

Comune di Crespina Lorenzana  
*Provincia di Pisa*

# VARIANTI SEMPLIFICATE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

*Progettista*

**Arch. Ferrini Simone**

*Area 5- LLPP, servizi tecnici, protezione civile*

**Ing. Thomas D'Addona**

*Sindaco*

## RELAZIONE DI VARIANTE

Approvato con Delibera CC. nr.                      del

*MARZO 2022*



## **Premessa**

La presente relazione analizza n. due varianti al Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana.

L'ambito di riferimento delle suddette varianti interessa:

- Un'area localizzata in zona centrale del territorio urbanizzato della frazione di **Cenaia**, ambito urbano del territorio comunale che si è gradualmente sviluppato come insediamento prevalentemente residenziale lungo la ex strada provinciale n. 12 delle Colline per Livorno e divenuto un asse importante di attività produttive ed economiche. Si tratta di un asse infrastrutturale che si sviluppa al piede delle prime pendici collinari nella pianura dell'Arno che guarda verso Pisa, attraversando alcuni comuni caratterizzati dai centri storici di collina (Collesalveti, Fauglia, Crespina, Lari). Con fasi espansive successive le urbanizzazioni si sono diffuse linearmente, in un territorio di matrice agricola, in rapporto allo sviluppo di alcuni settori produttivi legati al mondo agricolo (vitivinicolo, vivaistico) e al comparto dell'arredamento, in stretta interdipendenza con le realtà di Ponsacco e di Cascina. Collateralmente molte altre attività si sono affermate in questo ambito di pianura e con esse il graduale sviluppo di tessuti a prevalenza residenziale o misti a partire dal dopoguerra. Permane comunque una tradizione agricola importante, basata su buone caratteristiche pedologiche dei terreni, che da anni si è orientata sempre più verso il comparto vitivinicolo con realtà produttive interessanti, il vivaismo in particolare con la coltivazione di barbatelle ma anche di piante ornamentali, e il settore ortofrutticolo. Molte aziende agricole e i relativi centri aziendali sono a diretto contatto con i tessuti urbanizzati che gradualmente si sono sviluppati nel territorio rurale.
- Un'area posta al margine sud-ovest del territorio urbanizzato della frazione di **Crespina**. Detta area, limitrofa al nucleo storico della frazione risulta caratterizzata da un'edificato residenziale di recente realizzazione, risalente prevalentemente al dopoguerra e sviluppatosi gradualmente lungo la SP 35. In direzione Est il territorio comunale si sviluppa prima nell'area sportiva esistente, oggetto della attuale variante, successivamente in un territorio di matrice agricola caratterizzato da case sparse.

Le Varianti al Regolamento Urbanistico di cui sopra prevedono una modifica puntuale interna al territorio urbanizzato delle due realtà descritte.

## **Cap. 1 - Riferimenti normativi e procedurali.**

### **- La legislazione vigente**

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

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

Sono possibili varianti per adeguare situazioni di dettaglio dei piani strutturali, ma soprattutto dei regolamenti urbanistici.

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

Rimane ferma la procedura di VAS che è riferita alla LR 10/2010 secondo le diverse casistiche di cui all'art. 5. La Valutazione Ambientale Strategica, o più semplicemente VAS, è quindi il procedimento finalizzato ad integrare il percorso progettuale con considerazioni ed analisi di natura ambientale al fine di verificare (valutare) la sostenibilità ambientale, naturalistica, economica e sociale del progetto stesso prima della sua approvazione; il percorso valutativo deve riguardare sia la fase di utilizzo a regime delle previsioni che la fase di realizzazione degli interventi.

In questo caso trattandosi di una variante semplificata che riguarda ambiti locali e non incidente in modo sostanziale sulla disciplina del RU, peraltro già sottoposto a VAS, è possibile attuare una verifica di assoggettabilità semplificata.

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

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

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

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

**– La strumentazione urbanistica comunale**

Il territorio dell'ex comune di Crespina è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 47 del 19/08/2001 successivamente oggetto di una Variante Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20/03/2012. Nel 2015 è stata approvata una Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 02/03/2015, con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 10/05/2018 e n. 32 del 25/07/2019 sono state approvate le varianti al piano strutturale del territorio di Lorenzana con contestuale variante parziale al piano strutturale e regolamento urbanistico del territorio di Crespina.

## Cap. 2 - Illustrazione della Variante al RU.

### 2.1- Finalità della Variante di dettaglio area in Loc. Cenaia

La Variante in oggetto è finalizzata ad una lieve modifica di dettaglio del Regolamento Urbanistico di Crespina, approvato con variante nel luglio 2019, relativamente ad un'area localizzata all'interno dell'UTOE di Cenaia e delimitata da Via Palmiro Togliatti e da Via Vittorio Veneto.

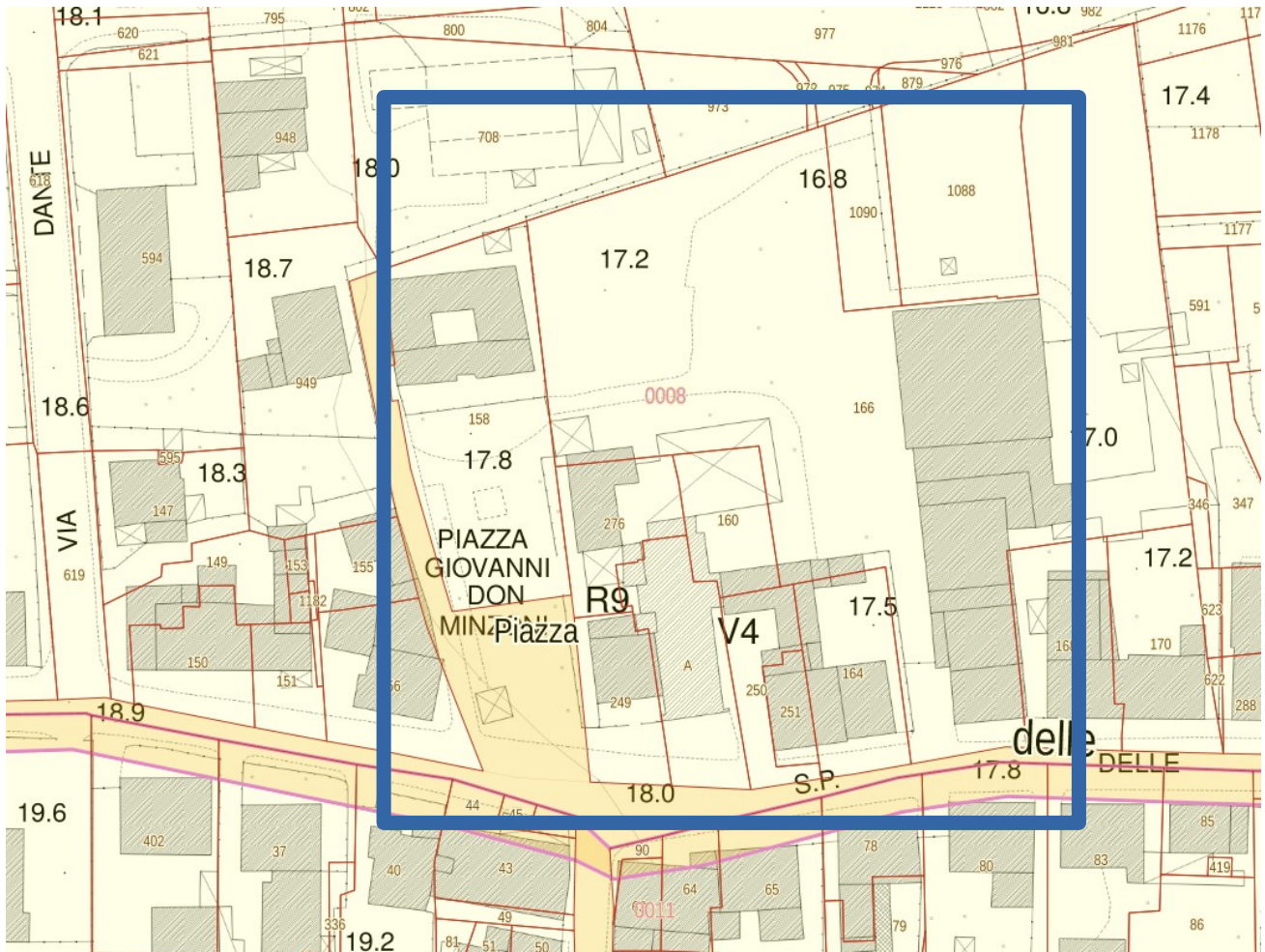


*Loc. Cenaia – INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DI VARIANTE*

Tale area è caratterizzata da una posizione strategica in considerazione dei percorsi e dei flussi urbani ed a tal fine risulta classificata dal vigente RU del comune di Crespina Lorenzana, come “Verde/parco pubblico da realizzare art. 88”, “Aree a parcheggio pubblico art. 93” “Viabilità Pubblica” oltre ad alcune aree residue destinate a art.86 “Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo”

Nello stato attuale l'area individuata si articola per una superficie complessiva di circa 2.500 mq da sud verso nord attraverso prima una stretta viabilità che si innesta su Via V. Veneto, caratterizzata da una larghezza,

misurata tra gli edifici, che varia da 4,15 m fino a 4,93 m, successivamente l'area si espande con due allargamenti, di cui il primo ha larghezza pari a circa 9,00 m, il secondo, con dimensioni pari a circa 50,00 ml x 40,00 ml, va a costituire un ampio spazio trapezoidale.

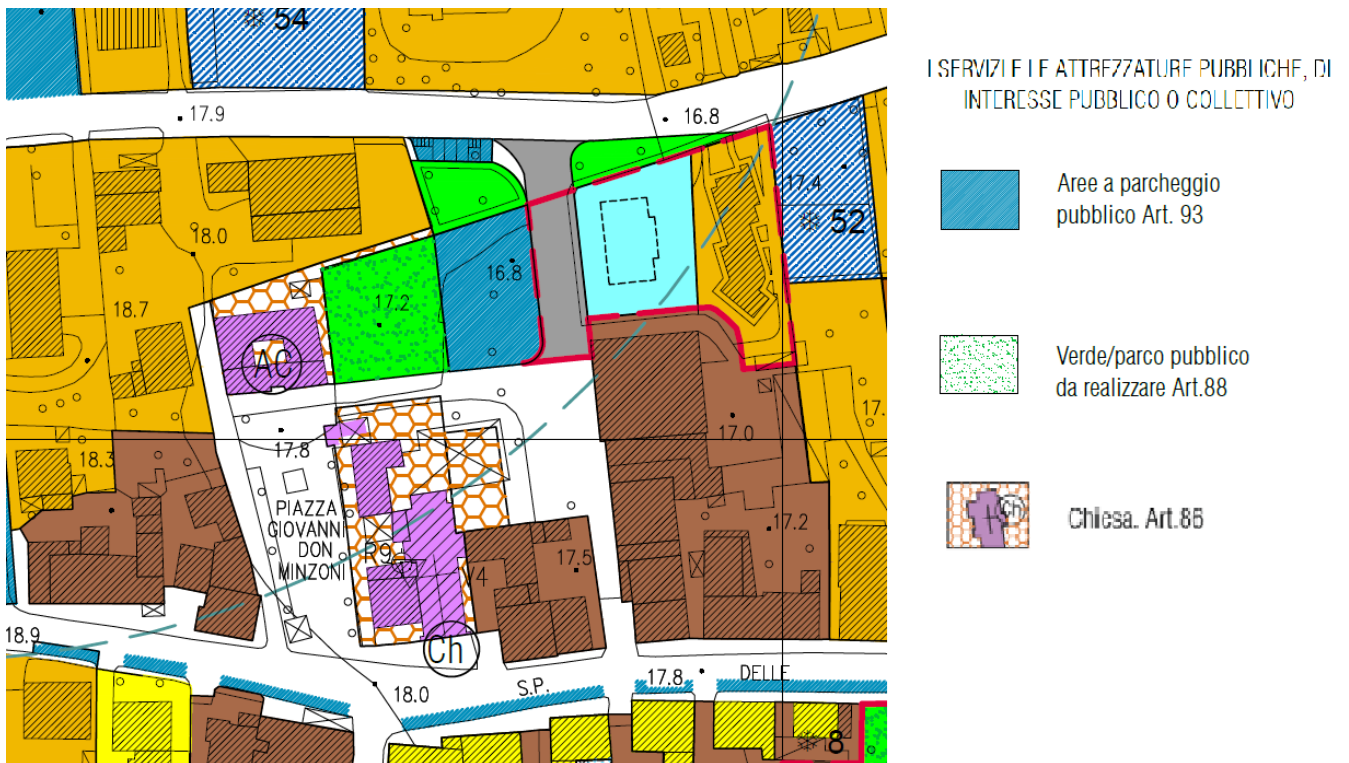


Estratto - Sovrapposizione CTR – ESTRATTO CATASTALE

Elementi di rilievo nell'analisi dell'area sono:

- La vicina Parrocchia di S. Andrea Apostolo e lo spazio pubblico limitrofo situato ad est dell'area di intervento;
- Via P. Togliatti e Via V. Veneto, che costituiscono due viabilità importanti, in particolare Via V. Veneto rappresenta un asse pedonale e carrabile rilevante di collegamento con il centro storico di Cenaia.
- E' presente un'area già adibita a verde pubblico attrezzato localizzata a Nord dell'area di intervento.

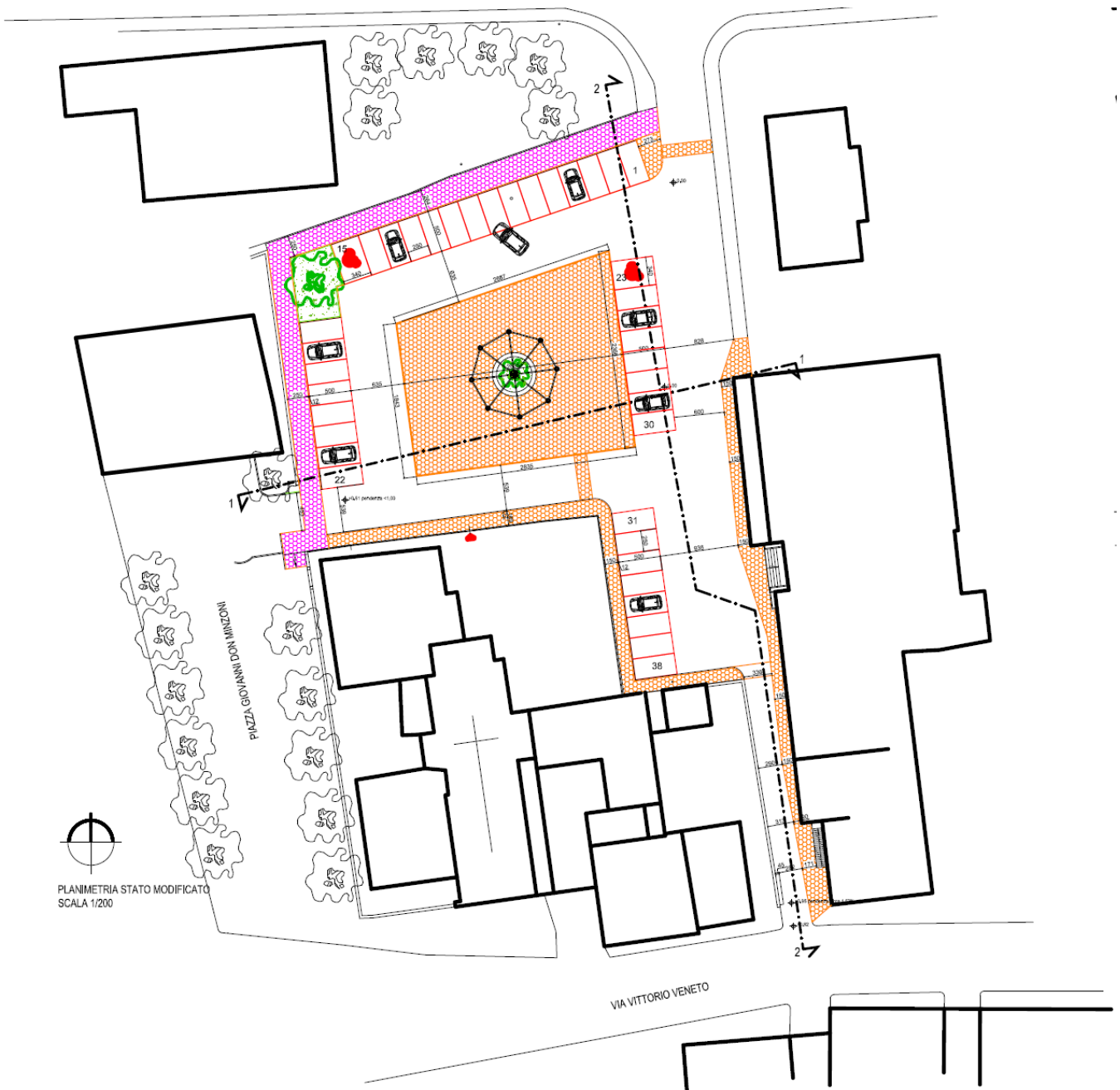
Dal punto di vista morfologico l'area risulta pianeggiante, sono tuttavia presenti lievi variazioni altimetriche pari a circa 50 cm.



*Estratto Strumento urbanistico vigente*

Dalle analisi effettuate emerge la necessità di prevedere la sistemazione dell'area individuata attraverso la realizzazione di un'opera pubblica; il progetto si pone l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano creando continuità nei percorsi pedonali e carabili.

Ai fini della piena attuazione delle previsioni sopra richiamate tale area necessita di una variante puntuale atta a conformare lo strumento urbanistico con il progetto di riqualificazione urbana sviluppato sull'area di cui si riporta uno schema rappresentativo.



Estratto schema di progetto dell'opera pubblica



**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPIA**

In questo senso diviene necessaria la riconversione puntuale della destinazione d'uso di alcune porzioni dalle attuali destinazioni "Verde/parco pubblico da realizzare art. 88", "Aree a parcheggio pubblico art. 93" "Viabilità Pubblica" "Zone adibite ad attrezzature scolastiche ed a attrezzature pubbliche di interesse collettivo art.86" a zona art. 93 "Viabilità Pubblica".



*Estratto strumento urbanistico vigente*



*Estratto strumento urbanistico in variante*

A tal proposito si specifica che nell'area oggetto di variante risultano previsti dal vigente strumento urbanistico circa 620 mq per "Area a Verde/Parco pubblico" e 610 mq per "Area a parcheggio pubblico". Premesso che all'interno della soluzione progettuale dell'opera pubblica saranno previste aree a verde e parcheggio secondo le necessità progettuali, si specifica che gli Standar urbanistici di zona risultano ampiamente verificati decurtando interamente le due aree sopra richiamate a verde pubblico e parcheggio come risulta dalla tabella "ALL 3 – Tabella di dimensionamento"

### All. 3

## Tabella del dimensionamento

	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE
	mq	mq	mq	mq	mq
<b>UTOE 2 - CENAIA</b>	4760	29185	25428	120.103	179.476,00
	57136	45433	72028	262599	437195
	10,7	8,5	13,49	49,20	81,88
<b>ABITANTI COMPLESSIVI AL 2017:</b>					<b>5.339</b>
<b>STANSARD MINIMO 157590 mq &lt; 437.195 mq</b>					

**ATTUALE**

	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE
	mq	mq	mq	mq	mq
<b>UTOE 2 - CENAIA</b>	4760	29185	24.808	119.493	179.476,00
	57136	45433	71408	261989	437195
	10,7	8,5	13,37	49,07	81,64
<b>ABITANTI COMPLESSIVI AL 2017:</b>					<b>5.339</b>
<b>STANSARD MINIMO 157590 mq &lt; 435965 mq</b>					

**IN VARIANTE**



*Documentazione fotografica area oggetto di variante*

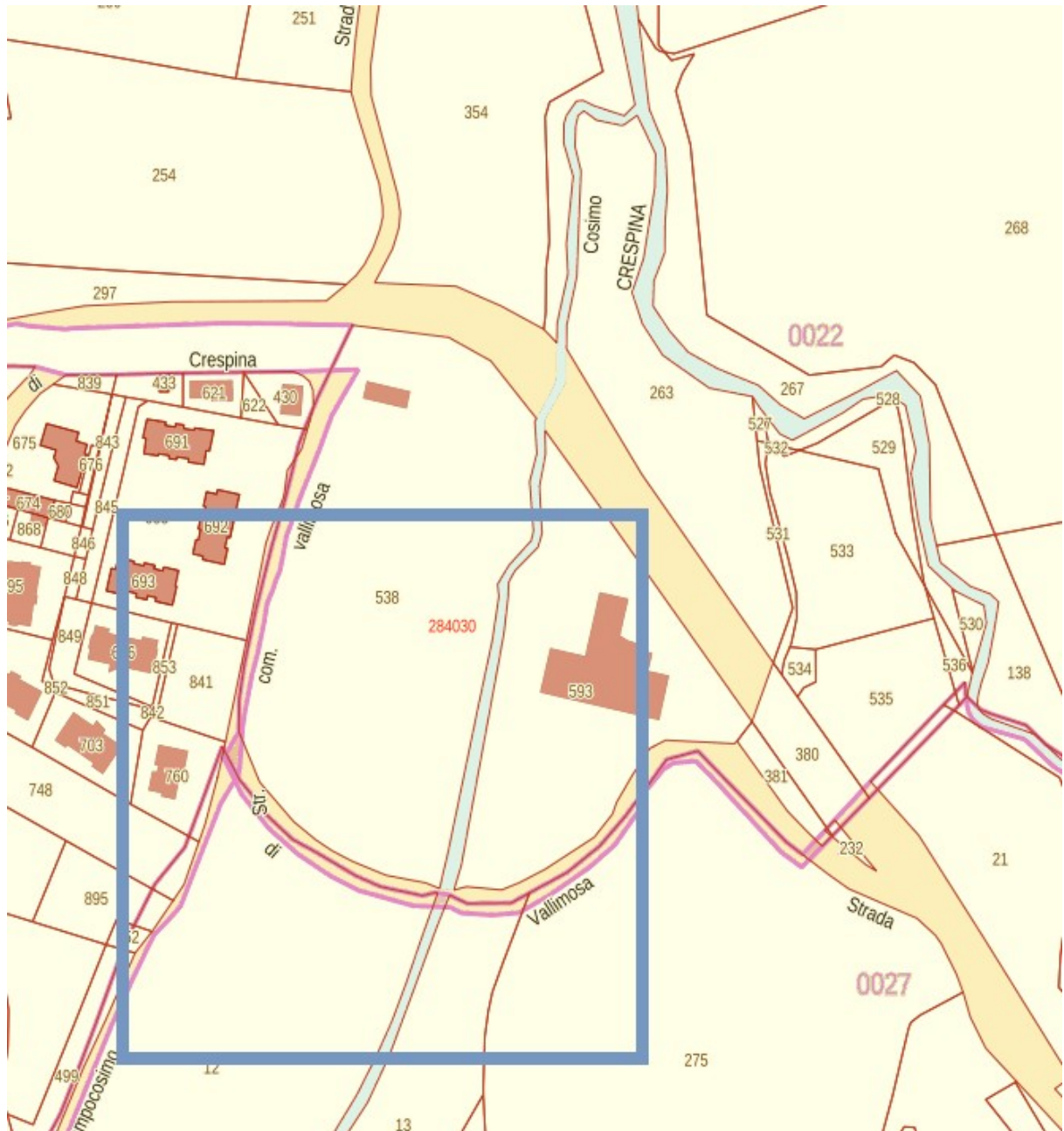
**2.2 – Finalità della Variante di dettaglio area in Loc. Crespina**

La Variante in oggetto è finalizzata ad una lieve modifica di dettaglio del Regolamento Urbanistico di Crespina, approvato con variante nel luglio 2019, relativamente ad un'area localizzata all'interno dell'UTOE di Crespina.



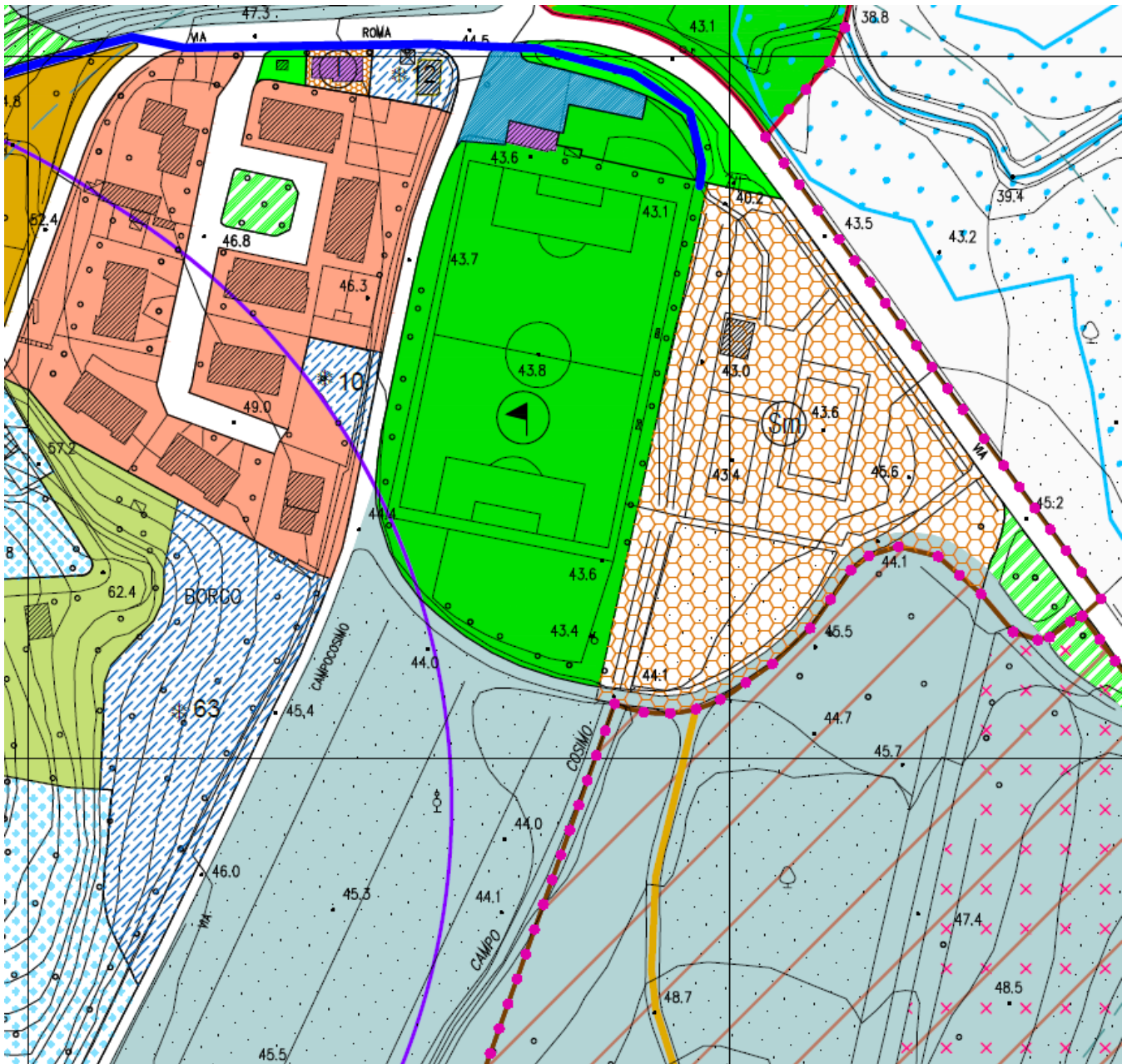
*Loc. Crespina – INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DI VARIANTE*

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA




Estratto - Sovrapposizione CTR – ESTRATTO CATASTALE

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPIA



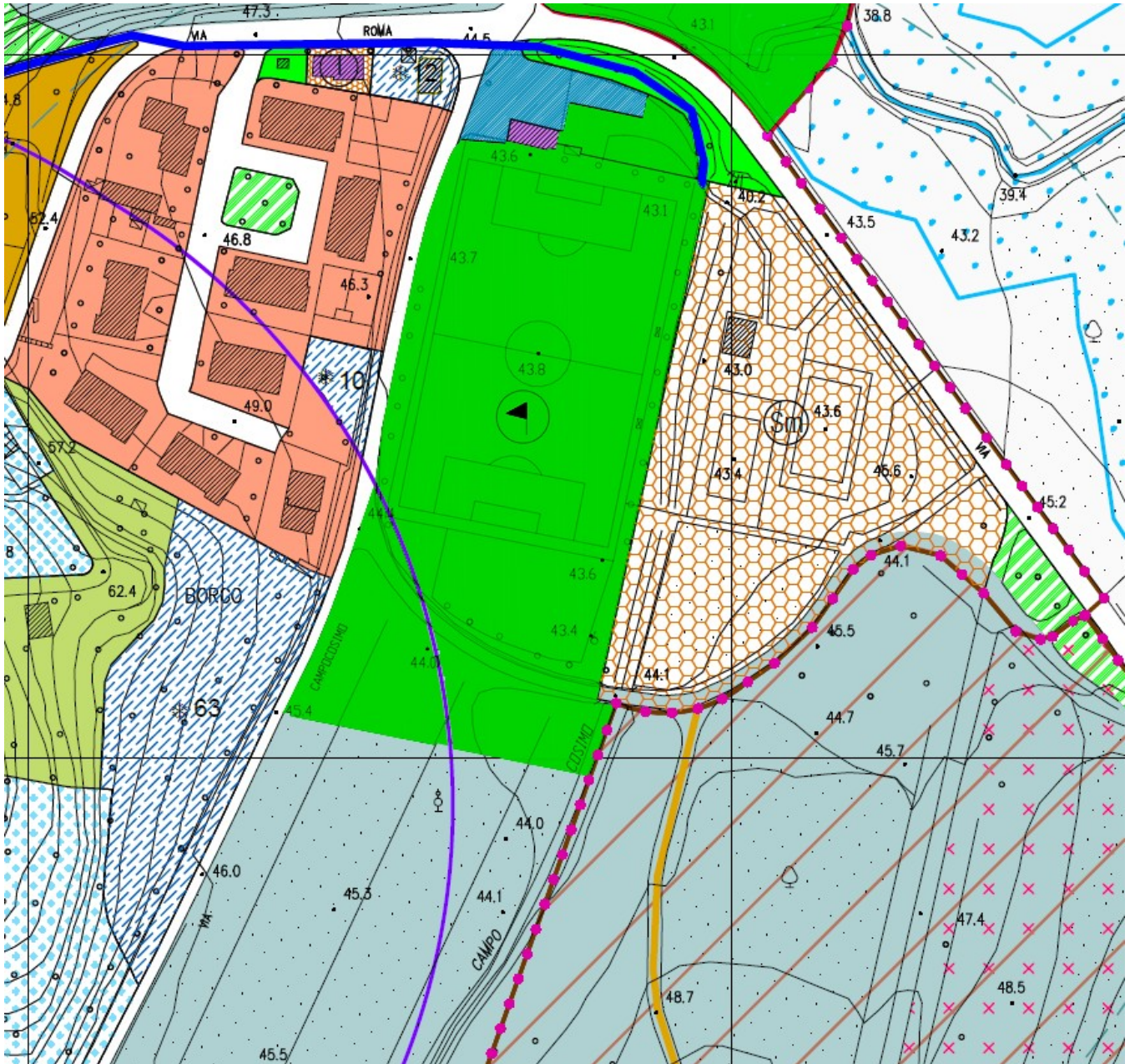
 Parchi di Ville  
Art. 104

 Parco sportivo. Art.108

Estratto Strumento urbanistico vigente

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA**

Dalle analisi effettuate in considerazione delle emergenti necessità di dedicare maggiori aree alle attività sportive in essere e da insediare nell'ottica di incentivare uno stile di vita più sano di rende necessaria una variante puntuale atta a conformare lo strumento urbanistico con le attuali necessità.



 Parchi di Ville  
Art. 104

 Parco sportivo. Art.108

*Estratto Strumento urbanistico in variante*

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI Crespina**

In questo senso diviene necessaria:

- la riconversione puntuale della destinazione d'uso di porzione dalla attuale destinazione "Parchi di ville" (art 104) a "Parco sportivo" (art 108) per una superficie pari a **3.300,00 mq.**
- La modifica dell'articolo "Parco Sportivo" (art 108) da "1. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico o private, individuate e perimetrare sugli elaborati di R.U., sulle quali il P.S. individua la peculiarità invariante legata alla destinazione per attività sportive. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc.. Sono altresì individuate sugli elaborati di R.U., le porzioni delle sopraccitate aree, sulle quali, in relazione alla contiguità territoriale con il subsistema agricolo, si deve fare specifico riferimento alla disciplina individuata per le zone di tipo "E3". 2. I progetti dovranno prevedere la sistemazioni complessiva a verde dell'area; sugli edifici di servizio potranno essere ammessi ampliamenti volumetrici o nuove costruzioni autonome sempre adibite ad attività sportive, per una quantità stabilita dall'Amministrazione Comunale e comunque non superiore a 7000 mc realizzati con un indice territoriale massimo di 1 mc./mq., un rapporto di copertura del 25%, e altezza massima ml 10." a "1. Sono le aree pubbliche, di uso pubblico o private, individuate e perimetrare sugli elaborati di R.U., sulle quali il P.S. individua la peculiarità invariante legata alla destinazione per attività sportive. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature a servizio dello sport quali: campi da calcio, palestre, piscine, campi da gioco in genere ecc.. , **oltre a servizi annessi, viabilità interna, aree di sosta e parcheggio funzionali alle attrezzature sopra richiamate.** Sono altresì individuate sugli elaborati di R.U., le porzioni delle sopraccitate aree, sulle quali, in relazione alla contiguità territoriale con il subsistema agricolo, si deve fare specifico riferimento alla disciplina individuata per le zone di tipo "E3". 2. I progetti dovranno prevedere la sistemazioni complessiva a verde dell'area; sugli edifici di servizio potranno essere ammessi ampliamenti **oltre a** nuove costruzioni autonome **nelle aree libere** sempre adibite ad attività sportive, per una quantità stabilita dall'Amministrazione Comunale e comunque non superiore a 7.000 mc \* realizzati con un indice territoriale massimo di 1 mc./mq., un rapporto di copertura del 25%, e altezza massima ml 10."

**\*Ai fini della trasformazione del volume in SUL e del calcolo dello stesso viene assunta come altezza virtuale delle nuove costruzioni 4,50 ml.**





*Documentazione fotografica area oggetto di variante*

Crespina 03-03-2022

Il Tecnico

Arch. Simone Ferrini

