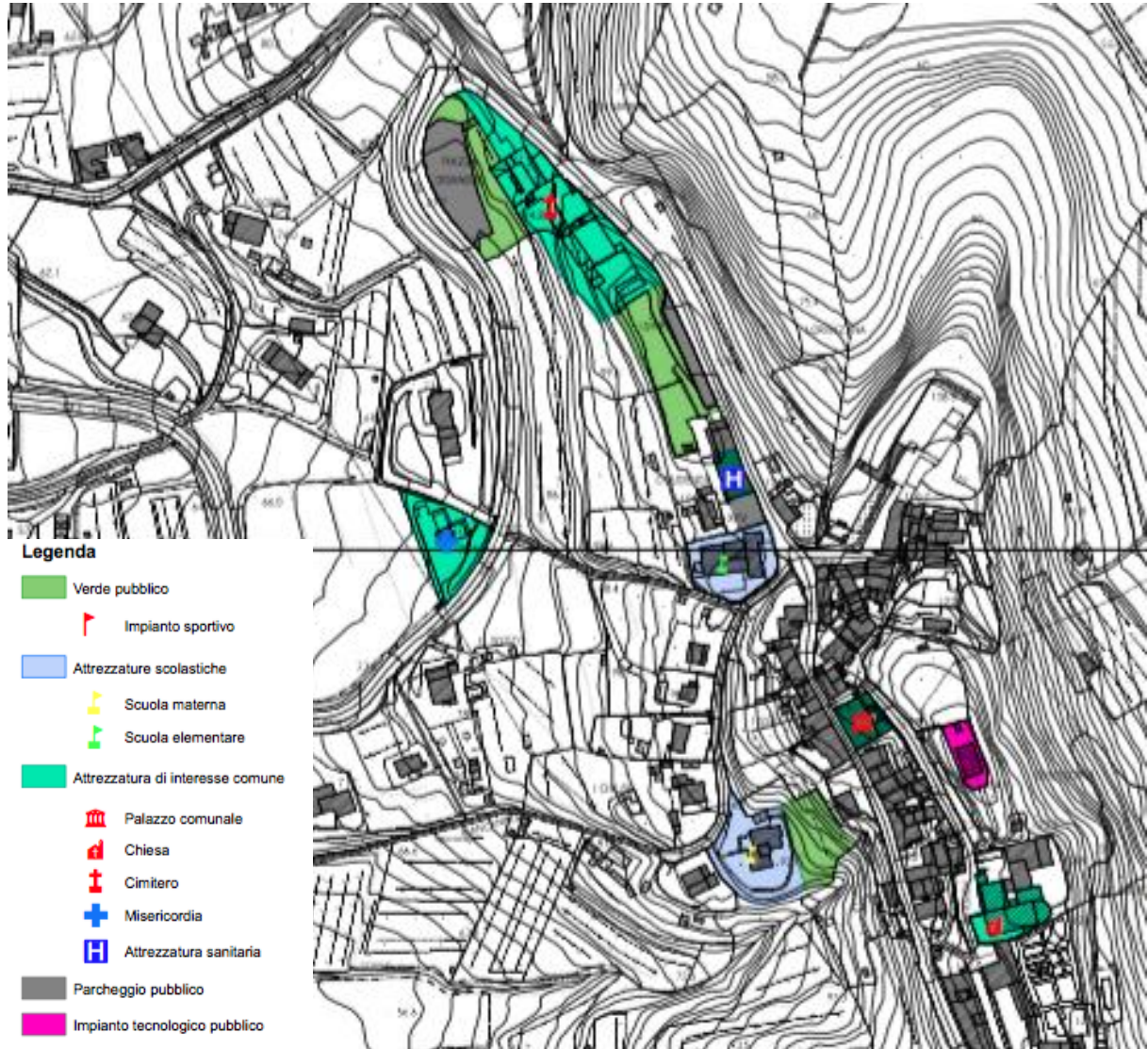


Tavola QC 5 "Funzione dei Nuclei Rurali", del PS

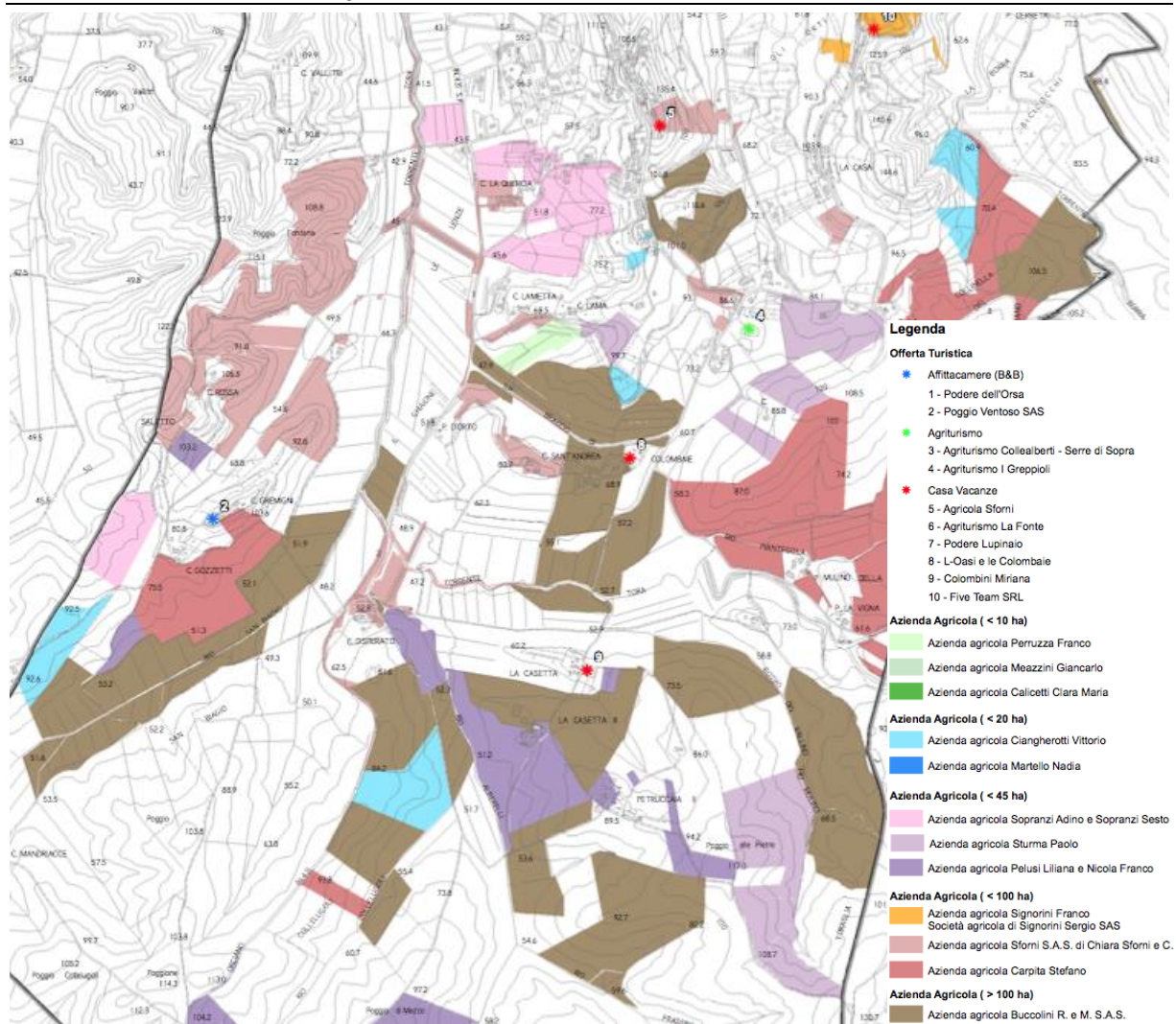


Estratto Tavola QC 8 "Emergenze ambientali e paesaggistiche", del PS

Infine è stato prodotto il monitoraggio dello strumento urbanistico vigente, individuando lo stato di attuazione delle previsioni vigenti. Contemporaneamente sono state censite le proprietà pubbliche presenti sul territorio suddivise tra Verde pubblico, Attrezzature scolastiche, Attrezzature di interesse comune, Impianti tecnologici pubblici e Parcheggi pubblici. Infine sono state censite le aziende agricole presenti sul territorio, assieme alle strutture turistiche ricettive, al fine di “definire e quantificare” l’offerta turistico-agricola presente sul territorio.



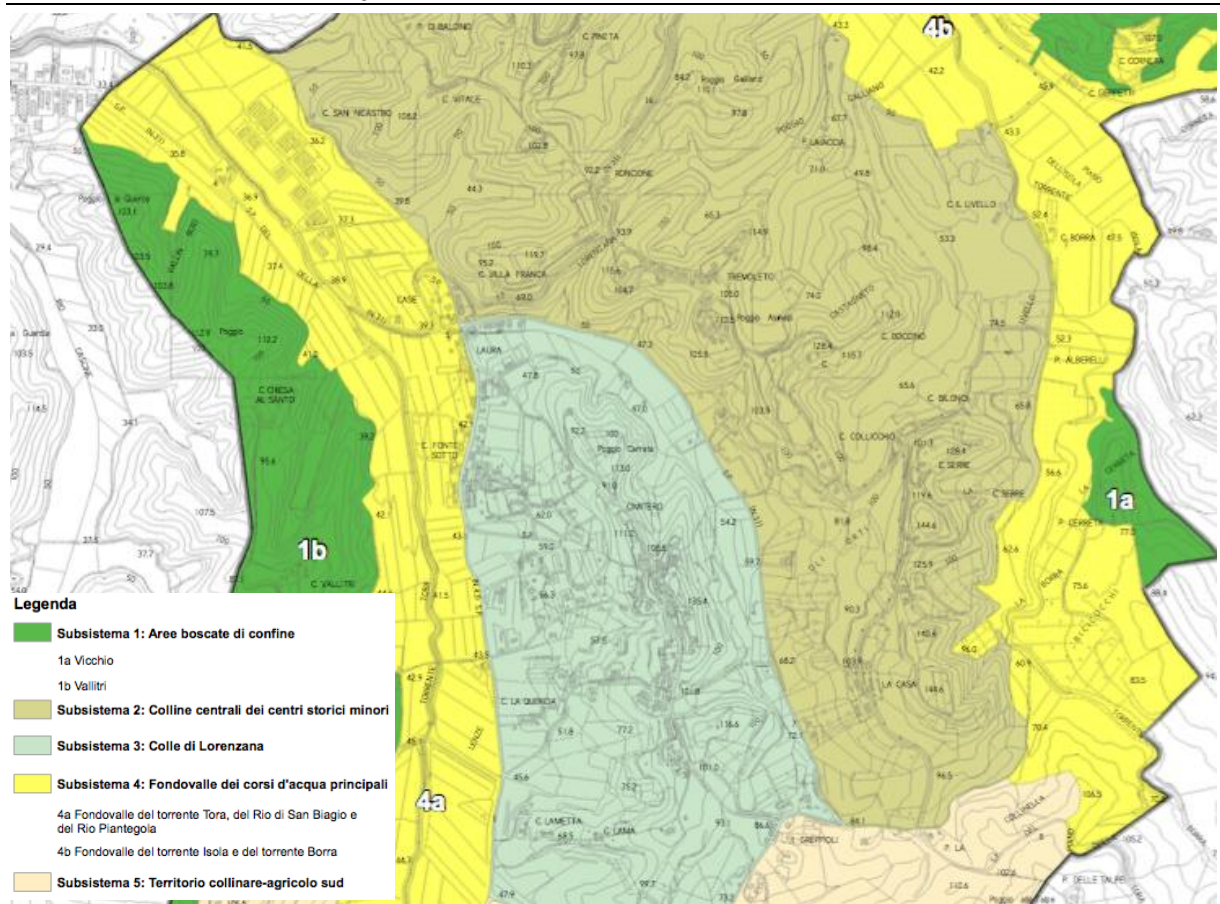
Estratto Tavola QC 6 “Proprietà pubbliche”, del PS



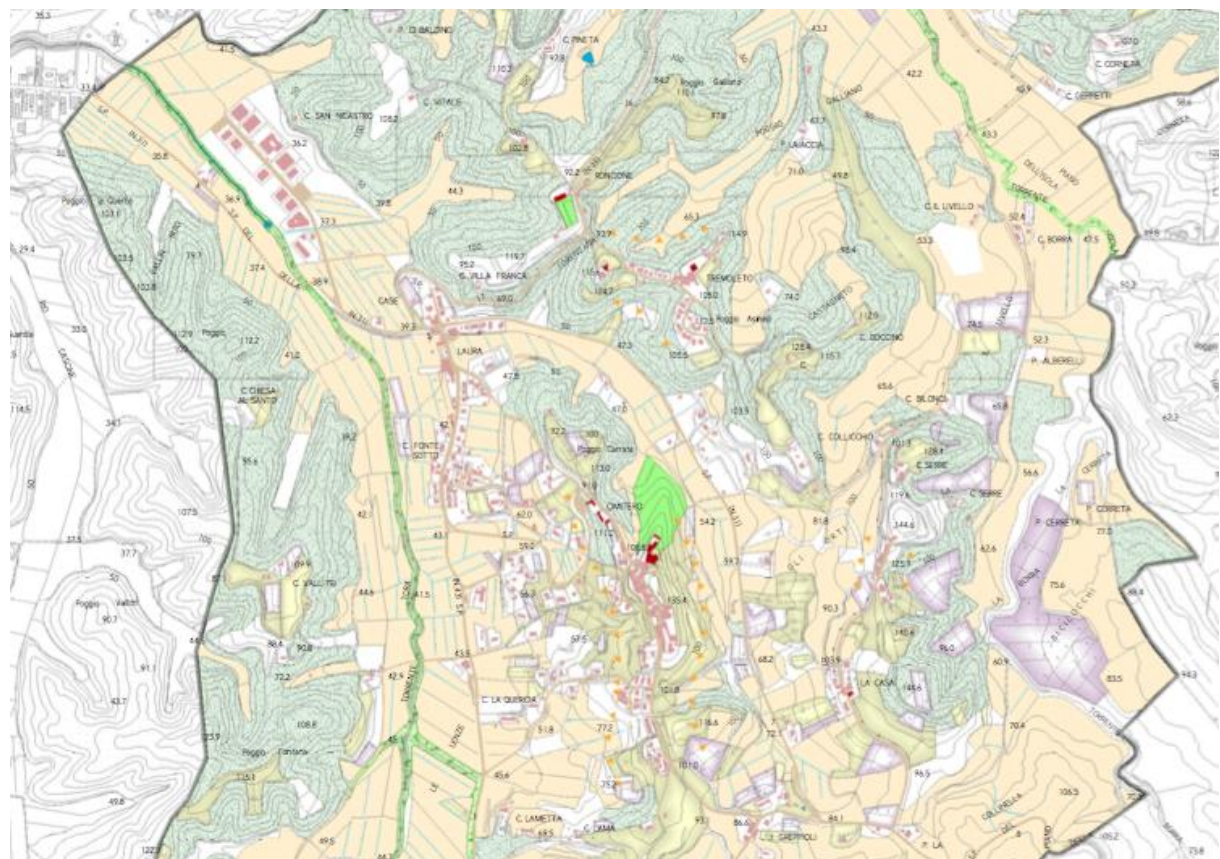
Estratto Tavola QC 4 "Offerta Turistico-Agricola", del PS

Il Progetto

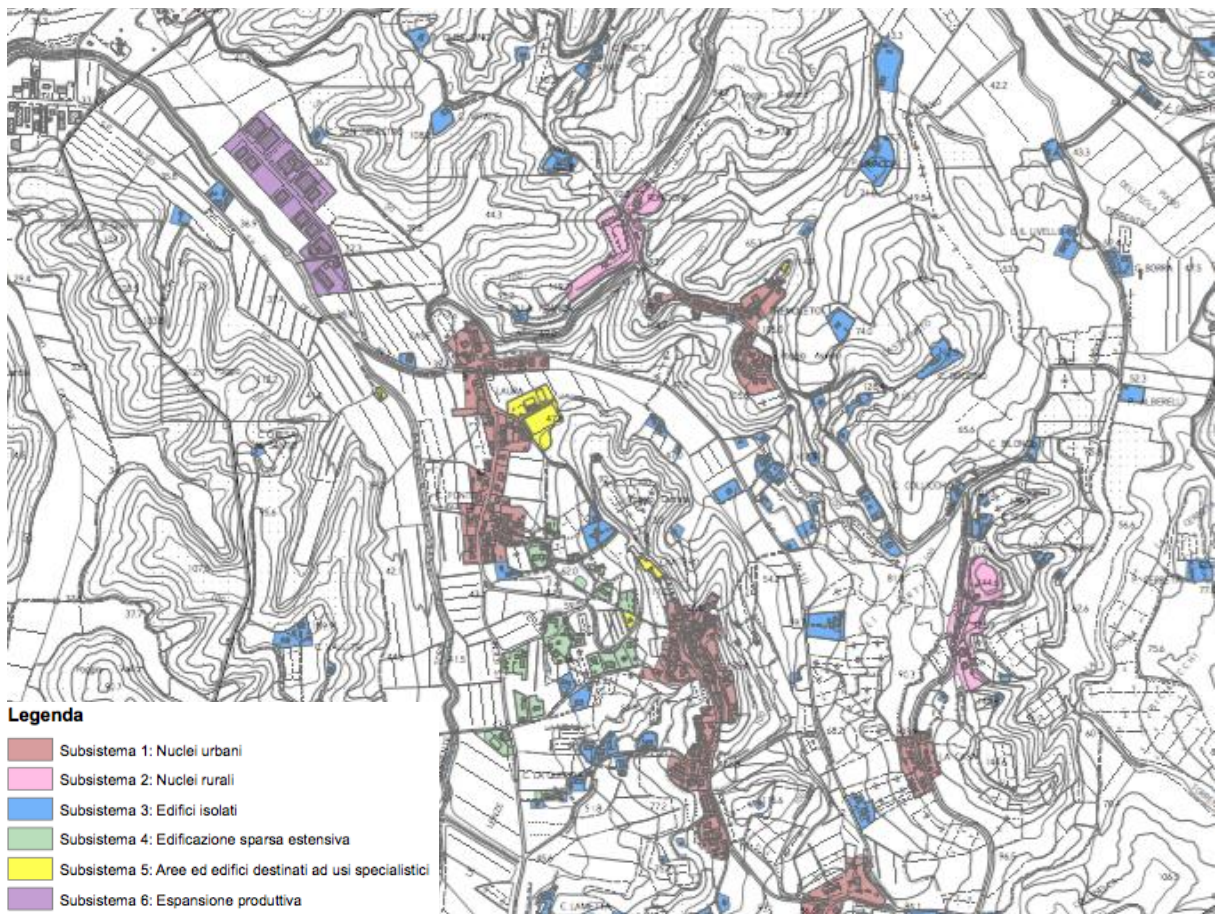
La struttura progettuale del Piano Strutturale è rimasta sostanzialmente invariata, aggiornando le cartografie rispetto allo stato attuale dei luoghi derivante dal nuovo Quadro Conoscitivo. Sono stati pertanto recepiti i Sistemi e Subsistemi ambientali e insediativi, con le corrispettive Unità di Paesaggio e di Spazio, aggiornati rispetto al nuovo Quadro Conoscitivo.



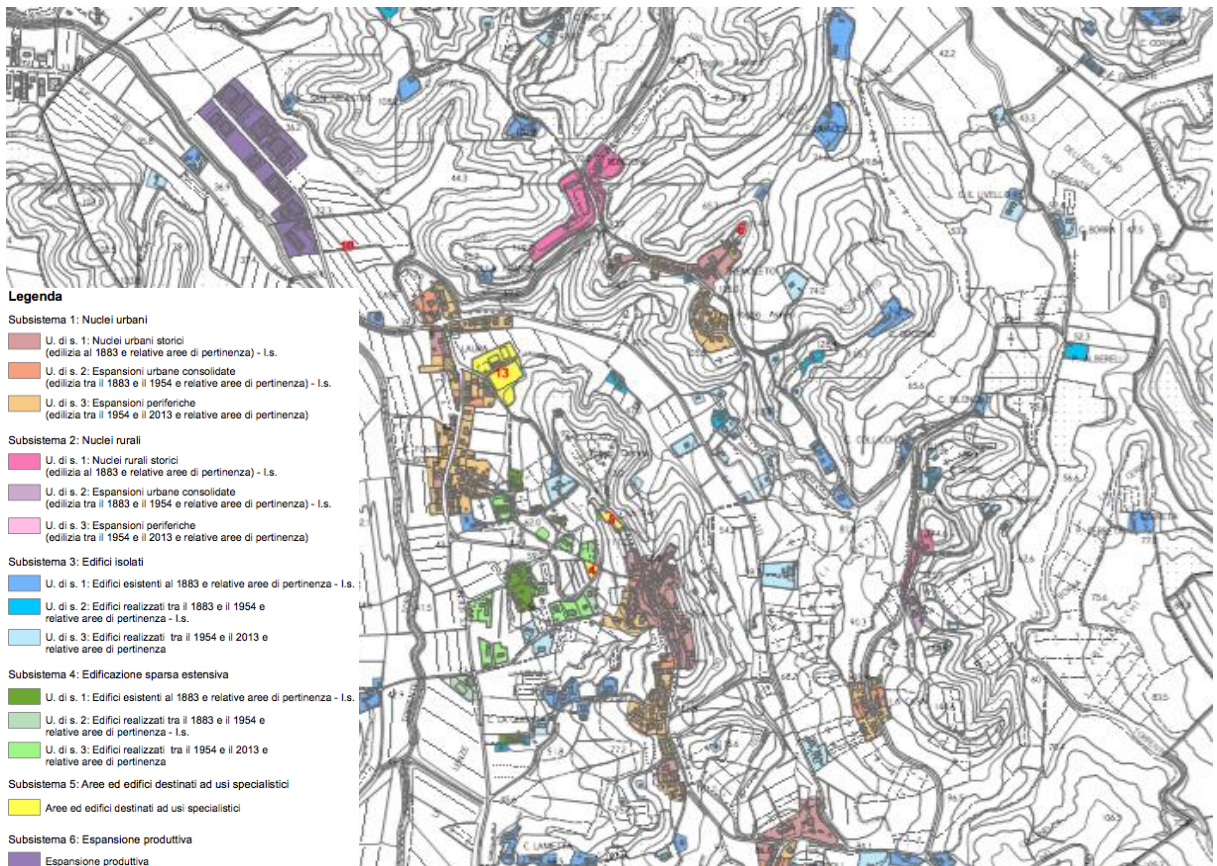
Estratto Tavola PR 1 "Sistemi e sottosistemi ambientali", del PS



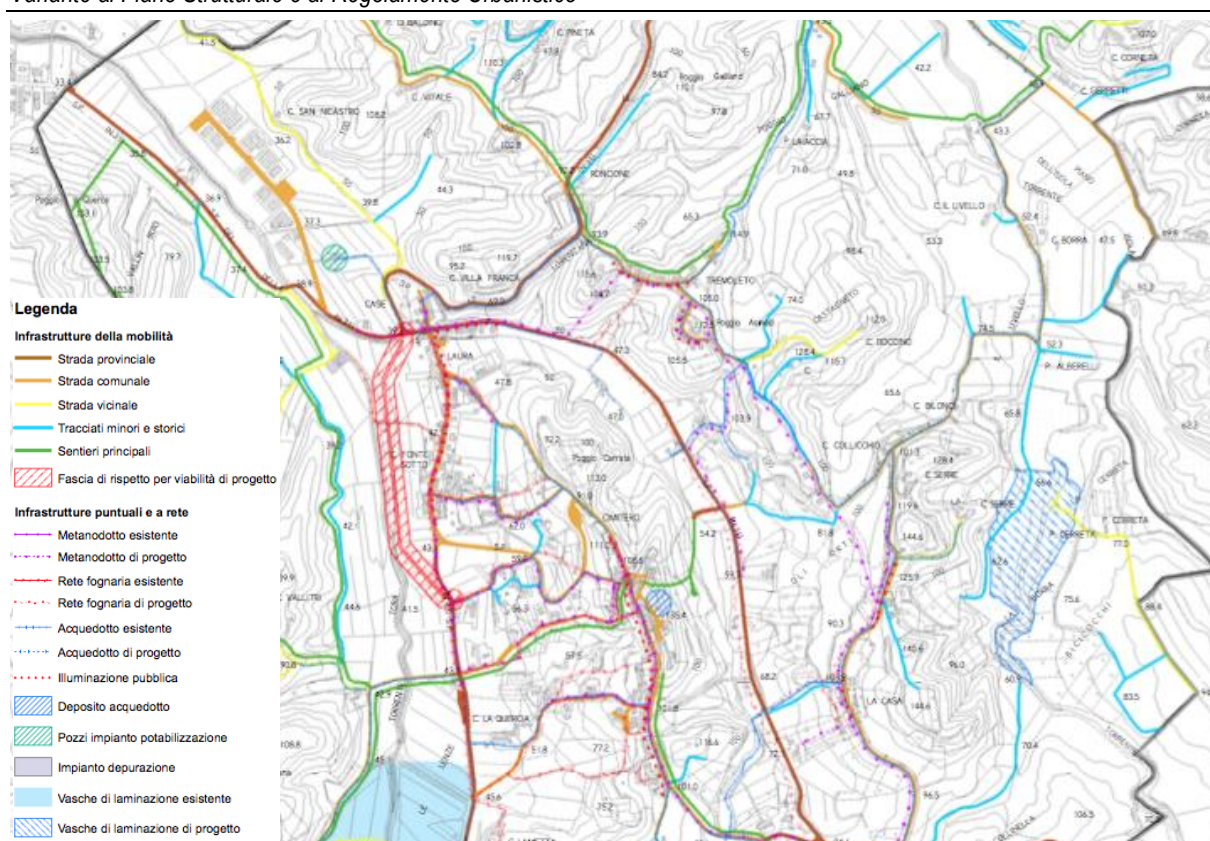
Estratto Tavola PR 2 "Unità di paesaggio e le invarianti strutturali", del PS



Estratto Tavola PR 3 "Sistemi e sottosistemi insediativi", del PS

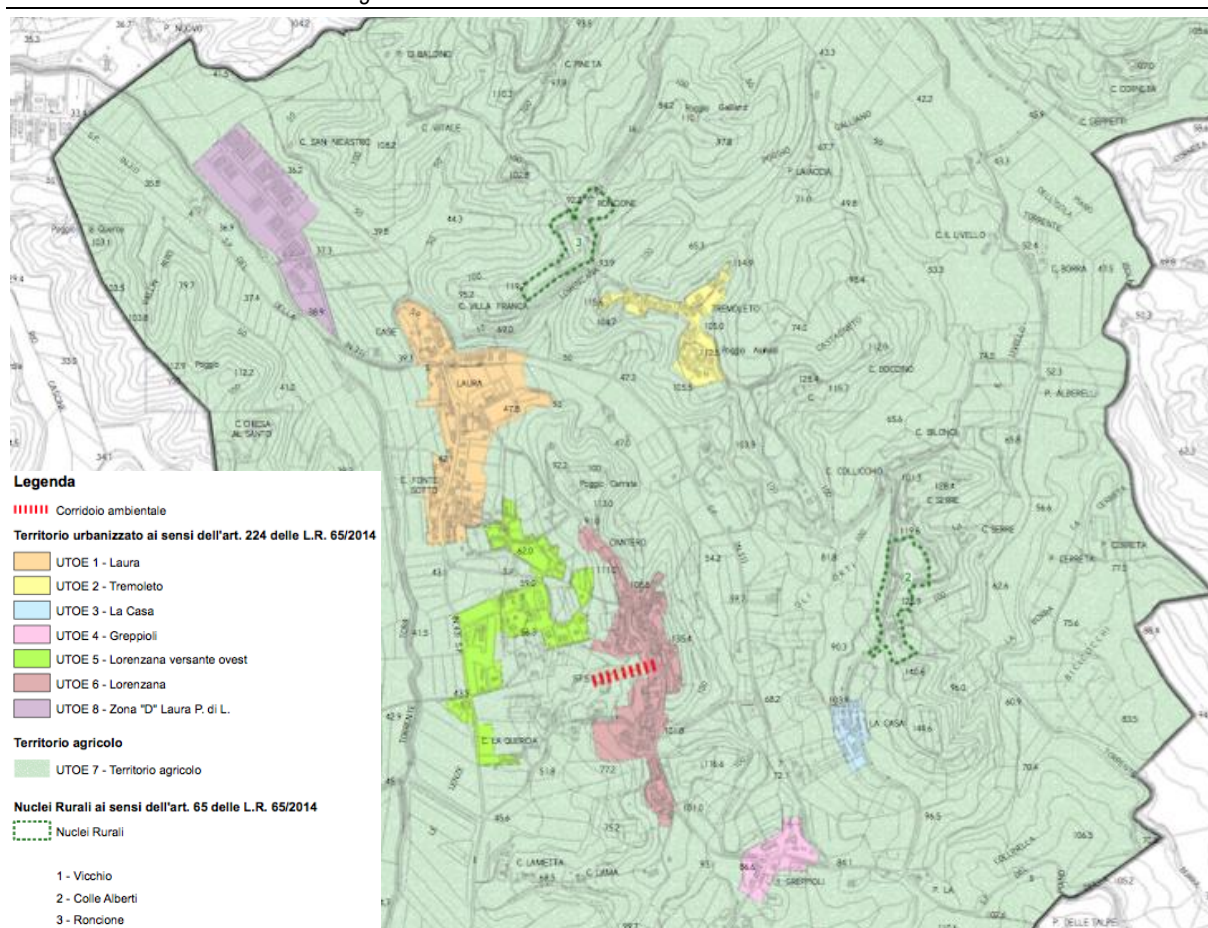


Estratto Tavola PR 4 "Unità di spazio e le invarianti strutturali", del PS



Estratto Tavola PR 5 "Sistema infrastrutturale", del PS

Elemento fondamentale invece modificato, sul quale è stata posta particolare attenzione, è stato la modifica delle UTOE e l'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. Per la tematica in specie, si è voluto unificare il metodo di individuazione delle UTOE a quello utilizzato nello strumento pianificatorio dell'ex Comune di Crespina, individuando quali UTOE urbane, la parte di territorio urbanizzato comprensivo di infrastrutture viarie e di pertinenze degli edifici. Il neo-perimetro delle UTOE è stato infine assimilato al Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.



Estratto Tavola PR 6 "UTOE e Nuclei Rurali", del PS

5.1.1 Il Monitoraggio e il Dimensionamento del Piano Strutturale

Elaborato in tempi economicamente e socialmente molto diversi da quelli attuali che caratterizzano sostanzialmente tutto il territorio regionale, il Piano Strutturale dell'ex Comune di Lorenzana aveva previsto un forte incremento della popolazione nel territorio di Lorenzana nel decennio successivo all'approvazione dello strumento urbanistico comunale. Al 2007 era stato previsto un incremento della popolazione di 300 abitanti per un totale di 120 nuovi alloggi.

L'imprevista ondata di cambiamento principalmente economica, ma anche storico-culturale, ha drasticamente ribaltato le aspettative prefissate, risultate quasi del tutto inattuate. Partendo dalla base posta dal Piano Strutturale vigente, a seguito del Monitoraggio delle previsioni urbanistiche attuate e dal confronto con i dati ISTAT aggiornati, al 2013 è stato riscontrato un aumento della popolazione di sole 64 abitanti (solo il 21% della previsione in 16 anni). La Variante in oggetto, trattandosi appunto di Variante che ha voluto mantenere la struttura del vigente P.S., ha mantenuto la previsione di incremento della popolazione sottraendoci le 64 unità calcolate con l'incrocio dei dati ISTAT. E' così che il nuovo dimensionamento del Piano Strutturale tiene conto di un incremento di 236 abitanti totali, suddivisi tra interventi di tipo residenziali agricoli, residenziali non agricoli e recupero, per un totale di 9.440 mq di SUL prevista, calcolata attribuendo una SUL minima necessaria di 40 mq ad abitante.

Si riporta di seguito le tabelle del dimensionamento del Piano Strutturale.

Abitanti al 1997	Incremento ab. previsto dal P.S. (app. Del. CC. 09 del 28/02/2002)	Abitanti al 2013	Abitanti insediati	Residuo
1.130	300	1.194	64	236

Tipo di intervento	Abitanti insediabili	SUL prevista
Recupero	30	1.200 mq
Residenza agricola	20	800 mq
Residenza non agricola	186	7.440 mq
TOTALE	236	9.440 mq

Per quanto concerne gli standard pubblici, il Monitoraggio ha aumentato le necessità della popolazione adeguando gli indici di Standard con quelli di Crespina, ugualmente soddisfatte dagli standard esistenti, salvo per lo standard delle Attrezzature scolastiche, per le quali devono essere valutate a livello comprensoriale, non essendo presente sul territorio di Lorenzana, scuole secondarie di secondo grado.

Si riporta di seguito le tabelle del dimensionamento degli Standard del Piano Strutturale.

		Frazione				TOTALE
		Laura - Zona "D" Laura P. di L.	Capoluogo - Greppioli - Capoluogo Ovest	Tremoletto - La Casa	Nuclei rurali - Territorio agricolo	
Abitanti 2013		370	478	203	143	1.194
Abitanti 2022		443	572	243	172	1.430
Verde pubbl. min. 14,5 mq/ab	Esistente	34.597 mq	6.554 mq	0	0	41.151 mq
	Fabbisogno	6.423 mq	8.294 mq	3.523 mq	2.494 mq	20.735 mq
Attrezzature scolastiche * min. 7 mq/ab	Esistente	0	2.968 mq	0	0	2.968 mq
	Fabbisogno	3.101 mq	4.004 mq	1.701 mq	1.204 mq	10.010 mq
Attrezzature di interesse comune min. 3 mq/ab	Esistente	0	14.287 mq	541 mq	0	14.535 mq
	Fabbisogno	1.329 mq	1.716 mq	729 mq	516 mq	4.290 mq
Parcheggi min. 4,5 mq/ab	Esistente	3.670 mq	2.325 mq	0	0	5.995 mq
	Fabbisogno	1.993 mq	2.574 mq	1.093 mq	774 mq	6.435 mq

* Le attrezzature scolastiche vanno valutate a livello comprensoriale, non essendo previste sul territorio di Lorenzana scuole secondarie di secondo grado

Si specifica infine che il Piano Strutturale attribuiva una superficie extra per ogni UTOE oltre a quella prevista per la destinazione Residenziale, da destinare ad altra funzione. Con la Variante, questa superficie è stata sottostimata e ridotta, destinandola ad attività produttive e commerciali.

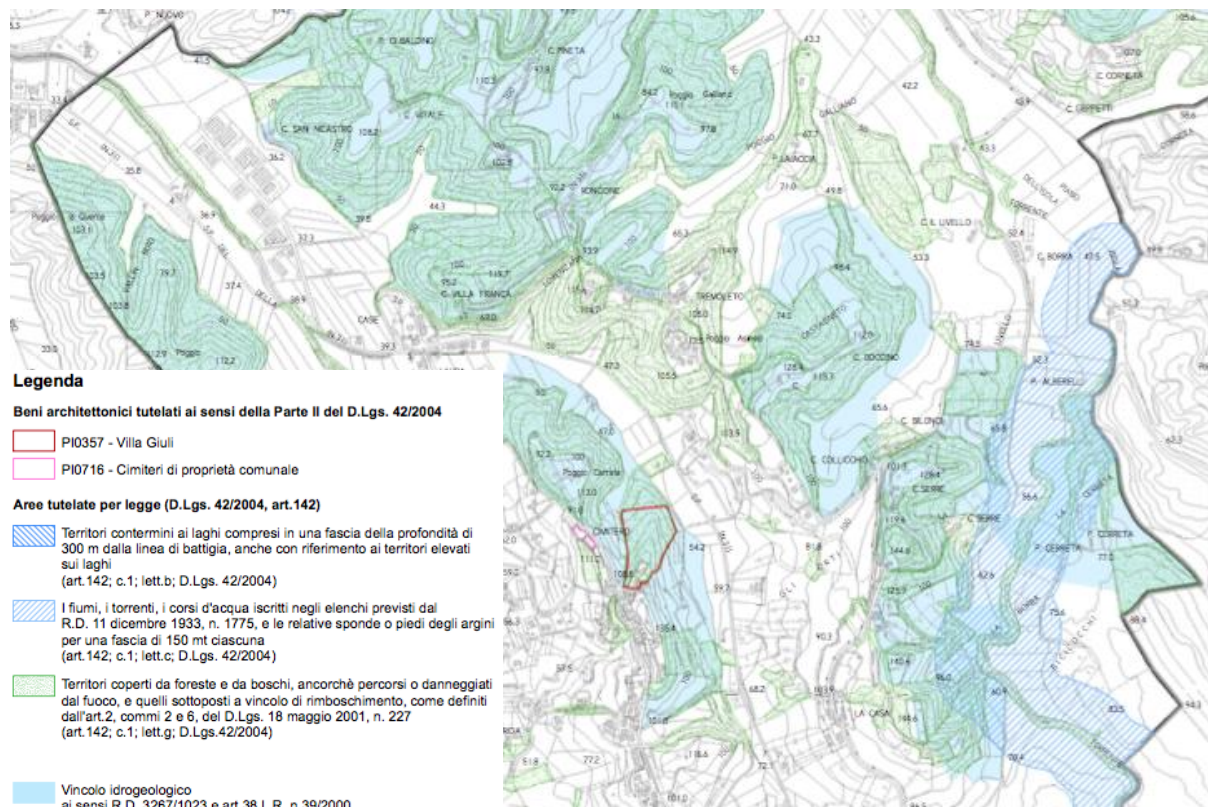
UTOE	SUL massima ammissibile	Di cui ⇒	SUL indicativa ad uso residenziale	SUL indicativa ad uso produttivo e/o commerciale	Abitanti insediabili indicativi (40 mq di SUL ad abitante)
1 LAURA	4.250 mq		3.590 mq	660 mq	90
2 TREMOLETO	500 mq		345 mq	155 mq	8
3 LA CASA	1.200 mq		1.150 mq	50 mq	29
4 GREPPIOLI	1.200 mq		905 mq	295 mq	23
5 LORENZANA VERSANTE OVEST	1.200 mq		735 mq	465 mq	18
6 LORENZANA	2.150 mq		1.915 mq	235 mq	48
7 TERRITORIO AGRICOLO	1.500 mq		800 mq	700 mq	20
8 ZONA "D" LAURA	PREVISTA DA P.I.P. APPROVATO		0		
TOTALE	12.000 mq		9.440 mq	2.560 mq	236

5.2. La Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex territorio comunale di Lorenzana

Il R.U. si configura quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificandone in alcuni casi gli indirizzi, nel rispetto di esigenze funzionali, sociali ed economiche. Partendo dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del P.S. e dall'importante modifica apportata nella ripermimetrazione delle UTOE e individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, si è proceduta alla completa rivisitazione dello strumento urbanistico comunale, recependo solo in parte le definizioni esistenti. Altro elemento tenuto in considerazione dalla variante è stato la volontà di unificare e assimilare il "linguaggio" usato dagli strumenti urbanistici dei due territori formanti il Comune di Crespina Lorenzana.

5.2.1 I Vincoli sovraordinati

Sono stati individuati i vincoli sovraordinati soggetti a specifica normativa, quali i “Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004” e le “Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)” rappresentati talvolta veri e propri vincoli di inedificabilità. Pertanto il Regolamento Urbanistico ha dovuto tenere conto di tali perimetrazioni, in vista delle previsioni effettuate.



Estratto Tavola 1 “Vincoli sovraordinati”, del RU

Nella fase di ricognizione dei vincoli sovraordinati, sono state apportate alcune modifiche puntuali per quanto concerne il Bene Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art 142, c.1, lett. g. – “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n.227”, in base allo stato di fatto dei luoghi e all’effettiva consistenza della vegetazione esistente. Tali modifiche saranno soggette a Conferenza Paesaggistica, disciplinata dall’art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

5.2.2 La disciplina del suolo: Le aree agricole

Il Regolamento Urbanistico ha seguito l’impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i sottosistemi territoriali che incrociati con gli elementi di valore individuati nel Quadro Conoscitivo e recepiti dalla fase progettuale, ne hanno determinato il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e al grado di trasformabilità.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.3 “Disciplina del territorio agricolo” scala 1:10.000. La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell’articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sistemi e Sottosistemi sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il R.U. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

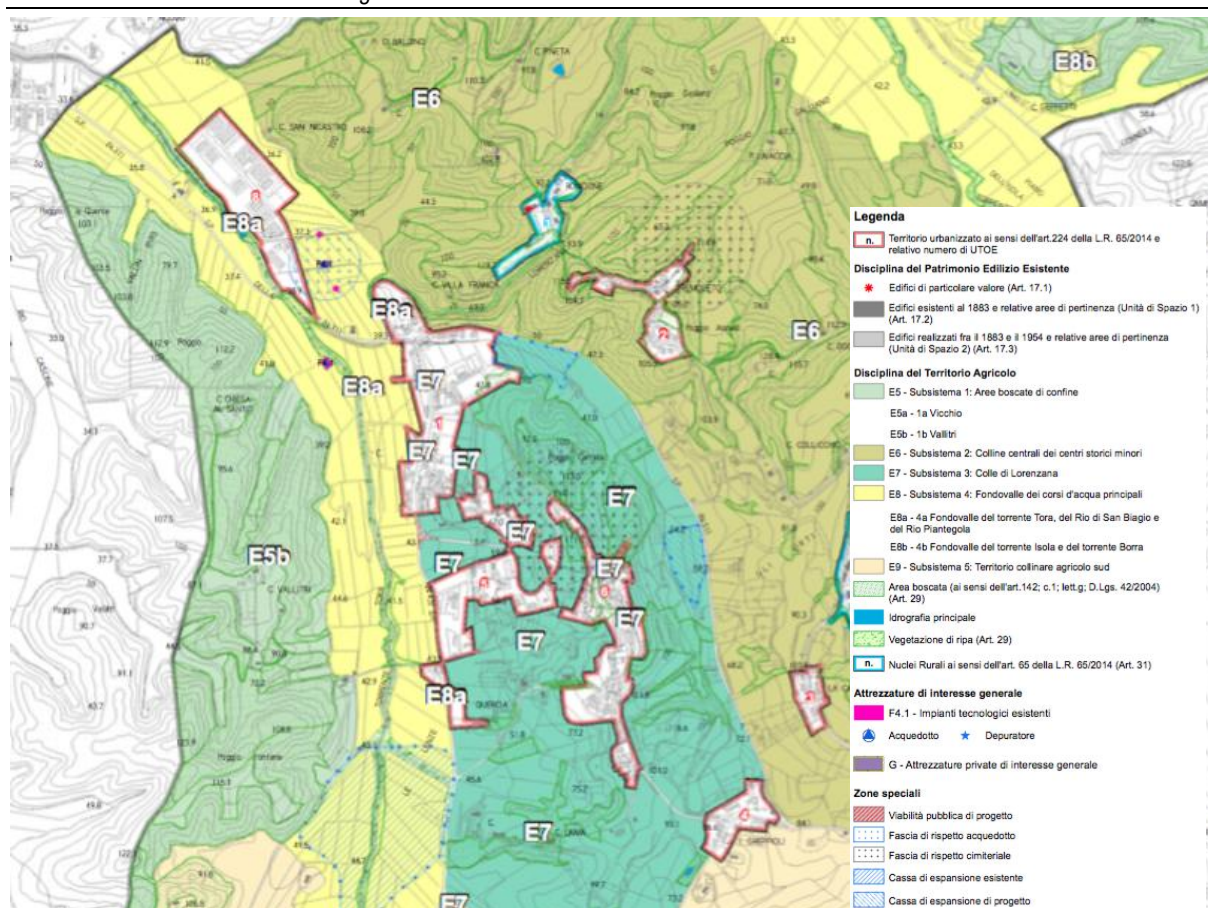
- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del R.U. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per sistemi e sottosistemi. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in: Abitazioni rurali, Annessi Rurali; disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo, secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.



Estratto Tavola 3 "Disciplina del territorio agricolo", del RU

5.2.3 La disciplina del suolo: Il Territorio Urbanizzato

Similmente a quanto già individuato dallo strumento urbanistico vigente, riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati.

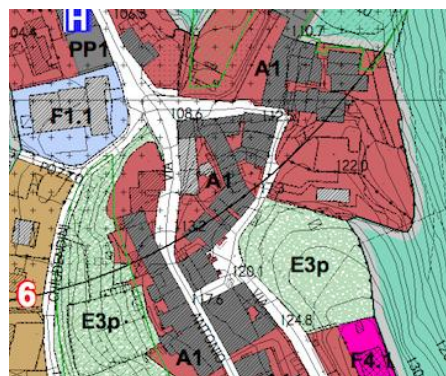
Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo

interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità. La suddivisione e denominazione delle zone è stata prodotta tenendo conto della disciplina urbanistica dell'ex Comune di Crespina, così da uniformare il linguaggio formale utilizzato dai due strumenti urbanistici.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree urbane storicizzate (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.



Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B1, B2, B3 e B4) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

I nuovi lotti edificabili corrispondono alle zone B4 – Aree di completamento residenziali, alle quali è associata un'apposita scheda normativa riportata nell'allegato B delle NTA.



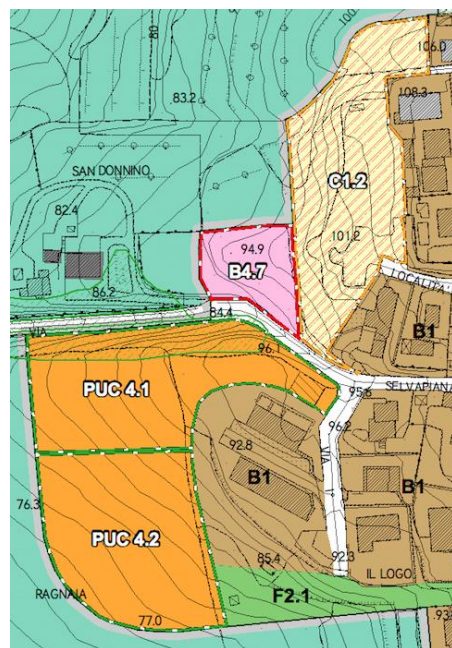
Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari diretti condizionati alla realizzazione di opere pubbliche, da realizzare con apposita Convenzione. Sono denominati Progetti Unitari Convenzionati ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014.

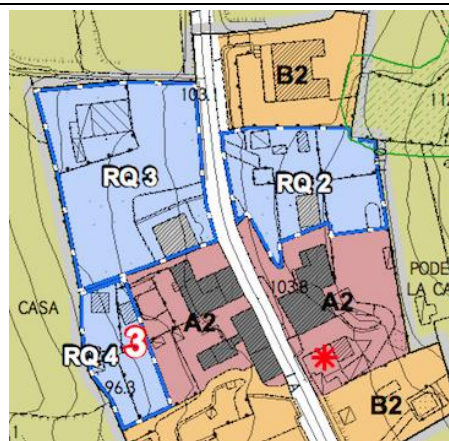
Aree di trasformazione (C1)

Sono aree, pressoché sprovviste di opere di urbanizzazione per le quali è necessaria la realizzazione tramite Piano Attuativo. Esse possono essere prevalentemente residenziali o produttive.

Aree di Riqualificazione Urbanistica (RQ)



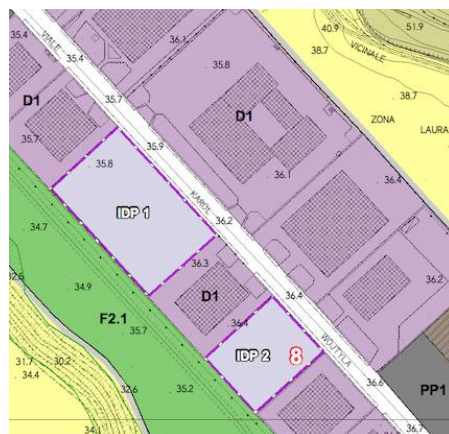
Corrispondono a zone del tessuto insediativo, interessate da fabbricati spesso in stato di abbandono o per i quali si rende necessaria una riqualificazione generale sia dell'area che dei fabbricati esistenti. L'obiettivo specifico per queste aree è quello di essere riutilizzate e riorganizzate, con un nuovo disegno urbanistico e con destinazioni d'uso idonee per il contesto territoriale. Gli interventi di riqualificazione urbanistica si attuano esclusivamente con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 secondo i parametri urbanistici indicati all'interno delle singole schede norma di cui all'allegato B.



Zone a carattere prevalentemente produttivo (Zone di tipo D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1 : Zone produttive e commerciali
- IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa



5.2.4 Le Schede Norma

E' stato redatto uno specifico allegato progettuale (Allegato B) in cui vengono dettagliati i progetti di trasformazione più significativi individuati nelle tavole di progetto, definito Scheda Norma.

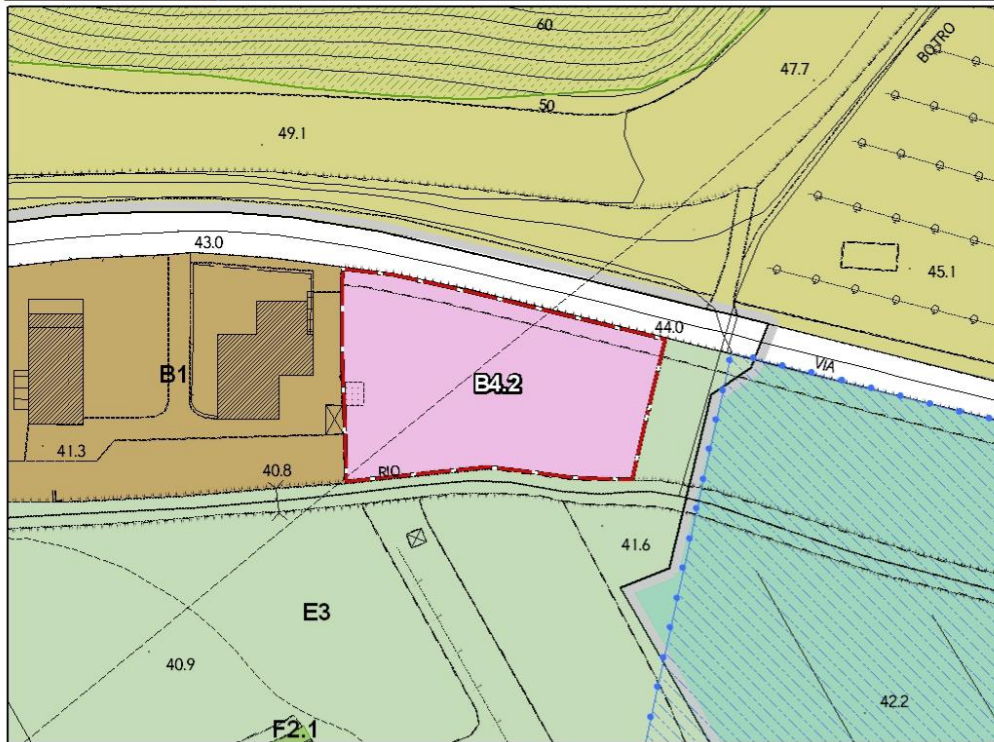
Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del R.U. in scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, superficie fondiaria, SUL realizzabile, Rapporto di copertura, l'altezza massima, la destinazione d'uso e la tipologia edilizia);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici.

Le suddette previsioni sono tutte orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 1	LOC. Laura, S.P. Piano della Tora
B4.2	Tav. 4 - Disciplina del territorio urbano



Scala 1:1.000

SUL MAX	230 MQ
RC MAX	40%
H MAX	8,5 ML
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 32.2.6 delle presenti NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 230 mq di SUL, RC 40% e altezza massima pari a 8,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono – bifamiliare.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p>
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	<p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none">• Le previsioni devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale–oppure con sistemi di depurazione e smaltimento autonomi.• Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:<ul style="list-style-type: none">- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.• Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.• Per le nuove utenze non servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none">• Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono

essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

Energia

- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Paesaggio

- Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino il rispetto della percezione visiva dal lato ovest (viabilità e punti panoramici) e l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

**MONITORAGGIO
DEGLI
INTERVENTI**

L'intervento è stato recepito dal Regolamento Urbanistico (3^a Variante) approvato con Del. C.C. n.03 del 12.04.2012; l'intervento risulta quindi essere una reiterazione della previsione con modifiche.

**PRESCRIZIONI
PIT**

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

L'intervento previsto ricade in classe 3 di fattibilità corrispondente a Fattibilità condizionata. La pericolosità dell'area per tutti gli aspetti esaminati è risulta Elevata (G3;I3;S3)

Prescrizioni di natura geologica

Gli interventi dovranno essere supportati da idonee indagini geognostiche finalizzate alla ricostruzione stratigrafica e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati dimensionate per tipologia secondo gli indirizzi del DPGRT 36R.

In particolare dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti e del potenziale di liquefazione.

Per la messa in sicurezza rispetto al battente idraulico atteso nell'area (10 cm) dovranno essere previsti idonei volumi di compensazione da realizzarsi mediante depressioni superficiali da ubicare all'interno del resede di proprietà e comunque nell'ambito della zona urbanistica di intervento. La compensazione potrà essere raggiunta anche attraverso la realizzazione di volumi interrati o strutture tecnologiche opportunamente dimensionate.

I volumi di compenso dovranno essere calcolati sulla base delle altezze liquide di esondazione stimate e riportate nello studio idraulico redatto a supporto della variante urbanistica.

La progettazione dovrà curare la corretta regimazione delle acque meteoriche, preservando la funzionalità del reticolo idraulico esistente. Eventuali modifiche al reticolo superficiale dovranno essere supportate da uno specifico studio idraulico che ne attesti quantomeno il mantenimento delle originarie potenzialità.

5.2.5 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del territorio di Lorenzana, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere. Il vigente Regolamento Urbanistico demandava direttamente ai privati la schedatura del fabbricato di propria proprietà, attraverso apposita scheda guida. La Variante al Regolamento Urbanistico vuole stravolgere il meccanismo attualmente vigente, censendo direttamente il PEE e assegnando un valore architettonico ai fabbricati censiti secondo il seguente schema:

- a) Edifici vincolati e di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale- (E.R.V.)
- b) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- c) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- d) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)
- e) Edifici privi di valore storico, architettonico e ambientale (E.P.V.)

A seconda del valore assegnato, la normativa generale attribuisce le categorie di intervento ammesse sul fabbricato. La schedatura è stata suddivisa tra i fabbricati interni alle UTOE, ai Nuclei Rurali e ai fabbricati nel Territorio agricolo. Si riporta di seguito un esempio di scheda:

Regolamento Urbanistico
Rilievo del Patrimonio Edilizio Esistente

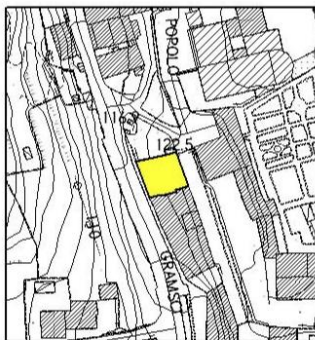
Comune di Crespina Lorenzana
 Provincia di PISA

Scheda numero: **LO - 052**

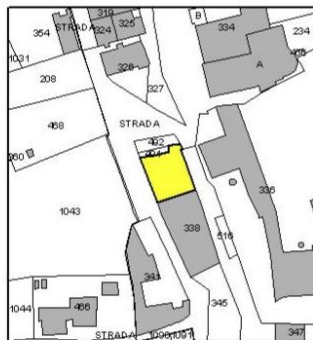
SEZIONE GENERALE

Data di rilevamento: **MAGGIO 2017** Località: **LORENZANA**
 Sezione: **B** Foglio: **9** Particella: **338** Toponimo CTR: /
 Utoe: **6 LORENZANA** Edificio esistente al **1883**

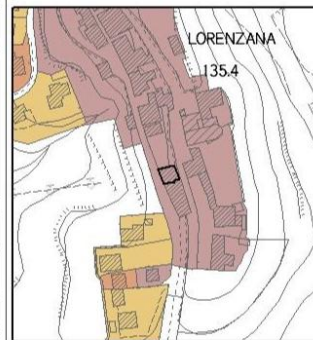
Estratto di CTR - scala 1:2.000



Estratto di Mappa Catastale



Unità di Spazio - PS



LEGENDA

- E.R.V.** - art.17.1 delle NTA
- E.Va.** - art.17.2 delle NTA
- E.E.V.** - art.17.3 delle NTA
- E.S.V.** - art.17.4 delle NTA
- Edifici degradati** - art.17.7 delle NTA

Subsistema 1

Unità di Spazio 1 – Nuclei urbani storici

VINCOLI

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Beni Culturali (D.Lgs 42/2004, art. 10) | <input type="checkbox"/> Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art.142, comma 1, lett. b) |
| <input type="checkbox"/> Corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142, comma 1, lett. c) | <input type="checkbox"/> Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs 42/2004 art.142, comma 1, lett. g) |
| <input type="checkbox"/> Vincolo Idrogeologico (LR 39/2000, art. 38) | <input type="checkbox"/> Vincolo cimiteriale |

TIPOLOGIA INSEDIATIVA

- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Aggregato di case coloniche | <input checked="" type="checkbox"/> Nucleo | <input type="checkbox"/> Edificio isolato | <input type="checkbox"/> Chiesa, torre, convento, cimitero |
|--|--------------------------------|--|--|---|--|

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: strada asfaltata

Percorribilità: pedonale e carrabile

CARATTERISTICHE RESEDE

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Giardino - area verde | <input type="checkbox"/> Giardino disegnato - Parco | <input type="checkbox"/> Area NON pavimentata | <input checked="" type="checkbox"/> Area pavimentata | <input type="checkbox"/> Gruppi di alberature |
| <input type="checkbox"/> Corte | <input type="checkbox"/> Alberi isolati | <input type="checkbox"/> Pozzo | <input type="checkbox"/> Fontana | <input type="checkbox"/> Orto |
| <input type="checkbox"/> Ciglionamenti | <input type="checkbox"/> Incolto | <input type="checkbox"/> Canale | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Altro |

DESCRIZIONE: fabbricato lungo strada con resede/corte posta su un lato.

SEZIONE EDIFICIO

TIPOLOGIA

- | | | | | |
|--|---|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Villa - villino | <input type="checkbox"/> Schiera antica | <input type="checkbox"/> Schiera moderna | <input type="checkbox"/> Villa padronale | <input type="checkbox"/> Corte |
| <input type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Palazzo signorile | <input checked="" type="checkbox"/> Edificio plurifamiliare | <input type="checkbox"/> Capannone | <input type="checkbox"/> Torre |
| <input type="checkbox"/> Edificio specialistico antico | <input type="checkbox"/> Edificio specialistico moderno | <input type="checkbox"/> Edificio monofamiliare | <input type="checkbox"/> Annesso rurale | <input checked="" type="checkbox"/> Linea |

ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI

COPERTURA

- | | | | | |
|----------------------------------|--|------------------------------------|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> A falda unica | <input type="checkbox"/> A capanna | <input checked="" type="checkbox"/> A padiglione | <input type="checkbox"/> Piana |
|----------------------------------|--|------------------------------------|--|--------------------------------|

Conservazione: **OTTIMA**

GRONDA

- | | | | |
|----------------------------------|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Non sporgente | <input type="checkbox"/> Sporgente in materiale tradizionale | <input checked="" type="checkbox"/> Sporgente in materiale non tradizionale |
|----------------------------------|--|--|---|

Conservazione: **OTTIMA**

PARAMENTO MURARIO

- | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Laterizio a faccia vista | <input type="checkbox"/> Pietra a faccia vista | <input type="checkbox"/> Intonaco | <input checked="" type="checkbox"/> Tinteggiatura | <input type="checkbox"/> Altro: |
|---|--|-----------------------------------|---|---------------------------------|

Conservazione: **OTTIMA**

INFISSI

- | | | | |
|--|---|----------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> In prevalenza tradizionali | <input type="checkbox"/> In prevalenza non tradizionali | <input type="checkbox"/> Assenti | <input type="checkbox"/> Scuri in legno |
|--|---|----------------------------------|---|

OSCURAMENTO

- | | | | | |
|----------------------------------|--|---|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Persiane in legno | <input checked="" type="checkbox"/> Persiane in alluminio o pvc | <input type="checkbox"/> Scuri in legno | <input type="checkbox"/> Avvolgibili |
|----------------------------------|--|---|---|--------------------------------------|

Conservazione: **OTTIMA**

ELEMENTI DECORATIVI

- | | | | | |
|--|---|--|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Zoccolature | <input type="checkbox"/> Cornici marcapiano | <input checked="" type="checkbox"/> Cornici alle finestre | <input type="checkbox"/> Angolari |
| <input type="checkbox"/> Porzioni murarie decorate | <input checked="" type="checkbox"/> Cornice sottogronda | <input type="checkbox"/> Porticato, sottopasso | <input checked="" type="checkbox"/> Abbaino, torretta, loggia | <input type="checkbox"/> Altro: |

Conservazione: **OTTIMA**

NOTE Le cornici alle finestre, la zoccolatura, la cornice sottogronda e gli angolari sono in rilievo, in copertura è presente una torretta; le soglie dei davanzali delle finestre, poste nel prospetto retro, sono con costa a toro e cornice.

FOTO AEREA



FOTO



01



02



03

5.2.6 I Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

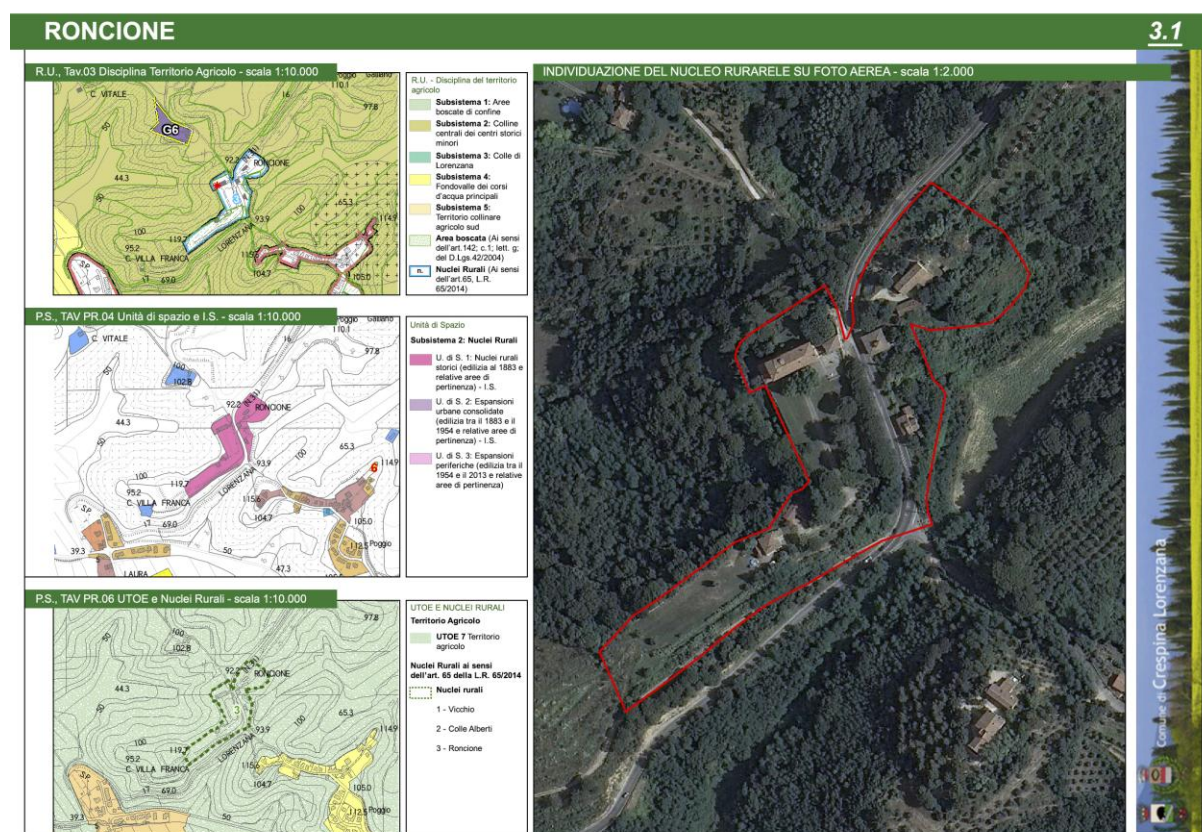
I Nuclei Rurali come definiti dall'art.12 del P.S., sono stati normati in apposite schede norma "Allegato F". Tali Nuclei meritavano per la loro elevata qualità architettonica e per la loro testimonianza storica, un grado di dettaglio normativo maggiore.

L'Album di cui all'Allegato F riporta un cospicuo quadro conoscitivo e storico oltre che norme di dettaglio essenzialmente mirate ad un corretto recupero e valorizzazione di tali borghi che sono :

- Vicchio
- Colle Alberti
- Roncione

Per ogni Nucleo sono state redatte apposite schede illustrative rappresentanti lo stato di fatto attuale attraverso inquadramenti cartografici, repertori fotografici, elaborati cartografici quali le destinazioni d'uso attuali, la classificazione degli edifici e le proprietà pubbliche presenti. Questi dati sono stati reperiti attraverso Cartografie Tecniche Regionali, consultazioni catastali, voli aerei, sopralluoghi in loco. Per ogni nucleo sono stati classificati gli edifici componenti il borgo, in modo tale da individuare gli interventi ammessi per ogni fabbricato secondo l'art. 17 delle NTA del R.U.

Riportiamo di seguito alcuni estratti dell'All.F riguardanti il Nucleo di Roncione:



RONCIONE

3.2

Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Comune di Crespina Lorenzana

RONCIONE

3.3

Individuazione delle funzioni principali del Nucleo Rurale - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie del Nucleo Rurale: 33.632 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

Perimetro Nuclei Rurali	Pertinenza privata
Edificio residenziale	Viabilità
CAV	Verde privato
Cappella	Piscina
Edificio agricolo	Aree naturali
Capanno	Verde naturale
Edificio diluto	Terreno incolto
	Orto
	Oliveto
	Area ad uso agricolo

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Roncione, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. XX delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposita schedatura del P.E.E., mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento. E' ammessa la demolizione e accorpamento delle superfelazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione.

In tal senso è opportuno sostituire l'asfalto esistente con una pavimentazione caratteristica della zona. La manutenzione degli eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti.

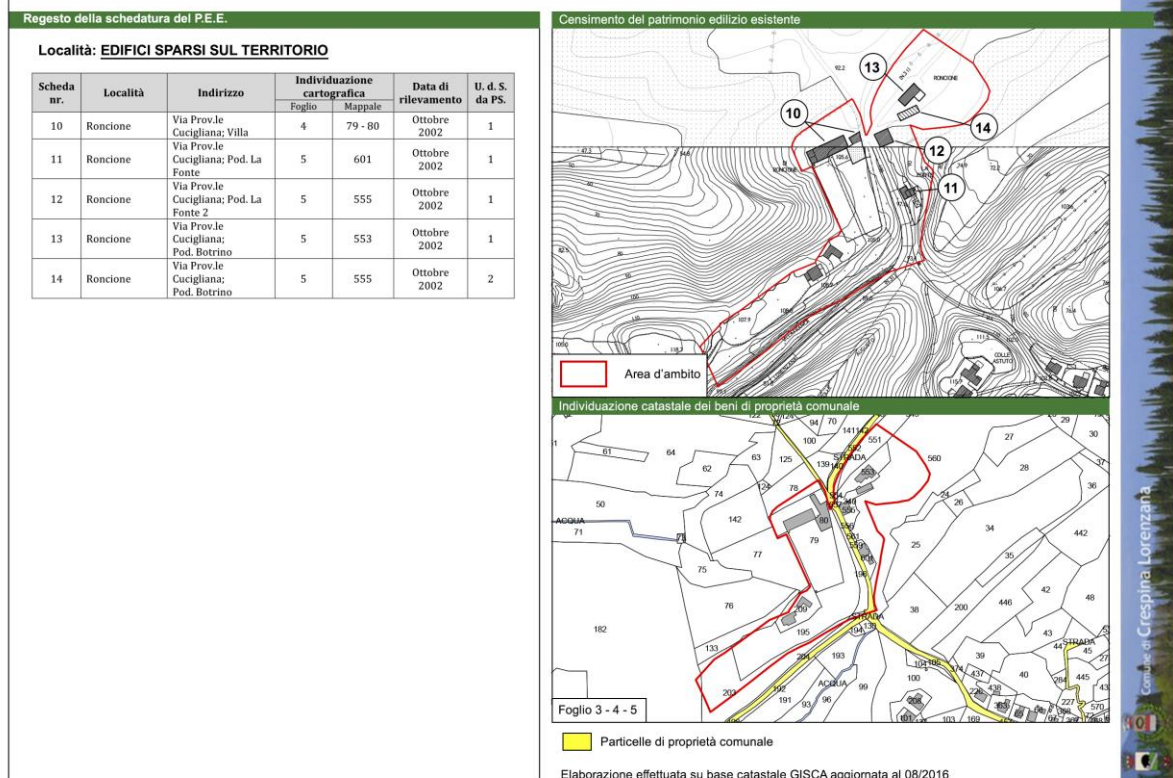
Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.



Comune di Crespina Lorenzana

RONCIONE

3.4



5.2.7 Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lorenzana in rapporto al Piano Strutturale

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento del R.U..

In riferimento alla relazione di monitoraggio si riporta di seguito la tabella che è stata utilizzata per il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, la quale è riferita al dimensionamento residenziale del PS residuo, riportata nell'allegato D "Dimensionamento e verifica standards" del R.U..

DIMENSIONAMENTO RU RESIDENZIALE

U.T.O.E 1: Laura

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.2 – S.P. Piano della Tora	230
	B4.3 – S.P. Piano della Tora	230
	B4.10 – Via della Fonte	230
	PUC 1 – Via Fausto Coppi	460
	C1.1 – S.P. Piano della Tora	1.265
	Totale parziale	MQ 2.415
Recupero e Riqualficazione	RQ 1 – Laura – Piano della Tora	1.035
	Totale parziale	MQ 1.035

Totale	MQ 3.450
---------------	-----------------

U.T.O.E 2: Tremoleto

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.4 – Via Buoizzi Bruno	345
	Totale parziale	MQ 345
Recupero e Riqualficazione	-----	-----
	Totale parziale	MQ 0
Totale		MQ 345

U.T.O.E 3: La Casa

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.8 – Via La Casa	230
	PUC 2 – Via La Casa	460
	Totale parziale	MQ 690
Recupero e Riqualficazione	RQ 2 – La Casa est	230
	RQ 4 – La Casa sud	115
	Totale parziale	MQ 345
Totale		MQ 1.035

U.T.O.E 4: Greppioli

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.5 – S.P. Braccio di Valicorbi	230
	PUC 3 – S.P. Braccio di Valicorbi	345
	Totale parziale	MQ 575
Recupero e Riqualficazione	RQ 5 – Greppioli nord-est	230
	RQ 7 – Greppioli sud	100
	Totale parziale	MQ 330
Totale		MQ 905

U.T.O.E 5: Lorenzana versante ovest

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.6 – S.P. Piano della Tora	345
	B4.11 – S.P. Piano della Tora	275
	Totale parziale	MQ 620
Recupero e Riqualficazione	RQ 8 – S.P. Piano della Tora	-----
	Totale parziale	MQ 0
Totale		MQ 620

U.T.O.E 6: Lorenzana

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	B4.7 – Via Selvapiana	230
	B4.9 – Loc. Biancanelle	150
	PUC 4 – Via I Maggio	575
	C1.2 – Via Antonio Gramsci	500
	Totale parziale	MQ 1.455
Recupero e Riqualficazione	RQ 9 – Loc. Biancanelle	460
	Totale parziale	MQ 460
Totale		MQ 1.915

U.T.O.E 7: Territorio Agricolo

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	-----	-----
	Totale parziale	MQ 0
Recupero e Riqualficazione	RQ 12 – Collealberti	100
	Recupero fabbricati	700
	Totale parziale	MQ 800
Totale		MQ 800

U.T.O.E 8: Zona “D” Laura P. di L.

Tipo	Descrizione	SUL MQ
Nuova realizzazione	-----	-----
	Totale parziale	MQ 0
Recupero e Riqualficazione	-----	-----
	Totale parziale	MQ 0
Totale		MQ 0

Complessivo Territorio di Lorenzana

Previsioni	SUL MQ	Capacità PS SUL MQ	Residuo PS SUL MQ
UTOE 1: Laura	3.450	3.590	140
UTOE 2: Tremoleto	345	345	0
UTOE 3: La Casa	1.035	1.150	115
UTOE 4: Greppioli	905	905	0
UTOE 5: Lorenzana versante ovest	620	735	115
UTOE 6: Lorenzana	1.915	1.915	0
UTOE 7: Territorio agricolo	800	800	0
UTOE 8: Zona “D” Laura P. di L.	0	0	0
Totale Residenziale	MQ 9.070	MQ 9.440	MQ 370

Prelievo dimensionamento dal P.S. 96,08%

**DIMENSIONAMENTO RU
 PRODUTTIVO - COMMERCIALE**

Previsioni	SUL MQ	Capacità PS SUL MQ	Residuo PS SUL MQ
UTOE 1: Laura	660	660	0
UTOE 2: Tremoleto	155	155	0
UTOE 3: La Casa	50	50	0
UTOE 4: Greppioli	295	295	0
UTOE 5: Lorenzana versante ovest	465	465	0
UTOE 6: Lorenzana	235	235	0
UTOE 7: Territorio agricolo	700	700	0
UTOE 8: Zona "D" Laura P. di L.	0	0	0
Totale Residenziale	MQ 2.560	MQ 2.560	MQ 0

Prelievo dimensionamento dal P.S. 100%

VERIFICA STANDARDS

STANDARD FISSATI DAL P.S.: 29 mq/ab

Verde: 14,5 mq/ab

Attrezzature scolastiche: 7 mq/ab

Attrezzature di interesse comune: 3 mq/ab

Parcheggi: 4,5 mq/ab

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.*

INTERO TERRITORIO DI LORENZANA Abitanti al 31/12/2013 = **1.194**
 =

Abitanti insediabili di = **207**
 previsione R.U. nel
 Territorio Urbanizzato
 (UTOE 1-2-3-4-5-6-8)

Abitanti insediabili di = **20**
 previsione R.U. nel
 Territorio Agricolo
 (UTOE 7)

TOTALE = **1.421 Abitanti**
insediati + insediabili

* Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SUL ad abitante insediabile.

La popolazione è suddivisa nelle UTOE nel seguente modo:

Frazione	UTOE		Abitanti
Laura - Zona "D" Laura P. di L.	1 + 8	Abitanti al 31/12/2013	= 370
		Abitanti insediabili di previsione RU	= 87
Totale UTOE 1 + 8			= 457
Capoluogo – Greppioli – Capoluogo Ovest	4 + 5 + 6	Abitanti al 31/12/2013	= 478
		Abitanti insediabili di previsione RU	= 86
Totale UTOE 4 + 5 + 6			= 564
Tremoletto – La Casa	2 + 3	Abitanti al 31/12/2013	= 203
		Abitanti insediabili di previsione RU	= 34
Totale UTOE 2 + 3			= 237
Territorio agricolo	7	Abitanti al 31/12/2013	= 143
		Abitanti insediabili di previsione RU	= 20
Totale UTOE 7			= 163

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

	Esistenti mq.			Progetto mq.	Totale R.U. mq.	Fabbisogno mq.
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
Laura – Zona "D" P. di L. U.T.O.E. 1 + 8						
Verde	34.597	0	34.597	9.860	44.457	6.627
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0	3.199
Attrezzature di interesse comune	0	0	0	0	0	1.371
Parcheggi	3.670	0	3.670	4.487	8.157	2.057
Capoluogo – Greppioli – Capoluogo Ovest U.T.O.E. 4 + 5 + 6						
Verde	6.554	0	6.554	2.899	9.453	8.178
Attrezzature scolastiche	2.968	0	2.968	0	2.968	3.948
Attrezzature di interesse comune	14.287	0	14.287	0	14.287	1.692
Parcheggi	2.325	0	2.325	2.704	5.029	2.538
Tremoletto – La Casa U.T.O.E. 2 + 3						

Verde	0	0	0	457	457	3.436
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0	1.071
Attrezzature di interesse comune	541	0	541	0	541	711
Parcheggi	0	0	0	403	403	1.066
Territorio Agricolo U.T.O.E. 7						
Verde	0	0	0	0	0	2.363
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0	1.141
Attrezzature di interesse comune	0	0	0	0	0	489
Parcheggi	0	0	0	0	0	733

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO DI LORENZANA – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

	Esistenti mq.			Progetto mq.	Totale R.U. mq.	Fabbisogno mq.
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO DI LORENZANA						
Attrezzature scolastiche*	2.968		2.968	0	2.968	9.359
Verde	41.151		41.151	13.216	54.367	20.604
Attrezzature di interesse comune	14.535		14.535	0	14.535	4.263
Parcheggi	5.995		5.995	7.594	13.589	6.394

* le attrezzature scolastiche vanno valutate a livello comprensoriale, non essendo previste sul territorio di Lorenzana scuole secondarie di secondo grado

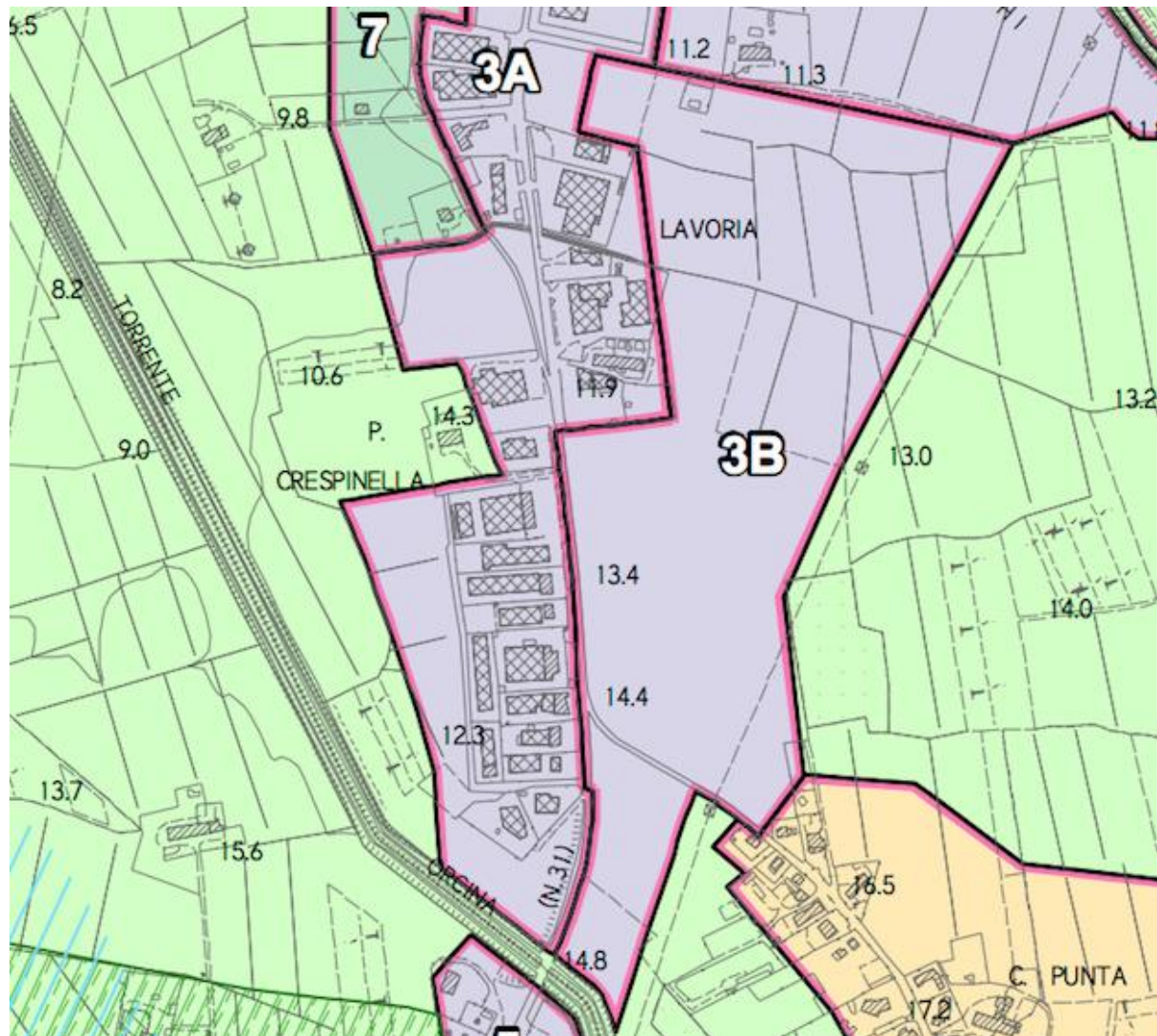
5.3. La Variante al Piano Strutturale dell'ex territorio comunale di Crespina

La Variante al Piano Strutturale dell'ex comune di Crespina riguarda la modifica delle UTOE urbane, coincidenti in questa fase con il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, per le quali ne è stato richiesto l'ampliamento per la previsione di funzioni di interesse generale e per il miglioramento e la sistemazione di situazioni ritenute critiche in località Lavoria.

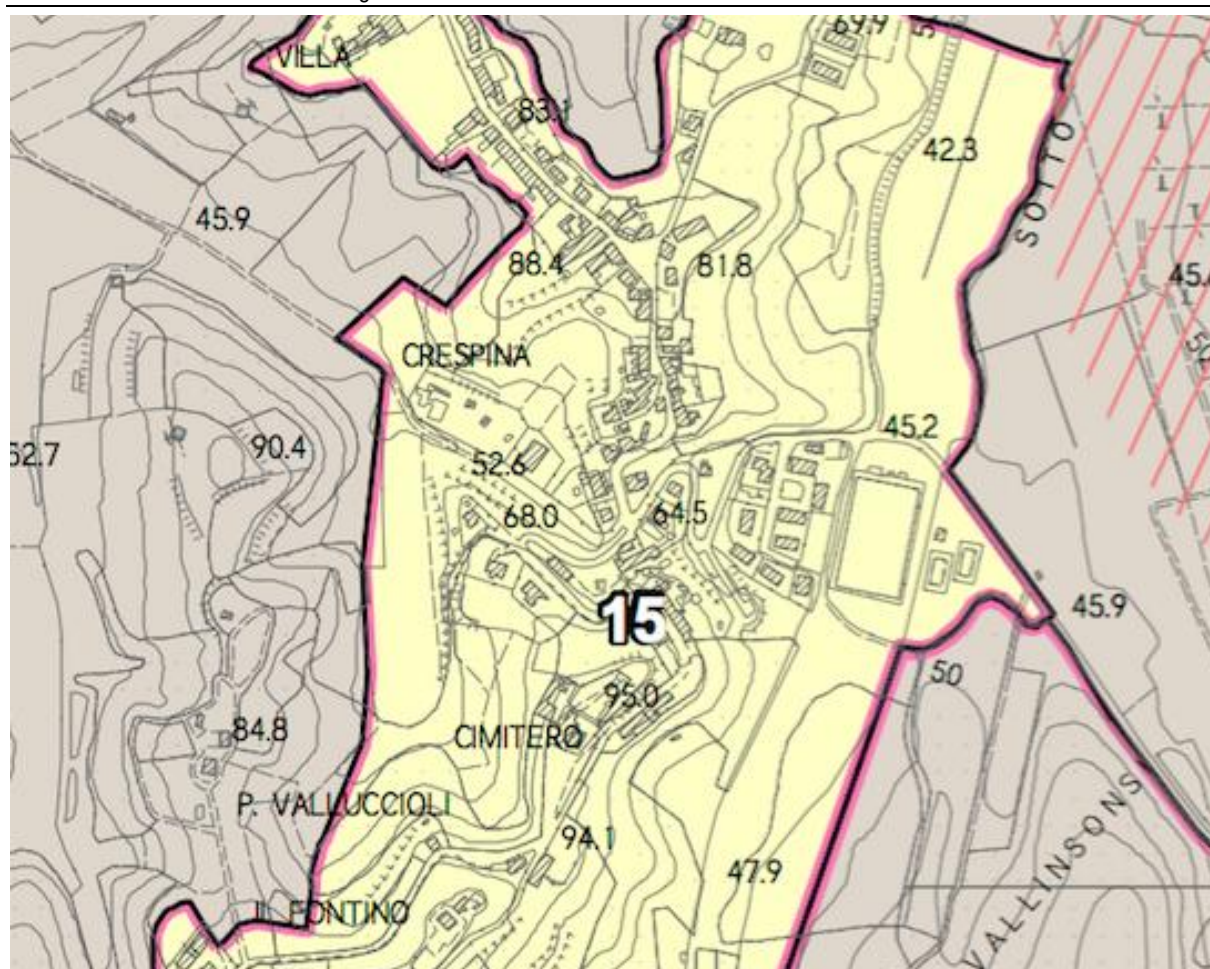
E' stata quindi ampliata l'UTOE 3A Lavoria Ovest, verso sud-ovest (con conseguente ampliamento del subsistema degli insediamenti urbani a prevalenza produttiva), e l'UTOE 15 Crespina, verso ovest (con conseguente ampliamento del subsistema degli insediamenti urbani), riducendo il subsistema del territorio aperto.

Per questo motivo è stata modificata la tavola PR 05 "Individuazione delle UTOE" del PS, riportante la perimetrazione dei Sistemi territoriali, Subsistemi territoriale e UTOE.

Per la previsione di tali modifiche si è svolta la Conferenza di Copianificazione per il solo territorio dell'ex Comune di Crespina, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha preliminarmente accordato le previsioni di cui sopra, con verbale del 03.02.2017.



Estratto Tavola PR 05 "Individuazione delle UTOE", del PS – Individuazione Lavoria



Estratto Tavola PR 05 "Individuazione delle UTOE", del PS – Individuazione Crespina

5.3.1 Il Dimensionamento del Piano Strutturale

Per rispondere a necessità pervenute sotto forma di richiesta da parte della cittadinanza, e tenuto conto la disparità di dimensionamento previsto per il comparto residenziale tra le UTOE, con la Variante è stato deciso di spostare parte del dimensionamento dell'UTOE di Crespina, nelle altre UTOE facenti sempre parti del Sottosistema di Collina. Questo ha permesso di ottenere una piccola parte di superficie residua per rispondere alle esigenze della popolazione e ricalibrare così gli squilibri tra UTOE. Complessivamente quindi non si prevede un aumento della SUL, bensì una ripartizione interna tra UTOE facenti parte dello stesso Sottosistema di Collina.

Allegato B) DIMENSIONAMENTO PER FUNZIONI PS 2011

In grigio le caselle relative alle UTOE non oggetto della presente variante vedi tabella di riepilogo VAR PS. 2008

DIMENSIONAMENTO PS2011 PER FUNZIONI: INTERO TERRITORIO COMUNALE

		FUNZIONE RESIDENZIALE compreso servizi collegati alla residenza						FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA compreso servizi connessi						FUNZIONE DIREZIONALE compreso attività private di servizio						FUNZIONE COMMERCIALE RELATIVA ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA								
		a) QUANTITA' CONFERMATE			b) NUOVO DIMENS. PS.2011			c) DIMENS.TOTALE PS2011 (a+b)			d) QUANTITA' CONFERMATE		e) NUOVO DIMENS. PS.2011		f) DIMENS.TOTALE PS2011 (d+e)		a) QUANTITA' CONFERMATE		h) NUOVO DIMENS. PS.2011		i) DIMENS.TOTALE PS2011 (g+h)		l) QUANTITA' CONFERMATE		m) NUOVO DIMENS. PS.2011		n) DIMENS.TOTALE PS2011 (l+m)	
		COMPLETAM. + ESPANSIONE	DA RECU PERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	DA RECU PERO	COMPLETAMENTO+ ESPANSIONE+RECU PERO	COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO	COMPLETAMENTO+ ESPANSIONE+RECU PERO	COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO	COMPLETAMENTO+ ESPANSIONE+RECU PERO	COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	RECU PERO	COMPLETAMENTO+ ESPANSIONE+RECU PERO
		SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	posti letto	posti letto	SUL (mq)	posti letto	posti letto	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)
UTOE 1 - TORRE A CENAIA	1a 1b	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2 - CENAIA		4920	123,0	32,0	1520	38	49	23360	584,0	0	0	60	60	1000	0	300	200	1500	2200	0	1800	1000	5000	0	0	0	0	0
UTOE 3A - LAVORIA OVEST								525,2	13,13																			
UTOE 3B - LAVORIA EST																												
UTOE 3C - LAVORIA NORD																												
UTOE 4A - VOLPAIA NORD		0	0	0,0	0	0	100,0	4000	100,0	0	0	0	0	500	0	0	0	500	2588	0	0	1700	4288	0	0	0	0	0
UTOE 4B - VOLPAIA SUD		4200	105,0	0,0	1000	25,0	0,0	5200	130,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5 - CENAIA NUOVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	100,0	0,0	100	0	200,0	200	0	200	0	400	0	0	0	0	0
UTOE 6 - LE POLLE		0	0	0	120	3,0	0	120	3,0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 7 - LAVORIA		0	0	0	0	0,0	5,0	200	5,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 8 - MIGLIANO								2.387,74	59,69																			
TOTALE UTOE SISTEMA PIANURA		9120	228,0	32,0	20320	508,0	154,0	39.792,94	994,82	0,0	0,0	70,0	150,0	1600,0	0	650,0	200,0	2450	4988,0	0	200,0	2700,0	9688					
UTOE 10 - LE LAME		680	17,0	5,0	840	21,0	0	4.593,48	114,8	0	0	10	10	0	0	1500	0	1500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 11- CEPPAIANO		160	4	0	280	7,0	0	440	11,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 12 - SIBERIA		0	0	5,0	320	8,0	0	1.465	36,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 13- BOTTEGHINO		440	11,0	7,0	0	0,0	4,0	995	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 14 - TRIPALLE		0	0	5,0	320	8,0	0	635	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 15 - CRESPIA		280	7,0	7,0	6000	15,0	32,0	6.305	157,6	0	0	20	20	0	200	300	0	500	0	200	800	0	1000	0	0	0	0	0
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE		0	0	28,0	0	0,2	40	1235	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 17 - GIOIELLI		240	6,0	7,0	200	5,0	0	875	21	0	0	23	30	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 18 - GINEPRETO - LA TANA		480	12,0	4,0	800	20,0	0	1975	49	1,0	7,0	32,0	40	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 19 - VALDISONZI		0	0	0	1200	30,0	0	1200	30,0	0,0	0,0	30,0	60	0	0	1800	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTOE SISTEMA COLLINA		2280	57,0	65,0	10640	266,0	36,0	19.718,48	492,9	1,0	7,0	115,0	37,0	0	200	1800	0	2000	0	200	800	0	1000					
TOTALE UTOE		11400	285,0	97,0	30960	774,0	190,0	58.511,42	1.487,72	1,0	7,0	185,0	187,0	1600,0	200,0	2450,0	200,0	4450	4988,0	200,0	2800,0	2700,0	10688					
TERRITORIO APERTO PIANURA		0	0	0	0	0	65	2600	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERRITORIO APERTO COLLINA		0	0	0	0	0	35	1400	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE TERRITORIO APERTO		0	0	0	0	0	100,0	4000	100,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COMUNE		11400	285	97	30960	774	290	63.511,42	1.587,72	1	7	185	187	1600	200	2450	200	4450	4988	200	2800	2700	10688					

5.4. La Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex territorio comunale di Crespina

Come già anticipato precedentemente, la Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Crespina ha carattere puramente puntuale, e riguarda per lo più specifiche modifiche cartografiche e normative che non modificano l'impianto generale dello strumento urbanistico. Le modifiche più sostanziali apportate riguardano l'inserimento di nuove previsioni nel territorio aperto e in località Lavoria e Crespina, per le quali è stata svolta la Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che ha preliminarmente accordato le previsioni di cui sopra, con verbale del 03.02.2017.

Le modifiche puntuali apportate sono state effettuate a seguito di contributi e osservazioni pervenute dalla cittadinanza e da enti, per aggiornamento del quadro normativo in riferimento a nuove disposizioni di carattere sovraordinato, e per adeguamento e dotazione di un linguaggio comune tra gli strumenti pianificatori del territorio di Crespina e Lorenzana.

5.4.1 Le nuove previsioni assoggettate a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014)

5.4.1.1 Le nuove previsioni in località Lavoria

Con l'ampliamento dell' UTOE 3A Lavoria Ovest, è stato possibile individuare l'area di progetto per l'inserimento delle nuove previsioni che non comporteranno la realizzazione di nuova SUL. Infatti le aree individuati avranno il solo scopo della sosta dei mezzi pesanti e dello stoccaggio di materiali o di mezzi utilizzati dalle attività produttive. Il motivo di tali previsioni è da ricercarsi nella volontà della Pubblica Amministrazione di migliorare la situazione attuale di Lavoria, aggravata dalla presenza di importanti aziende produttive e logistica che necessitano di punti di sosta adeguati ai mezzi.

Le nuove aree sono assimilabili a zone già previste dallo strumento urbanistico vigente, per le quali è stato aggiornato il quadro normativo di riferimento.

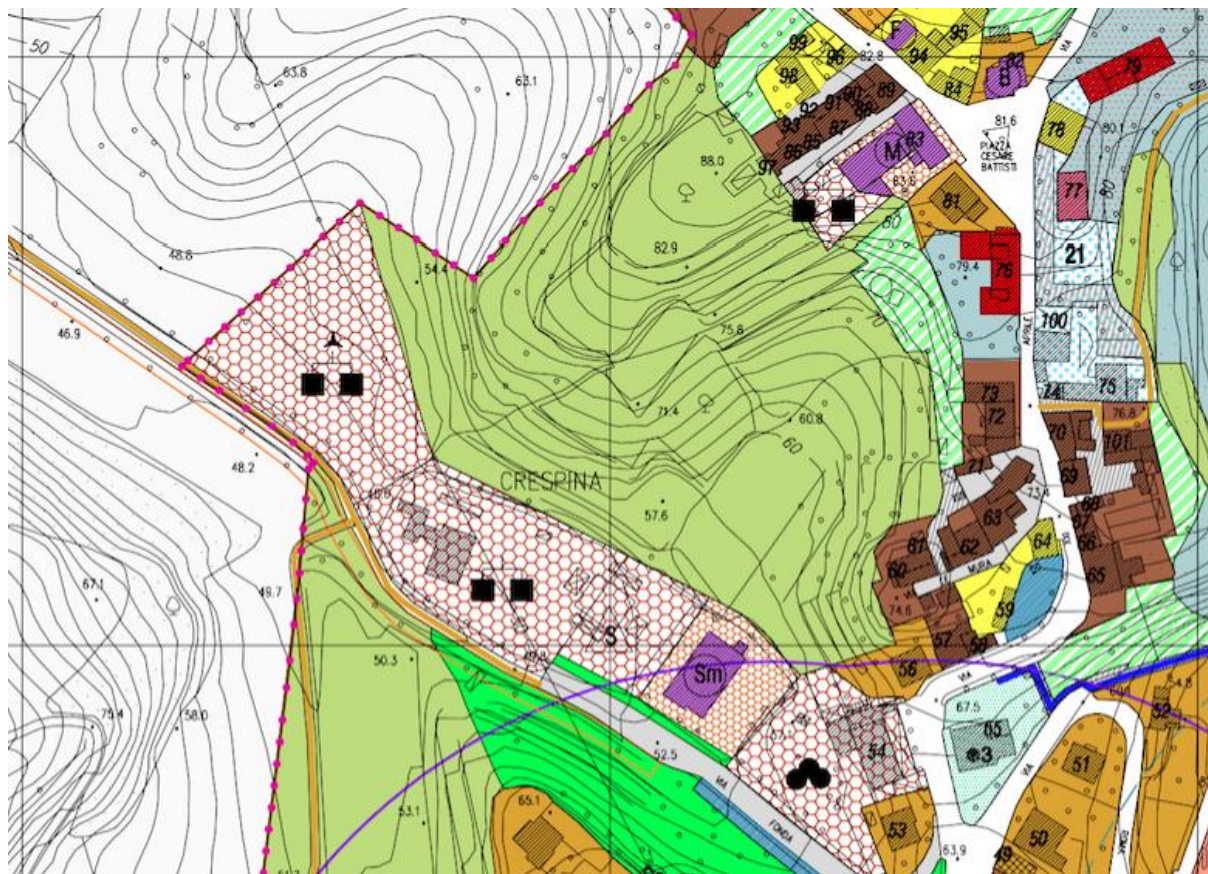


Estratto Tavola 11 "Progetto UTOE n.3A - 3B - 7", del RU

5.4.1.2 La nuova previsione in località Crespina

Con l'ampliamento dell'UTOE 15 Crespina, è stato possibile individuare l'area di progetto per l'inserimento della nuova previsione di offerta per la promozione territoriale che non comporterà la realizzazione di nuova SUL. Infatti all'interno dell'area di progetto sarà consentita la realizzazione di sole strutture leggere per l'allevamento di rapaci e l'offerta ricreativa, da porre nelle zone prive di vegetazione boschiva.

La nuova area è assimilabile a zone già previste dallo strumento urbanistico vigente, per le quali è stato aggiornato il quadro normativo di riferimento.



Estratto Tavola 11 "Progetto UTOE n.15 - 19", del RU

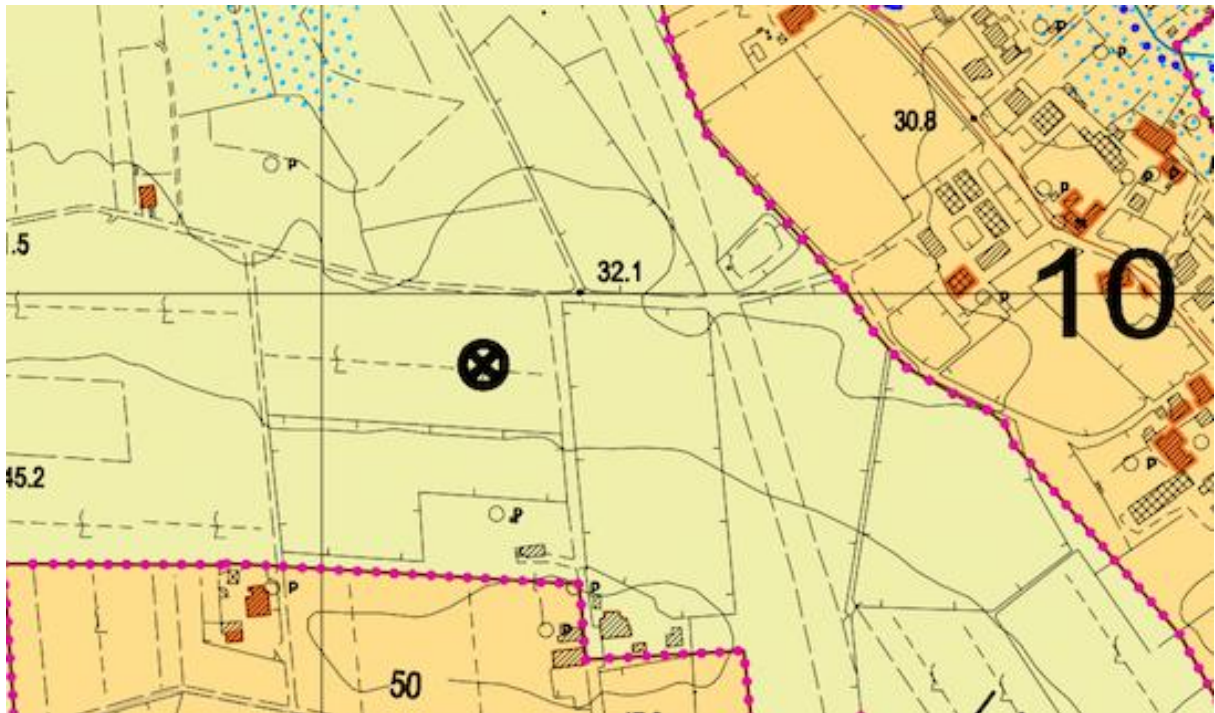
5.4.1.3 Le nuove previsioni in Territorio Aperto

A seguito di richieste specifiche da parte di soggetti privati, sono state inserite due nuove previsioni in territorio aperto (a seguito di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014), riguardanti l'incremento e potenziamento dell'offerta turistica nel territorio.

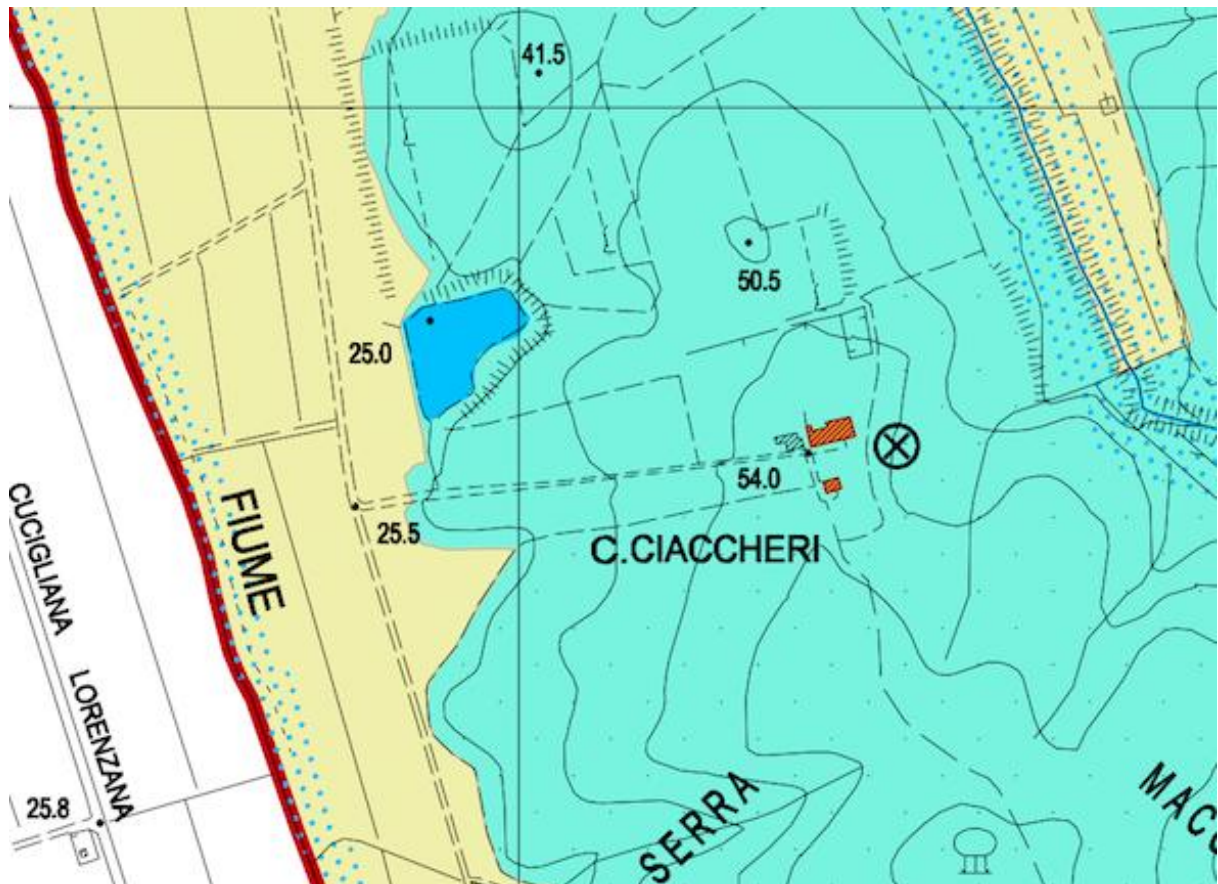
I due interventi riguardano in specie la realizzazione di:

- Centro Ippico Ludico Sportivo con recupero di cavalli ex da corsa in località Le Lame;
- Centro Polifunzionale in ambito Rurale per attività socio-terapeutiche e ludico-ricreative in località Ceppaiano.

I due interventi soggetti a Piano Attuativo, sono stati disciplinati con apposito riferimento normativo nelle N.T.A. del R.U.



Estratto Tavola 4 "Disciplina del territorio aperto e delle invariati", del RU



Estratto Tavola 5 "Disciplina del territorio aperto e delle invariati", del RU

5.4.2 La modifica delle previsioni esistenti a carattere residenziale

A seguito dell'accoglimento di contributi pervenuti dalla cittadinanza, sono state apportate parziali modifiche agli interventi previsti dal vigente R.U., riguardanti per lo più, piccoli incrementi di SUL. Sono state inserite inoltre tre nuove previsioni a carattere residenziale, una in località Lavoria, e due in località La Tana.

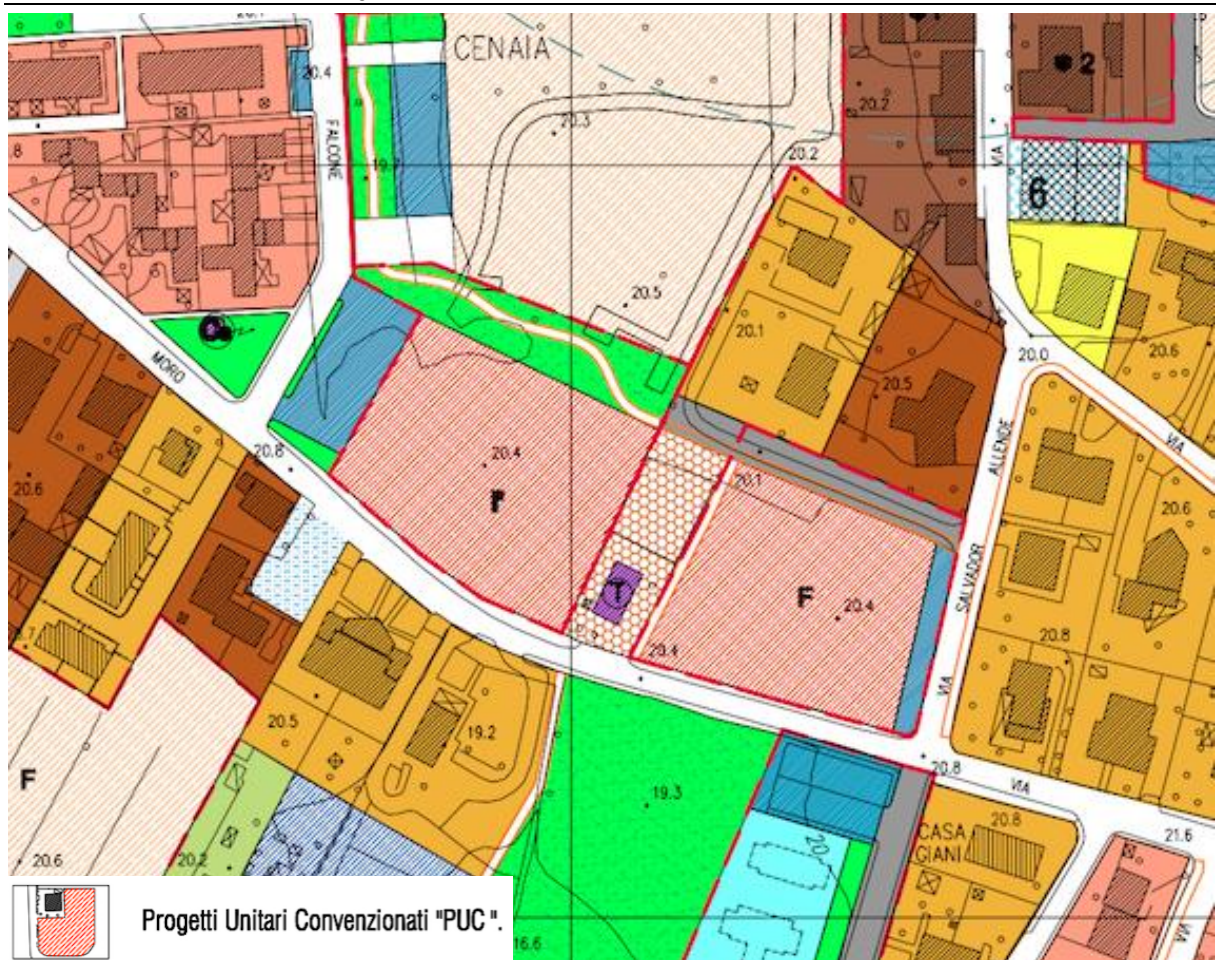
Ciò è stato reso possibile inoltre vista l'eliminazione di un intervento soggetto a Piano Attuativo nella località di Crespina, che ha consentito di riottenere 1.400 mq di SUL, più che sufficienti a soddisfare le nuove richieste pervenute.



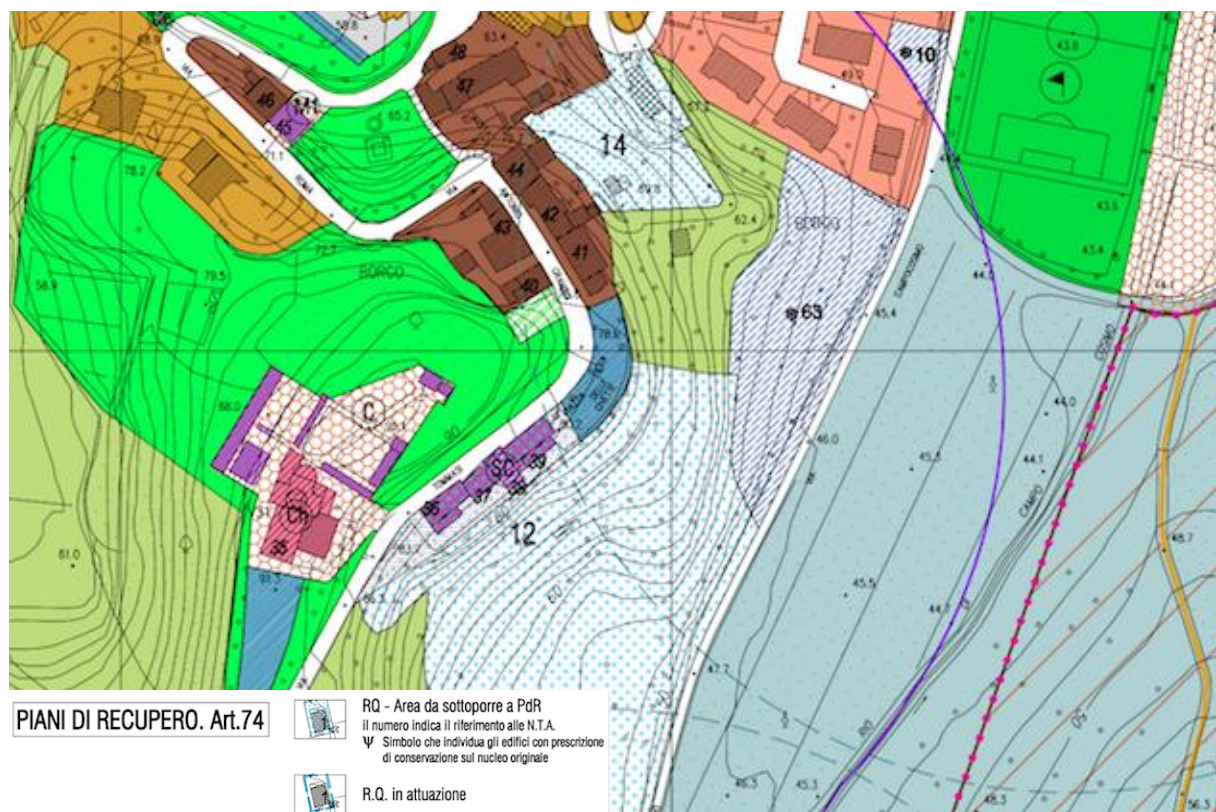
Estratto Tavola 10 "Progetto UTOE n.12 – 17 – 18", del RU

5.4.3 Le modifiche all'apparato normativo

Pur mantenendo invariata la struttura generale dello strumento comunale vigente, sono state apportate parziali modifiche normative in aggiornamento alla normativa sovracomunale vigente. In occasione, sono state inoltre apportate delle modifiche al fine di adeguare e utilizzare un linguaggio comune tra lo strumento dell'ex comune di Crespina e dell'ex comune di Lorenzana. In specie gli interventi soggetti a Permesso a Costruire convenzionato, sono stati denominati Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014; mentre gli interventi soggetti a Piano di Recupero sono stati denominati "Aree di riqualificazione urbanistica e ambientale" (RQ).



Estratto Tavola 10 "Progetto UTOE n.2 – 5 – 8", del RU



Estratto Tavola 7 "Progetto UTOE n.15 – 19", del RU

5.4.4 Il dimensionamento della Variante al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Crespina in rapporto al Piano Strutturale

Come già anticipato, la variante ha modificato parzialmente il dimensionamento a seguito di contributi pervenuti, aumentando il carico delle previsioni con piccoli ampliamenti, compensati dall'eliminazione di una previsione in località Crespina, che soddisfa a pieno le nuove richieste pervenute.

La nuova Variante quindi utilizza il dimensionamento del Piano Strutturale, mantenendone comunque un residuo.

5.5. L'adeguamento al PIT

Ai sensi dell'Art. 20 della disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, a far data dall'approvazione del piano PIT, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano, si conformano alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice. Ai sensi del Codice del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 Art. 143 c.3, a far data di adozione del P.I.T. con valore di piano paesaggistico le previsioni dello stesso:

- sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni,
- sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici,
- stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette. Tuttavia la comparazione tra uno strumento di valenza statutaria e strategica come il P.I.T. con valenza di P.P.R. ed uno strumento operativo come il Regolamento Urbanistico, risulta non completamente rigorosa per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del P.I.T. che è il Piano Strutturale: infatti il Piano Strutturale di cui l'ex Comune di Crespina è attualmente dotato, risale all'anno 2012, mentre quello dell'ex Comune di Lorenzana risale al 2002. Inoltre, per come sono organizzate le discipline normative del PIT con valenza di P.P.R., sembrerebbe opportuno confrontare i capitoli di Direttiva con il quadro statutario e strategico di Piano Strutturale ed i capitoli di prescrizione con le norme di Regolamento Urbanistico.

Detto ciò, la prossima stesura del nuovo Piano Strutturale del comune di Crespina Lorenzana nella sua totalità, consentirà il completo adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di P.P.R.

Visto l'oggetto delle Varianti precedentemente descritte, riteniamo che ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, le Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico dell'ex

Comune di Crespina e dell'ex Comune di Lorenzana debbano essere soggette ad "adeguamento" al PIT-PPR.

Per gli interventi ricadenti nel territorio di Lorenzana, sono state inserite apposite prescrizioni nelle Schede Norma di cui all'allegato B delle NTA, riportate dal PIT-PPR nei seguenti allegati:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge:

Art. 7 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;

Art. 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Art. 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n.227;

- Scheda d'Ambito 08 – Piana Livorno – Pisa – Pontedera.

Tali vincoli sono stati riportati nella tavola 1 del Regolamento Urbanistico, "Vincoli e tutele sovraordinate".

Come anticipato al paragrafo 5.2.1 – "I vincoli sovraordinati", per le modifiche che sono state apportate in fase di ricognizione al vincolo individuante il Bene Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art 142, c. 1, lett. g. – "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n.227", dovrà essere indotta apposita Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

6. APPENDICE

6.1. Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute

A seguito dell'adozione della Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale Variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territori odi Crespina, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 21/06/2017, il cui avviso è stato pubblicato nel B.U.R.T. n. 31 del 02/08/2017, sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 29 osservazioni riguardanti il territorio di Lorenzana (di cui 4 fuori termine), e n. 35 osservazioni riguardanti il territorio di Crespina (di cui 2 prima del termine e 9 fuori termine), oltre che i pareri degli Enti previsti per legge.

Le osservazioni sono state trattate in un unico documento nonostante siano ricolte al PS, al RU o ai due territori in modo distinto.

Ad ogni osservazione è stata data opportuna risposta in merito al suo accoglimento o meno, raccolte all'interno del documento denominato "Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute".

Riportiamo di seguito l'elenco delle Osservazioni pervenute:

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE – R.U.						
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Proposta Tecnica	Territorio	Note
0	8757	25.07.2017	Leonardo Bonaccorso	Non accolta	Crespina	Prima del termine
1	9462	11.08.2017	Orlandini Fabio	Parzialmente accolta	Crespina	Prima del termine Nota integrativa del 19.10.2017 prot.12110
2	9766	24.08.2017	Donati Roberto	Accolta	Lorenzana	
3	9987	29.08.2017	Donati Elena	Parzialmente accolta	Lorenzana	
4	10124	5.09.2017	Raffaelli Mario	Non accolta	Lorenzana	
5	10697	15.09.2017	Saviozzi Gianfranco	Accolta	Lorenzana	
6	10780	18.09.2017	Burgalassi Luca	Accolta	Crespina	
7	6456	12.08.2016	Parente Ennio	Parzialmente accolta	Lorenzana	
8	10841	19.09.2017	Viola Gaetano	Non accolta	Lorenzana	
9	10842	19.09.2017	Del Punta Gino	Non accolta	Lorenzana	
10	10901	05.09.2017	Falchi Cristiano	Accolta	Crespina	
11	10941	21.09.2017	Rognini Paolo	Non accolta	Lorenzana	

12	1104 8	25.09.201 7	Bacci Lorenzo	Accolta	Lorenzana	
13	1107 1	26.09.201 7	Biasci Silvano	Accolta	Lorenzana	
14	1108 5	26.09.201 7	Bieffe srl unipersonale	Accolta	Crespina	
15	1108 6	26.09.201 7	Bacci Filippo	Non Pertinente	Crespina	
16	1108 7	26.09.201 7	Sforni Maria Chiara	Non accolta	Lorenzana	
17	1108 8	26.09.201 7	Virgili Renza	Accolta	Crespina	
18	1118 2	28.09.201 7	Meazzini Graziano	Accolta	Crespina	
19	1118 4	28.09.201 7	Banca Popolare di Lajatico Soc.Coop P.A.	Accolta	Lorenzana	
20	1118 5	28.09.201 7	Pellegrini Stefania	Non accolta	Lorenzana	
21	1121 2	28.09.201 7	Puccini Graziano	Parzialmente accolta	Lorenzana	
22	1132 6	2.10.2017	P.G.C.S.a.r.l.	Accolta	Lorenzana	
23	1133 7	28.09.201 7	Burgalassi Roberto	Accolta	Crespina	
24	1134 5	02.10.201 7	Ciurli Francesco	Accolta	Lorenzana	
25	1138 9	02.10.201 7	Sforni Brunone	Parzialmente accolta	Lorenzana	
26	1136 8	03.10.201 7	Regione Toscana	Accolta		CONTRIBUTO
27	1141 1	03.10.201 7	Servizio di Pianificazione e assetto del Territorio - Comune di Crespina- Lorenzana	Accolta		Nota Integrativa prot-11959 16.10.2017
28	7095	08.09.201 6	Pacciardi Guido Franco	Parzialmente accolta	Lorenzana	
29	1145 0	04.10.201 7	Friso Bruno	Parzialmente accolta	Lorenzana	
30	7099	08.09.201 6	Ercoli Luca	Accolta	Lorenzana	
31	1148 5	04.10.201 7	Sartini Stefano	Parzialmente accolta	Crespina	
32	1149 8	5.10.2017	Regione Toscana			CONTRIBUTO
33	1157 7	06.10.201 7	Zoppoli Giuseppe	Non accolta	Lorenzana	
34	1182 0	12.10.201 7	Bitossi Mario	Accolta	Crespina	
35	1182 5	12.10.201 7	Bertonati Francesco	Accolta	Lorenzana	
36	1186 1	13.10.201 7	Valeri Marzia	Accolta	Lorenzana	
37	1186 5	13.10.201 7	Marcomini Leonardo	Parzialmente accolta	Crespina	
38	1187 5	13.10.201 7	Rossi Sauro	Accolta	Lorenzana	
39	1195 3	16.10.201 7	Integrazione Ufficio	Accolta	Lorenzana	

40	1196 6	16.10.201 7	Romano Rocco	Accolta	Crespina	
41	1197 3	16109.20 17	Turini Giancarlo	Accolta	Crespina	
42	1197 4	16.10.201 7	Bonaccorso Leonardo	Non accolta	Crespina	
43	1198 0	16.10.201 7	Roffi Renato	Non Accolta	Crespina	
44	1198 3	16.10.201 7	Pandolfi Paolo	Non accolta	Crespina	
45	1199 4	16.10.201 7	Pandolfi Paolo	Accolta	Crespina	
46	1199 6	16.10.201 7	Botti Giuseppe	Parzialmente accolta	Crespina	
47	1199 7	16.10.201 7	Matteucci Umberto	Accolta	Crespina	
48	1199 8	16.10.201 7	Botrini Anna	Non accolta	Crespina	
49	1199 9	16.10.201 7	Gradi Michela	Non accolta	Crespina	
50	1200 0	16.10.201 7	Ferretti Rossana	Parzialmente accolta	Crespina	
51	1200 1	16.10.201 7	Balducci Katia	Non accolta	Crespina	
52	1200 2	16.10.201 7	Giannoni Antonio	Non accolta	Crespina	
53	1200 3	16.10.201 7	Parri Elisa	Accolta	Crespina	
54	1203 8	17.10.201 7	Gini Luca	Accolta	Crespina	Fuori Termini
55			Giunta Comunale Delibera giunta comunale n.103 del 13.10.2017	Accolta		
56	1268 5	03.11.201 7	Bernardini Gastone	Accolta	Crespina	Fuori Termini
57	1268 6	03.11.201 7	Bernardini Gastone	Accolta	Crespina	Fuori Termini
58	1273	06.11.201 7	Polzella Silvestro	Accolta	Lorenzana	Fuori Termini
59	1276 1	07.11.201 7	Lulleri Danilo	Accolta	Crespina	Fuori Termini
60	1306 1	13.11.201 7	Plaia Calogero	Accolta	Lorenzana	Fuori Termini
61	1318 5	14.11.201 7	Stefanelli Bruno	Accolta	Crespina	Fuori Termini
62	1344 0	21.11.201 7	Iacoponi Aurelio	Parzialmente accolta	Lorenzana	Fuori Termini
63	1367 0	27.11.201 7	Percivalle Antonio	Non accolta	Crespina	Fuori Termini
64	1373 0	28.11.201 7	Pellegrini Elio	Accolta	Crespina	Fuori Termini
65	1400 1	04.12.201 7	Frattagli Rossana	Accolta	Crespina	Fuori Termini
66	1400 4	04.12.201 7	Sturma Graziella e Sturma Paolo	Non accolta	Lorenzana	Fuori Termini
67	1434 5	13.12.201 7	Menichetti Stefano	Parzialmente accolta	Crespina	Fuori Termini

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 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".

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni sono state apportate le seguenti modifiche alla presente relazione:

- Paragrafo 5.1 aggiornamento della tabella del dimensionamento;
- Paragrafo 5.2 aggiornamento della tabella del dimensionamento;
- Paragrafo 5.3 aggiornamento della tabella del dimensionamento;
- Inserimento del Capito 6 Appendice.

Monsummano Terme, *Dicembre 2017*

Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti

