



# COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

## PIANO STRUTTURALE

E

## REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE

(ART. 30 L.R. 65/14  
ART. 21 DISCIPLINA PIT-PPR)

PROGETTO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
ELABORAZIONE GIS

BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LORENZO LENZI

STUDI GEOLOGICI

GINO NASELLI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

FEDERICO DEL ROSSO

SINDACO

# RELAZIONE

## Indice generale

1. - Premessa - Stato della pianificazione .....	3
2. - Variante puntuale a PS e RU - Sdemanializzazione di un tratto di Via della Lama (strada comunale) con individuazione di tracciato sostitutivo.....	4
Ragioni della variante .....	5
Previsioni di PS e RU vigenti .....	5
Descrizione della variante. ....	7
Modifiche agli elaborati grafici e alla normativa di PS e RU .....	7
Coerenza con le previsioni del PS e del RU .....	7

## **1. - Premessa - Stato della pianificazione**

Il Comune di Chiesina Uzzanese è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato dal CC in data 26/11/2013 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato dal CC in data 26/11/2013 e pertanto pienamente efficace fino al novembre del 2018.

Ai fini di eventuali varianti alla strumentazione urbanistica, il Comune ricade nella disciplina prevista dall'art. 222 della LR 65/14 che al comma 1 così recita:

*"Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge (fino al 10 novembre 2019), i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25."*

Ad oggi la strumentazione urbanistica non è stata oggetto di alcuna variante.

## **2. - Variante puntuale a PS e RU - Sdemanializzazione di un tratto di Via della Lama (strada comunale) con individuazione di tracciato sostitutivo**

Al fine di favorire la piena attuazione delle previsioni del RU si rende necessaria una variante che, pur comportando modeste modifiche agli elaborati del PS e dello stesso RU, non ne altera gli obiettivi, i contenuti e il dimensionamento.

Tale variante consiste nella sdemanializzazione di un tratto di strada comunale (Via della Lama) con individuazione di un tracciato sostitutivo.

La variante non comporta incremento al dimensionamento complessivo del PS per singole destinazioni né diminuzione degli standard, avendo per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non ricadendo nella fattispecie delle previsioni di cui all'art. 26 comma 1 della LR 65/14, è da considerare variante semplificata al PS e al RU ai sensi dell'art. 30 della stessa legge regionale.

La variante riguarda una previsione ricadente in area a vicolo paesaggistico (Fascia di terreno ai lati dell'autostrada Firenze-Mare sita nell'ambito del territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana, **Chiesina Uzzanese**, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese<sup>1</sup>). Per questo motivo, l'avvio del procedimento di cui il presente documento preliminare è parte integrante, viene trasmesso alla Regione e agli organi ministeriali competenti ai sensi dell'art. 21 comma 1 della disciplina del PIT-PPR (*Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti*).

Nel presente documento preliminare sono riportati il contenuto dell'atto di avvio del procedimento che riporta gli elementi di cui all'art. 17 della LR 65/14, la valutazione di coerenza con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico nonché una riflessione sulle caratteristiche dello stato dell'ambiente e sulle valutazioni già effettuate.

<sup>1</sup>La scheda identificativa dello specifico bene paesaggistico viene allegato al presente documento preliminare (allegato "A")

### **Ragioni della variante**

L'ambito oggetto della proposta di variante è costituito da due aree a destinazione produttiva appartenenti a un'unica proprietà e separate dalla strada comunale "Via della Lama", piccolo tratto residuale di un percorso storico, stravolto fin dagli anni trenta del Novecento dalla presenza dell'autostrada Firenze-Mare e poi ulteriormente alterato negli anni '60, in occasione del raddoppio della stessa autostrada(Fig.1).

L'area ospita la sede di una azienda in fase di espansione, che richiede di poter fruire a pieno della contiguità dei due fondi al fine di ottimizzare la propria produttività.

### **Previsioni di PS e RU vigenti**

#### *Previsioni del PS*

Il PS annovera il tratto stradale oggetto della sdemanializzazione proposta dalla presente variante tra le "invarianti strutturali del sottosistema insediativo"<sup>2</sup> (Fig.2), disciplinate dall'art. 19 comma 6 e seguenti delle NTA che di seguito, si riporta:

#### *6. Viabilità storica interna al sottosistema insediativo*

*Si tratta della viabilità descritta al precedente Art. 18 comma 7 che si sviluppa all'interno del sottosistema insediativo.*

##### *6.1. prescrizioni*

*Le prescrizioni di cui al precedente Art. 18 comma 7.1 sono da ritenersi valide all'esterno dei centri abitati. All'interno dei centri stessi, perimetrati in sede di RU ai sensi dell'Art. 55 comma 2 lettera B della LR 1/05, possono adattarsi alle esigenze della viabilità urbana salvaguardando ponti, muri d'ambito ed altri manufatti che costituiscono documenti materiali della cultura civile e religiosa.*

L'art. 18 delle stesse NTA, cui la norma sopra trascritta fa riferimento (Invarianti strutturali del territorio aperto), definisce "viabilità storica" la rete delle strutture lineari raffigurata nella tav. 3V degli elaborati grafici che rappresenta un'importante testimonianza dell'assetto storico dell'area e costituisce ancora la trama fondamentale della sua organizzazione.

<sup>2</sup>La definizione è stata adottata in vigore della LR 1/05. Alla luce del combinato disposto della LR 65/14 e del PIT/PPR, la rete della viabilità storica deve essere intesa quale elemento del patrimonio territoriale.

*Previsioni del RU*

Le aree poste a Est e a Ovest di Via della Lama sono contraddistinte negli elaborati del RU con i codici Ds.n e D1a e destinate rispettivamente a "Complessi produttivi sottoposti a normativa specifica" e a attività produttive esistenti (Fig.5).

Nel primo caso (complesso produttivo di Via Livornese di sopra – Ds.1), le previsioni del RU si attuano, ai sensi dell'art. 42 comma 10.1 delle NTA, mediante Intervento edilizio diretto con progettazione preliminare esteso all'intera area di riferimento nel rispetto dei parametri indicati nella seguente tabella:

Superficie territoriale	ST	mq	54.307
Superficie edificabile	SE	mq	23.000
Superficie coperta	SC	mq	22.500
Spazi pubblici per verde e parcheggi			10% di St
Parcheggi pubblici (quota parte punto precedente)	P1	mq	2.457
Altezza degli edifici (esclusi i volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00

Le norme richiedono inoltre di inserire, all'interno di una apposita convenzione:

- l'obbligo da parte del soggetto attuatore di realizzare i parcheggi pubblici posti lungo via Livornese nord e cedere al Comune le rispettive aree con eventuale monetizzazione di quantità e opere eccedenti, necessarie al soddisfacimento degli standard;
- la predisposizione di un piano aziendale, da condividere con l'Amministrazione Comunale, nel quale siano esplicitate le misure occupazionali previste dall'azienda.

Nel secondo caso (aree per attività produttive esistenti – D1a), le previsioni del RU si attuano, ai sensi dell'art. 41 comma 10.2 e seguenti delle NTA, mediante Intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri indicati dalla seguente tabella, riferiti alla superficie fondiaria:

Indice di edificabilità fondiaria	IF	mq/mq	0,65
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,50
Altezza degli edifici (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

Le norme ammettono la formazione di superfici ad uso commerciale, legate

alla produzione dell'azienda, in misura non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

**Descrizione della variante.**

La variante prevede il mantenimento del tratto stradale di Via della Lama oggetto di sdemanializzazione pur inserendolo all'interno della previsione D1a del RU, che mantiene le attuali destinazione d'uso e potenzialità edificatorie .

Il tratto stradale inserito all'interno di una proprietà privata conserva dunque la natura di invariante strutturale e ad esso dovranno applicarsi le specifiche prescrizioni delle NTA del PS.

Il percorso sostitutivo lambisce il lato Ovest dell'area "D1a" e va ad innestarsi nella Via Livornese esattamente in corrispondenza dell'incrocio attuale (Fig.6).

**Modifiche agli elaborati grafici e alla normativa di PS e RU**

La variante richiede l'inserimento del nuovo tracciato stradale nella Tav. 2 del RU - Capoluogo – Uso e disciplina del suolo e del patrimonio edilizio - e nella Tav. 7 del Piano Strutturale - infrastrutture per la mobilità -(figure. 3 e 4) nonché l'inserimento nelle NTA dello stesso PS di norme finalizzate alla conservazione dei tracciati storici ricadenti nelle proprietà private (art. 19 comma 6.1).

**Coerenza con le previsioni del PS e del RU**

Come si evince dalla lettura del paragrafo precedente, la variante risulta coerente con gli obiettivi della strumentazione urbanistica vigente non arrecando pregiudizio alla conservazione dei tracciati stradali storici né alla funzionalità della viabilità secondaria. Infine, il Regolamento Urbanistico mantiene inalterate le previsioni dell'ambito di riferimento sia in termini quantitativi che di destinazione d'uso del suolo.



Fig.1 - Foto aerea (Al centro Via della Lama)



Fig. 2 - Estratto della Tav. 3v degli elaborati grafici del PS vigente contenente le invarianti strutturali del territorio all'interno delle quali è inserito il tratto di Via della Lama da sdemanializzare. La previsione non subirà alcuna modifica



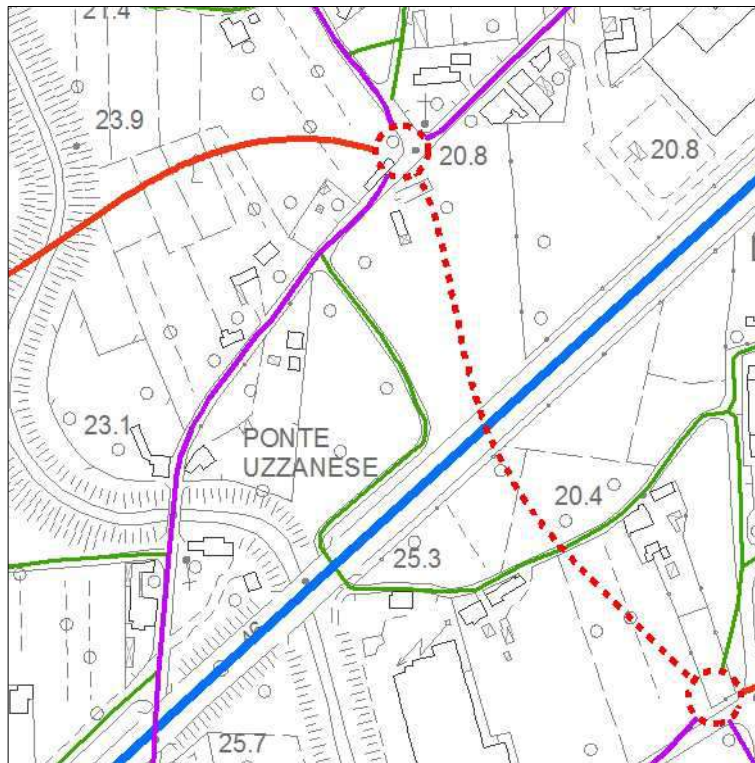


Fig.3 - Estratto della Tav. 7v degli elaborati grafici del PS vigente contenente il tratto stradale di "Via della Lama" da sdemanializzare

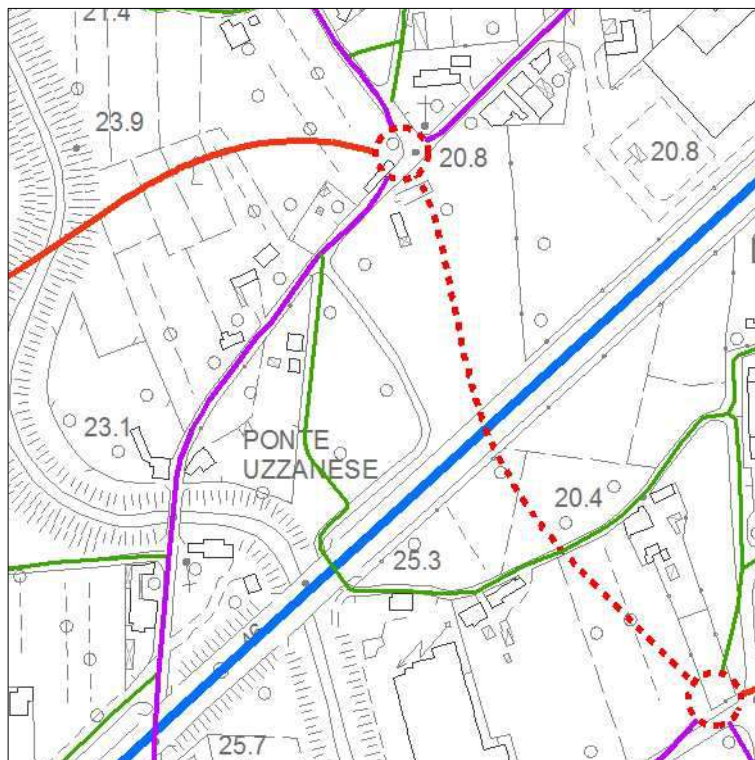


Fig. 4 - Estratto della Tav. 7v degli elaborati grafici del PS contenente la variante al tratto stradale di "Via della Lama"

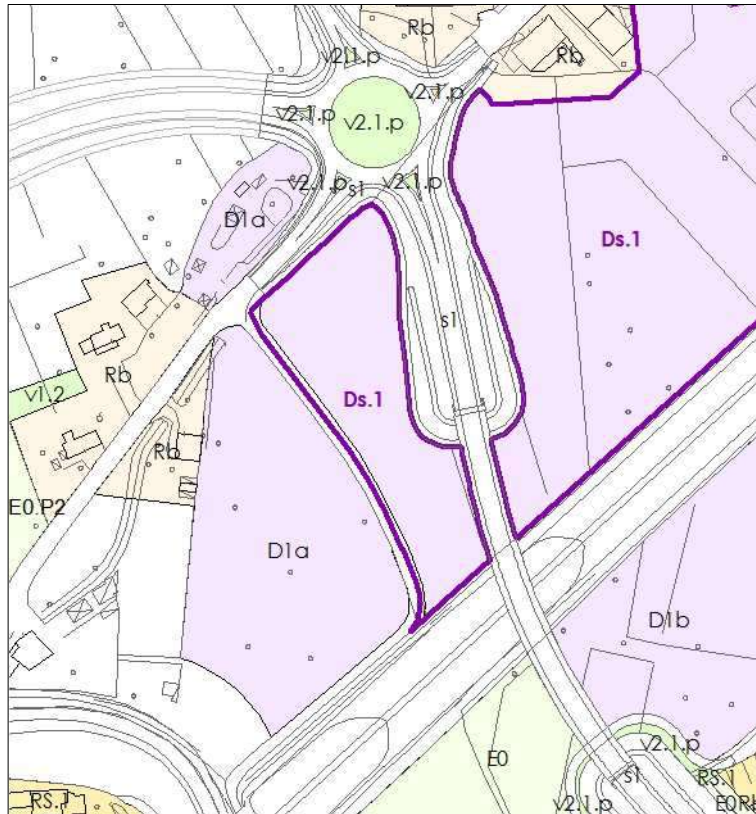


Fig. 5 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente l'attuale tracciato stradale di "Via della Lama"

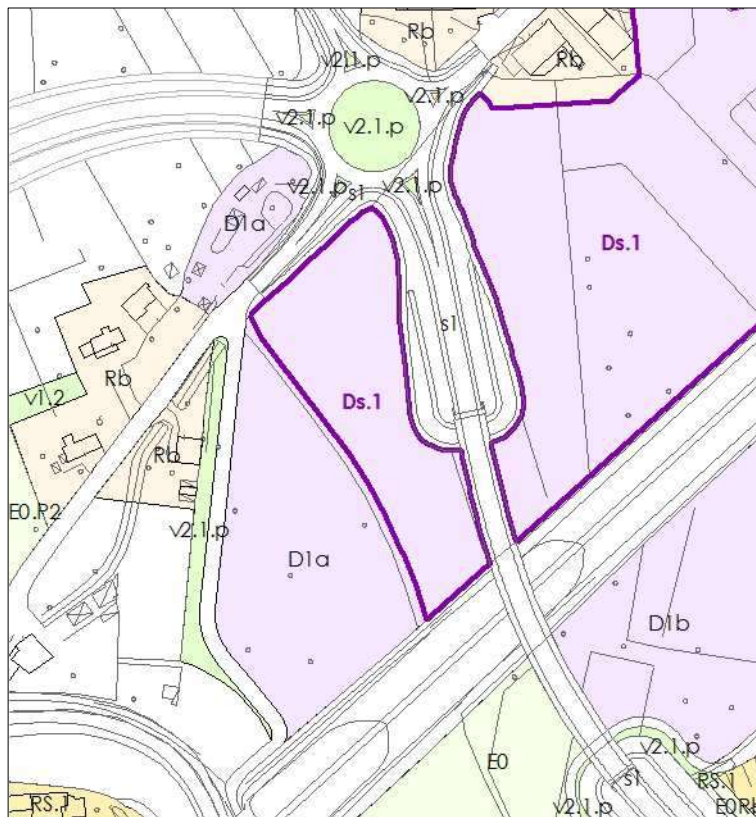


Fig. 6 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU contenente il tracciato stradale variato di "Via della Lama"