



BST Ingegneria s.r.l.
*Servizi di Ingegneria e Architettura
Qualità, Sicurezza, Ambiente, Energia*

Viale Italia N. 395, 57128 LIVORNO
TEL 0586 581446 FAX 0586 580278
e-mail: info@bstingegneria.it

Spett. Regione Toscana
Settore Valutazione Impatto
Ambientale – Valutazione Ambientale
Strategica – Opere pubbliche di
interesse strategico regionale

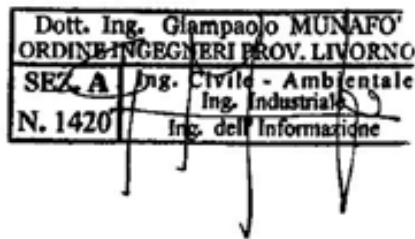
Piazza dell'Unità n.1
50123 Firenze

Committente:
Azienda USL Toscana Nord Ovest
Via Cocchi 7/9, loc. Ospedaletto
56121 Pisa

Area di intervento:
Viale Karol Wojtyla – loc. Pian di Laura,
Crespina Lorenzana (PI)

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
PER INTERVENTO DI REALIZZAZIONE
DI UNA CASA DI COMUNITA'**

Relazione tecnica di Variante



Livorno (LI), marzo 2023

Dott. Ing. Giampaolo Munafò

Nome File	Redatto	Approvato	Versione	Data
Relazione VAS Lorenzana	EV	GM	1	Marzo 2023

Indice

1	Premessa	_____
2	Inquadramento normativo	_____
3	Illustrazione della variante urbanistica	_____
4	La variante per la nuova Casa di comunità	_____
5	Coerenza con i Beni Paesaggistici del PIT-PPR	_____
6	Prescrizioni del PTC Pisa	_____
7	Accessibilità alla nuova Casa di Comunità	_____

1 Premessa

La richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente del comune di Crespina Lorenzana si rende necessaria al fine di consentire la realizzazione della nuova Casa di Comunità in Località Pian di Laura , nel contesto della zona produttiva esistente .

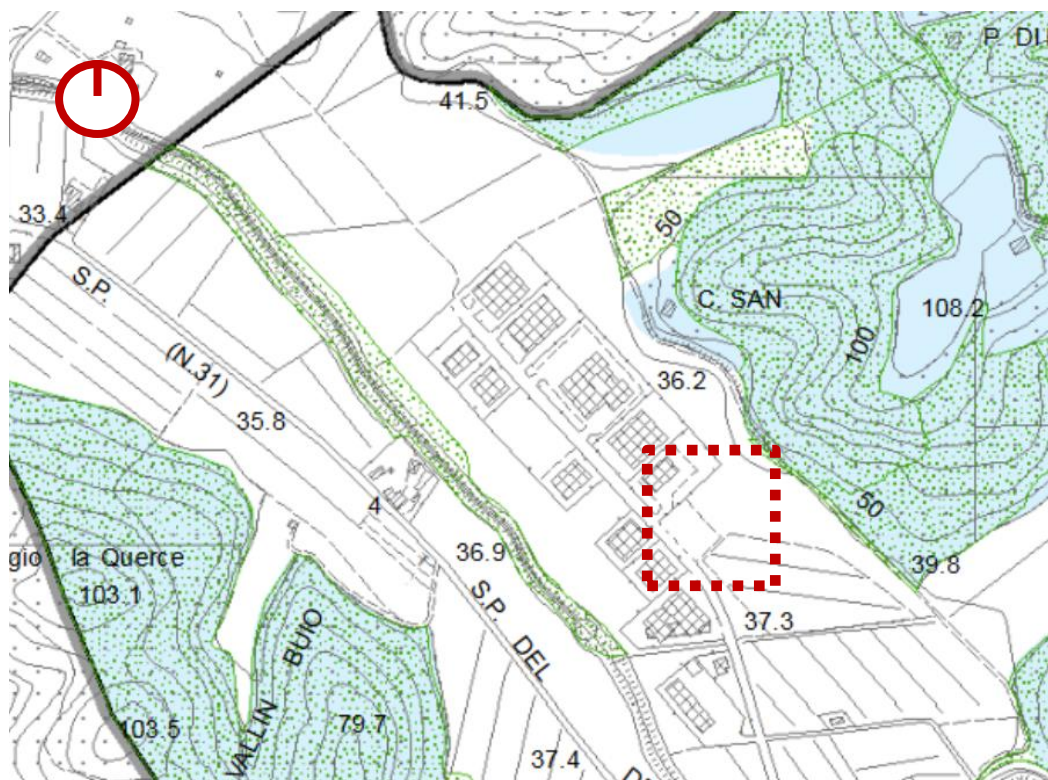
Il progetto per la nuova Casa di Comunità risulta inserito nel programma degli interventi della Missione 6 PNRR, approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Delibera n.225 del 28/02/2022 – Allegato A - Elenco degli interventi della Regione Toscana a valere su PNRR Missione 6.

2 Inquadramento normativo

2.1 Inquadramento urbanistico dalla vigente Variante di Adeguamento al R.U. D.C.C. n.23 del 10/05/2018

Attualmente il Comune di Crespina Lorenzana è normato dalla Variante di Adeguamento, costituita dalla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina, approvata con D.C.C. n.23 del 10/05/2018 e finalizzata ad uniformare gli strumenti urbanistici dei precedenti comuni.

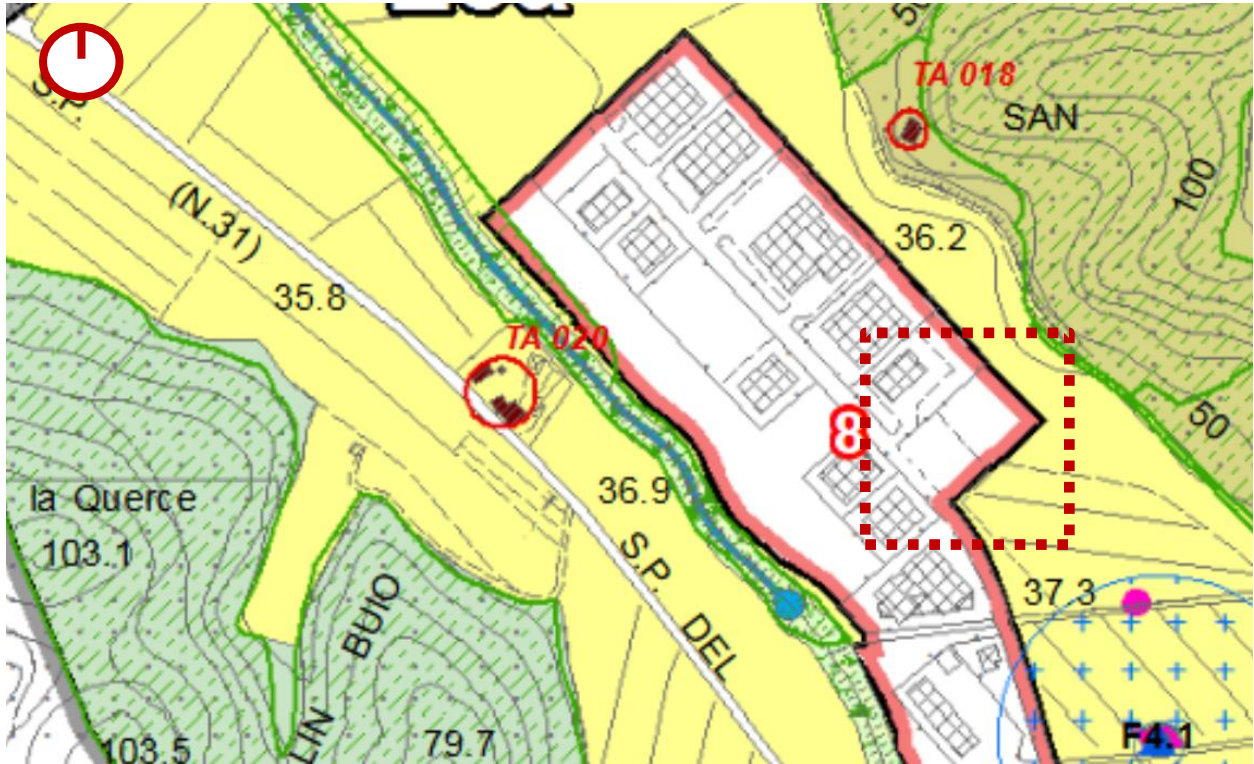
L'area in oggetto viene inquadrata come segue:



Estratto tav.01 Vincoli Sovraordinati

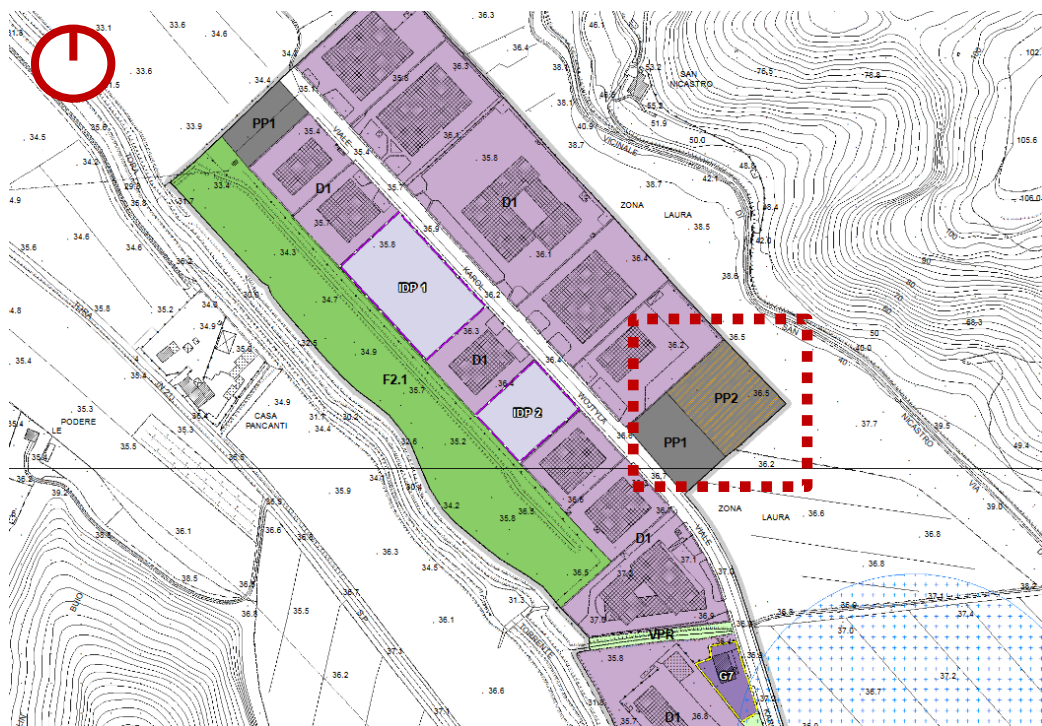
Tavola 01 – Vincoli Sovraordinati: l'area rientra all'interno del confine comunale del territorio di Lorenzana e non sono presenti vincoli.

Tavola 02 – Centri abitati: non sono presenti centri abitati nell'area di interesse.



Estratto tav.03 Disciplina del territorio agricolo

Tavola 03 – Disciplina del territorio agricolo: l'area rientra all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 8, ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. E'prevista l'attuazione di una variante allo strumento urbanistico vigente, finalizzata alla riconversione puntuale della destinazione d'uso che da "Parcheggio Pubblico di Progetto" sarà trasformata in "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo".



Estratto tav.04 Disciplina del territorio urbano

2.2 Inquadramento urbanistico Nuovo P.O.C.

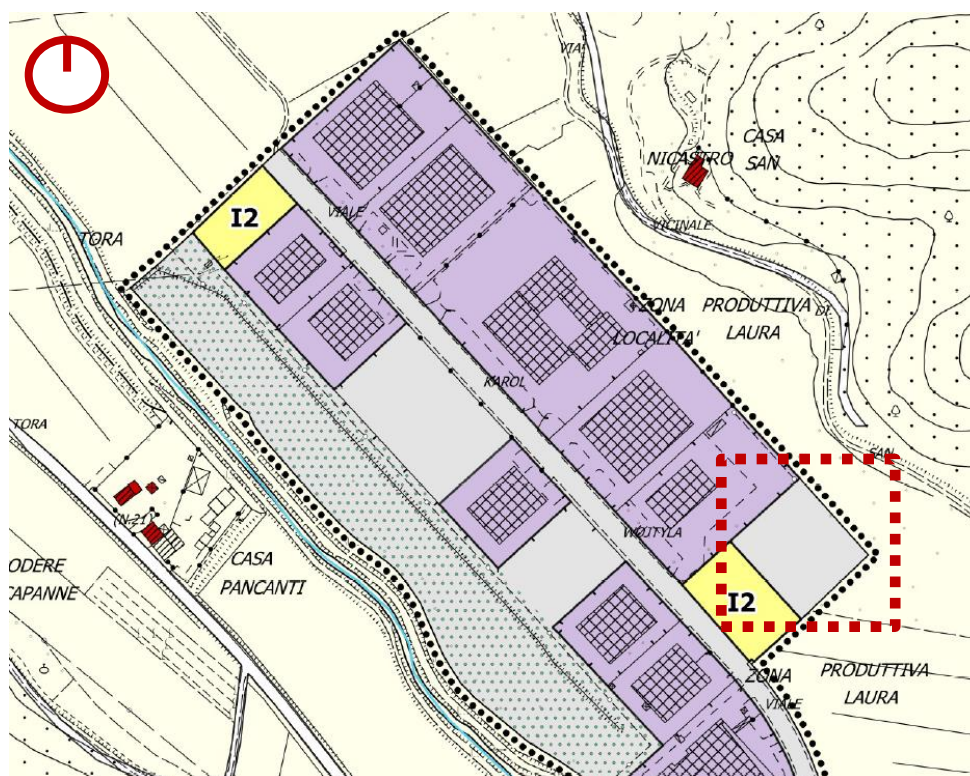
Per il Comune di Crespina Lorenzana è stato avviato il procedimento, ai sensi della L.R. 65/2014, e del Preliminare della VAS, ai sensi della L.R. 10/2010, per il percorso di redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di Crespina Lorenzana con D.C.C. n.48 del 05/11/2019.

In data 15/12/2022 è stato adottato il nuovo P.O.C. con Delibera del Consiglio comunale n.61 . Contestualmente sono stati adottati anche il Piano Strutturale (P.S.) D.C.C. n. 60 ed il Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) , D.C.C. n. 59.

Le delibere di Adozione sono state pubblicate sul burt del 11.01.2023.

Attualmente , è in corso il periodo valido per la presentazione delle osservazioni agli strumenti di cui sopra (scadenza 31/03/2023)

Inquadrando l'area in oggetto con la nuova normativa adottata si evince che:



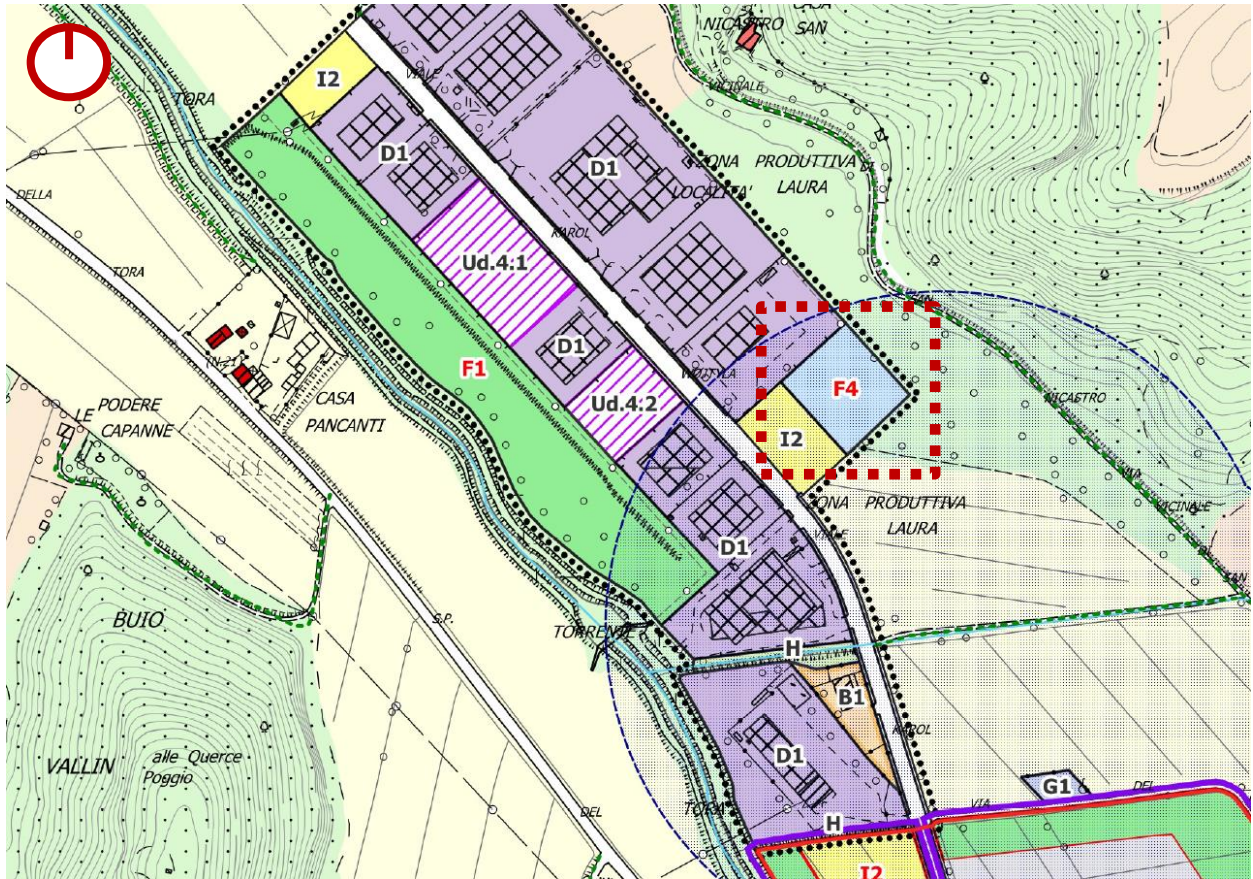
Elaborato adottato Estratto tav. QC II4 Rilievo urbanistico

Dal quadro conoscitivo, tavola QCII4, rilievo urbanistico, l'area rientra all'interno del territorio urbanizzato, insediamenti recenti e contemporanei prevalentemente residenziali e/o misti.

Dal quadro geologico, tavola QGI 1.8, carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici, l'area rientra all'interno delle aree pianificate con pericolosità geologica 2 (media), mentre nella tavola QGI 2.8, carta dei fenomeni alluvionali, l'area rientra in una zona di classe P2 (alluvioni poco frequenti e nella tavola QGI 3.8, in merito alla vulnerabilità sismica la zona ricade in Classe 3 (medio-alta), la tavola QCI 5.8 invece, per quanto riguarda il rischio sismico, classifica l'area in Classe 2 (medio-basso).









Con riferimento agli elaborati costituenti la proposta di adozione di adeguamento del Piano di Classificazione Acustica Comunale, ai sensi della L.R. 89/1998 e ss.mm.ii., l'area viene inserita all'interno della Classe V, aree prevalentemente industriali.

Infine, il quadro propositivo prevede di far ricadere l'area all'interno della fascia di rispetto di pozzi e sorgenti e di destinare la zona ad "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo di progetto".



DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE INFRASTRUTTURALE

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- | | | |
|---|---|---|
|  |  | Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati esistenti (F1) e di progetto (F1) |
|  |  | Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive esistenti (F2) e di progetto (F2) |
|  |  | Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione esistenti (F3) e di progetto (F3) |
|  |  | Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo esistenti (F4) e di progetto (F4) |

Estratto tav. QP I4 Quadro generale delle previsioni

3 Illustrazione della variante urbanistica

L'oggetto della Variante al R.U. del territorio comunale interessa un'area situata in viale Karol Wojtyla in località Pian di Laura, a sud-ovest del Comune di Crespina Lorenzana, identificata catastalmente all'NCT, sezione censuaria B, foglio 7, particelle 306, 155, 279, 289.



La zona rientra all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 8 e la variante è finalizzata alla riconversione puntuale, interna alla stessa, della destinazione d'uso dall'attuale destinazione di "Parcheggio Pubblico di Progetto" ad "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo".

La modifica scaturisce dalla necessità della società richiedente di procedere nella realizzazione di una casa comunitaria.

Con la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana, si provvederà ad adeguare lo strumento urbanistico in relazione alle linee di indirizzo di gestione e sviluppo del territorio nell'interesse della collettività, anticipando le previsioni urbanistiche espresse nel P.O.C. approvato con D.C.C. n.48 del 05/11/2019.

4 La variante per la nuova Casa di comunità

Da quanto sopra, a partire dalla volontà espressa di realizzare la nuova Casa di comunità come sopra individuata, a livello urbanistico emerge un quadro normativo costituito dal Regolamento Urbanistico vigente (D.C.C. n.23 / 2018) e dal POC adottato (D.C.C. n.61/2022) e quindi oggetto di salvaguardia.

Nello specifico nel Regolamento Urbanistico, l'area in oggetto è ricompresa nell'Utoe 8 e risulta destinata a Parcheggio Pubblico di progetto (Area PP2 in Tavola 4).

Il POC adottato prevede per detta rea una destinazione F4 (di progetto): Aree e spazi di attrezzature di interesse collettivo.

Quindi la previsione della nuova Casa di Comunità risulta già ricompresa nel nuovo POC adottato ma, rispetto al Regolamento Urbanistico vigente, si rende necessaria una variante specifica per l'area in oggetto che consenta una destinazione d'uso adeguata:

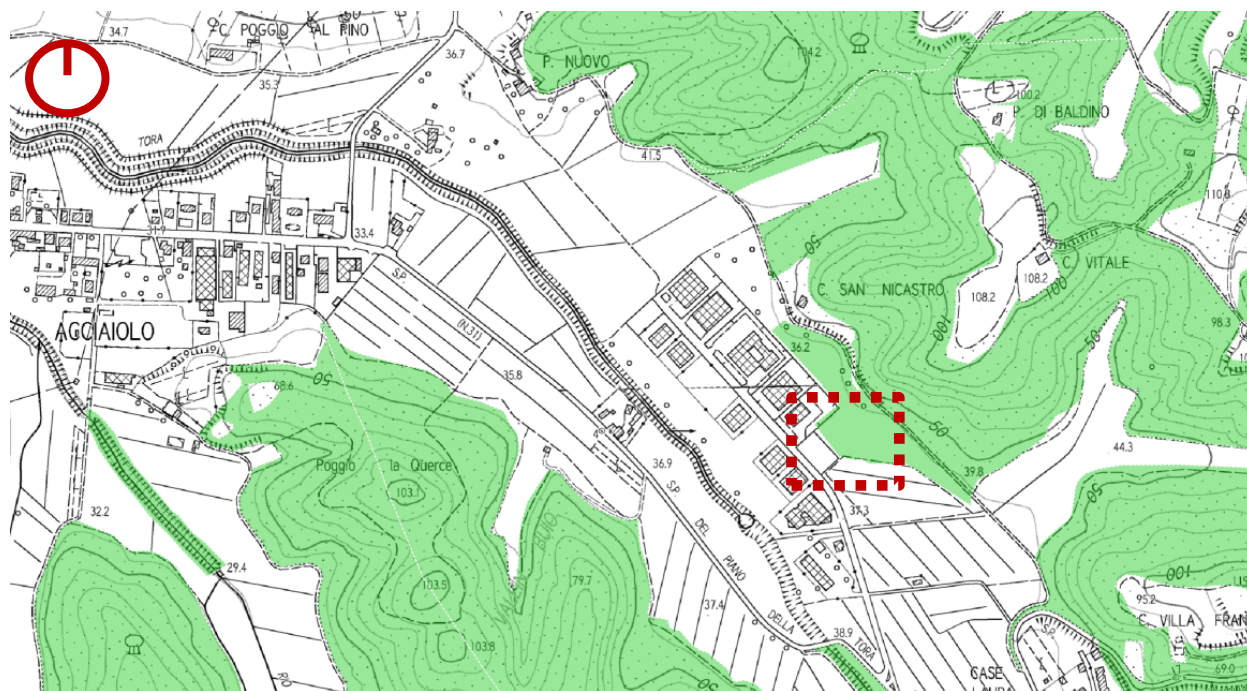
Art. 35.3 _zone per servizi di interesse comune e generale F3.

La cartografia di variante proposta prevede quindi la modifica della tavola 4 del Regolamento Urbanistico, mediante l'individuazione per l'area in oggetto della destinazione d'uso F3, in progetto, quindi connotata con la sigla F3.2, specificando con la sigla CdC la destinazione puntuale per Casa di Comunità.

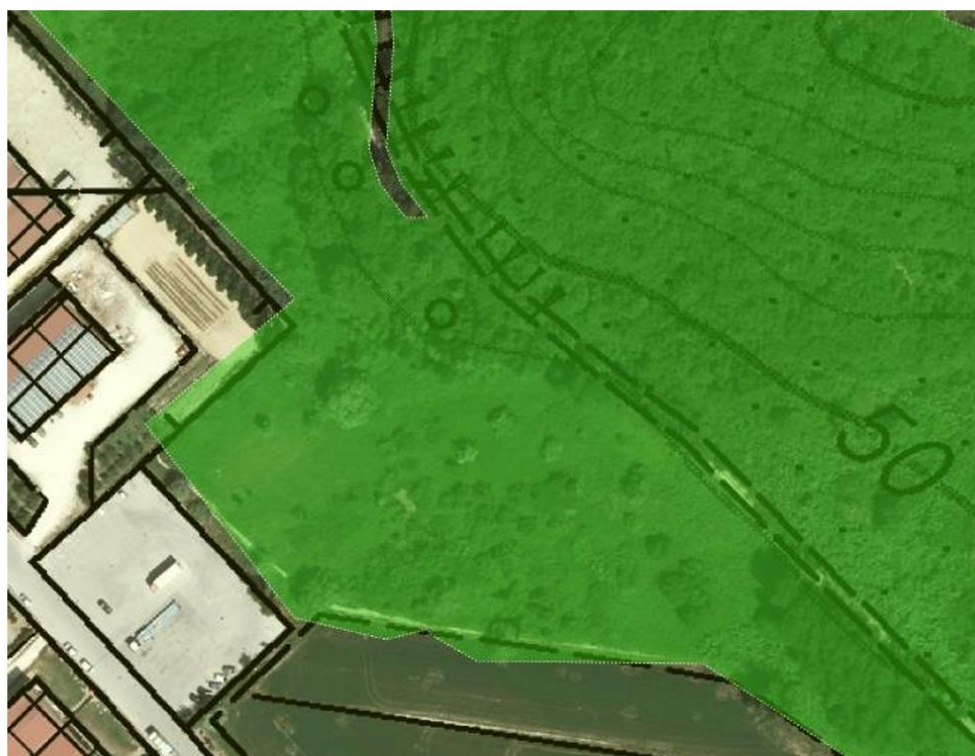
Tale destinazione F3.2 individuata con questa variante al Regolamento Urbanistico , è pienamente ricompresa nella destinazione F4 prevista dal POC adottato ed in corso di approvazione .

5 Coerenza con i Beni Paesaggistici del PIT-PPR

Con riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico l'area in oggetto ricade all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, normate dall'art.142, comma 1 lettera g) "I territori coperti da foreste e da boschi".



Estratto P.I.T.



Cartografia (PIT) riportante il limite del bosco

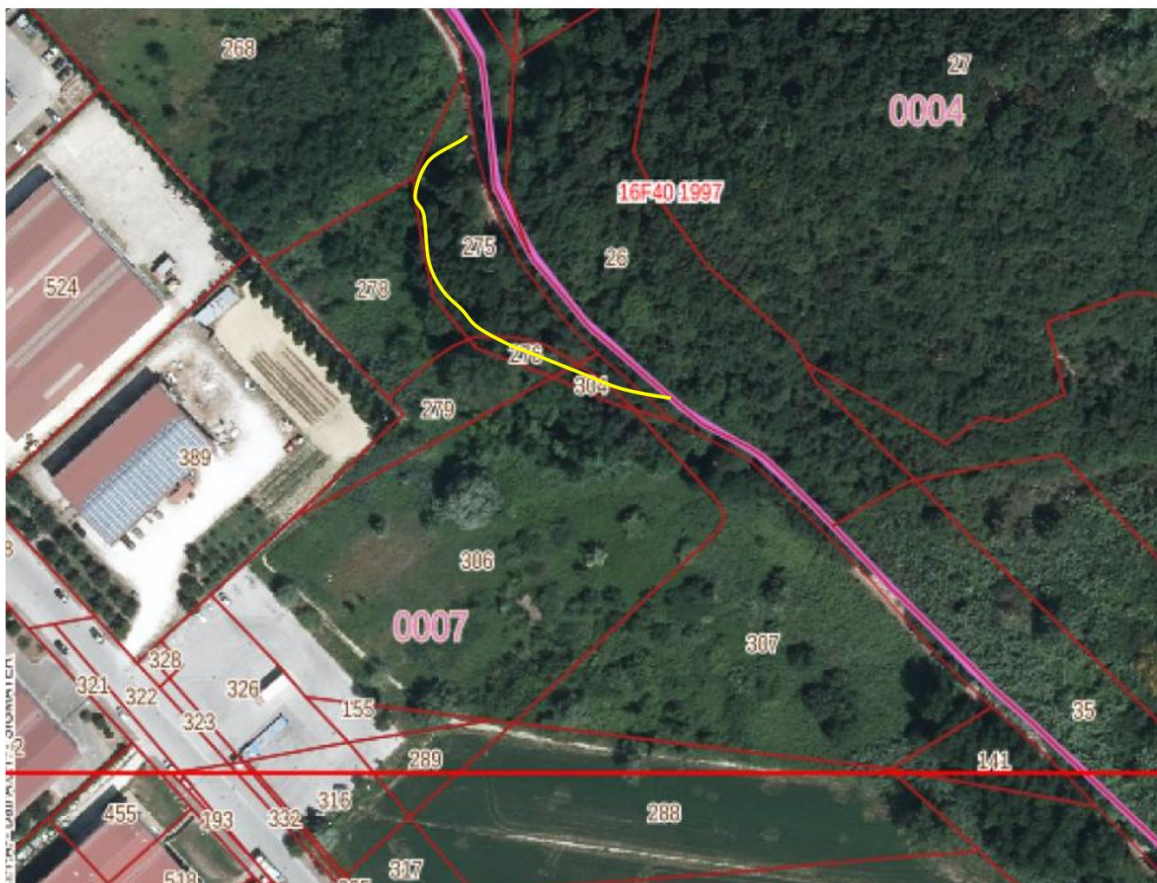


Immagine storica (gennaio 2006)

La cartografia del Pit individua la presenza di una area boscata in corrispondenza dell'area in oggetto , quale " estensione " dell'area boscata presente sulla pendice collinare in direzione nord-est.

La situazione reale dell'area è quella che emerge da una immagine del 2006 e da altre foto aeree dove il bosco risulta in realtà assai meno esteso di quanto individuato dalla Cartografia del Pit . A tale riguardo è stato elaborato uno studio specifico al fine di individuare il reale limite del bosco, in base alle vigenti normative, Relazione Tecnica elaborata dall'Agronomo Stefano Gori , alla quale si rimanda integralmente .

Dopo accurati sopralluoghi e valutazioni il limite del bosco viene quindi individuato con la linea di colore Giallo nella Cartografia riportata , costituita dal sovrapposto tra la mappa catastale , fogli 7 di Lorenzana e la foto aerea corrispondente.



In particolare il limite del bosco (linea gialla) di fatto corrisponde alla linea tratteggiata interna ai mappali n.376 e n.304 che , con tutta probabilità , individuano il vecchio tracciato di Via San Nicastro .

6 Prescrizioni del PTC Pisa

La definizione del limite dell'area boscata assume una rilevanza decisiva ai fini del progetto della nuova Casa di comunità sull'area resa disponibile in quanto il PTC della Provincia di Pisa (art.29.9) che preclude la realizzazione di nuova edificazione nella fascia di 50 metri lineari contigui all'area boscata.

La definizione del limite del bosco individuata dalla relazione specifica e puntuale sopra richiamata , costituisce quindi il termine da cui misurare la fascia non edificabile di 50 mt che va ad incidere sul margine nord , nord-ovest dell'area in oggetto .

Il progetto del nuovo edificio per la CdC si conforma a tale limite , utilizzando la restante porzione sud-ovest dell'area .

7 Accessibilità alla nuova Casa di Comunità

L'area destinata alla realizzazione della nuova CdC è contigua al parcheggio esistente , posto all'estremità sud-est dell'area produttiva , direttamente accessibile da via Karol Wojtyła .

Quindi per l'accesso alla nuova struttura si dovrà realizzare un collegamento dedicato tra l'area stessa e via Karol Wojtyla utilizzando una piccola porzione del parcheggio esistente , una fascia di circa 10 mt sul limite nord-ovest , attestato verso il primo edificio esistente .

Si ritiene opportuno un collegamento viario dedicato di tipo carrabile a doppio senso di marcia con marciapiede ciclopedonale , integrato tale da non infierire con il sistema di circolazione del parcheggio esistente .

Al fine di migliorare la percezione complessiva della nuova CdC già da via Karol Wojtyla si ritiene opportuno una schermatura arborea/arbustiva tale da rendere percepibile il nuovo accesso definendone entrambe i margini (verso l'edificio esistente e verso il parcheggio) con adeguata sistemazione a verde da valutare e stabilire in fase di progetto .

Quanto sopra si ritiene possa rientrare in un progetto complessivo di riorganizzazione funzionale e di riqualificazione d'insieme del parcheggio esistente , che di fatto definisce e connota il margine sud-est dell'intera area .

La sua riqualificazione complessiva , possibilmente da attuarsi contemporaneamente alla realizzazione della CdC contribuirebbe fortemente a superare la situazione attuale di indeterminazione e in definitiva di potenziale degrado funzionale .

Gli accessi alla nuova CdC potranno avvenire con mezzi privati , con mezzi di associazioni/enti di volontariato che trovano spazi adeguati di sosta/parcheggio nel resede di pertinenza .

Si può ipotizzare realisticamente un'accessibilità mediante mezzi pubblici .

Nel qual caso , in fase di riqualificazione del parcheggio esistente andrà reperito uno spazio di sosta adeguato , a margine di via Karol Wojtyla o all'interno del parcheggio pubblico , in prossimità dell'accesso pedonale alla CdC.