

MONICA NERI ARCHITETTO

Via Mazzini, 49 56025 Pontedera (PI)  
Tel 0587/213108 e-mail: nerimonica45@gmail.com

---

**VARIANTE R.U.**

**Art. 35 L.R.T. 65/2014 - Art. 8 D.P.R. 160/2010**

**RELAZIONE URBANISTICA**

*Ubicazione:* Comune di Casciana Terme Lari  
*Via Sicilia*  
*Proprietà:* Casa Build SRL  
*Progetto e D.L.:* Arch. Monica Neri

*Il Richiedente*

*Arch. Monica Neri*

  
**CASA BUILD S.R.L. a socio unico**  
Via Sicilia, 70/A - PERIGNANO (PI)  
Tel. 0587.617345 - Fax 0587.618072  
P. IVA 02240310504

## **INTRODUZIONE**

La presente variante al R.U. vigente con procedura SUAP secondo l'Art. 35 L.R.T. 65/2014 e Art. 8 D.P.R. 160/2010 riguarda la modifica di un'area attualmente compresa in zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) in zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale) con l'obiettivo di ampliare un edificio esistente a destinazione artigianale.

### **1. ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Premesso che con Legge regionale Toscana. 22 novembre 2013 n. 68 è stato istituito, a far data dal 1° gennaio 2014, il Comune di Casciana Terme Lari mediante fusione dei Comuni di Casciana Terme e di Lari:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 30/11/2017 è stato adottato il Piano Strutturale con successiva Deliberazione n. 20 del 27/03/2019 il Consiglio Comunale lo ha approvato
- l'estinto Comune di Casciana Terme è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/09/2008 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2009 e successive varianti;
- l'estinto Comune di Lari è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 10/12/2004 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2010 e successive varianti.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO.

L'area in esame è ubicata nella zona commerciale produttiva di Perignano in prossimità di via Sicilia. Nel Piano Strutturale è identificato nel Sub-sistema Urbano della Piana del Fosso Zannone - Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2).

Il territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale è contiguo e in continuità con quello di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale.

L'insediamento si sviluppa nel secondo dopoguerra lungo la Via Livornese SP 12 in seguito al trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nel territorio di Ponsacco, espandendosi successivamente verso Nord. Attualmente le attività commerciali sono in prevalenza ubicate lungo l'asse della Via Provinciale Livornese, mentre tutte le parti interne hanno una prevalenza di carattere produttivo. La zona oggetto di variante si trova fra Via Sicilia e la Fossa Nuova e contiene la maggior parte delle previsioni di crescita per lo più rimaste non attuate. Nel R.U. dell'estinto Comune di Lari l'area è compresa in zona "D2" area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale ed è rappresentata nella TAV. n. 4e del Regolamento Urbanistico e normata dai seguenti articoli delle N.T.A: Art. 21e) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano, 21-e)1. Prescrizioni urbanistiche. 21-e)2. Prescrizioni ambientali. Parametri urbanistici.

Zona Produttiva Commerciale Perignano - foto aerea



### Area oggetto d'intervento.

L'area oggetto di variante della sup. di 4.617 mq. è identificata al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari al Foglio 17, part. 197 ( sup. 500 mq.) e porzione della part. 501 (sup. 6.321 mq.); la destinazione dell'area sarà modificata da zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale), a zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale).

Il terreno in oggetto, di fatto già destinato alla realizzazione di edifici produttivi, ha le caratteristiche morfologiche (giacitura pianeggiante- incolto) adeguate alla futura destinazione, ed è già servito dai servizi a rete necessari per la realizzazione del capannone e la futura attività. L'intervento si è reso necessario per poter ampliare l'attività artigianale esistente da tempo e che si sviluppa interamente su capannoni contigui, che si attestano in parte su Via Sicilia n.c. 70 e si sviluppano verso nord-ovest.

Il terreno oggetto di variante è una porzione dell'appezzamento di proprietà, la parte a nord che non sarà oggetto di modificata urbanistica, rimane destinata a strade e parcheggi a servizio dei comparti di espansione produttiva commerciale, oltre una piccola parte di sup. fondiaria.

Con la variante la superficie fondiaria del Comparto n. 14 in zona D1 aumenterà di 4617 mq. e la sup. fondiaria e territoriale del Comparto 9 in zona D2 diminuirà della stessa quantità, come da estratti delle N.T.A. del R.U. vigente e modificato di seguito allegate.

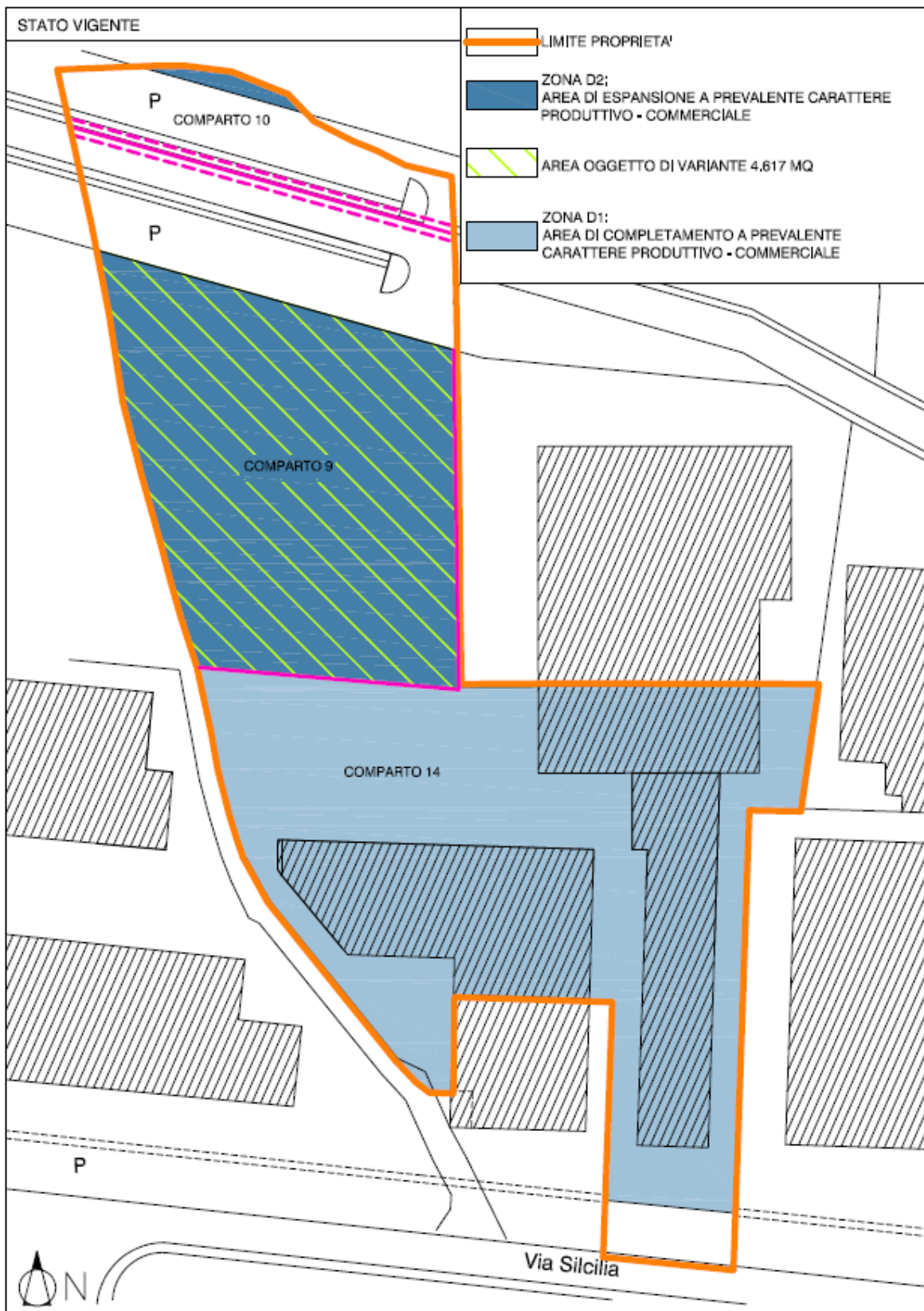


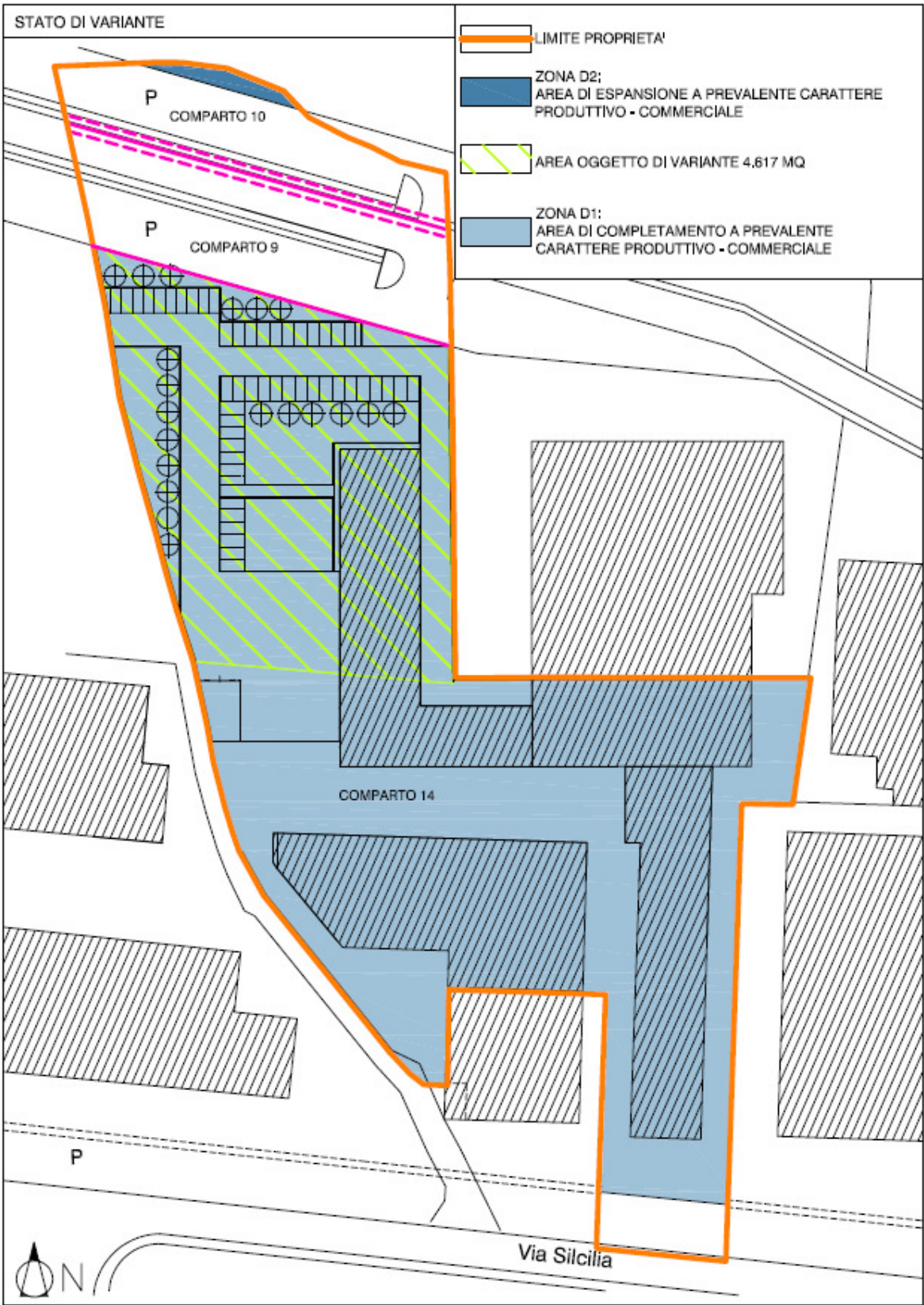
Foto area



foto area oggetto di intervento







### 3. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE

#### -Parametri urbanistici

#### UTOE DI PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE

##### Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	25.808	60%	50%	12 ml
2	12.506	60%	50%	12 ml
3	62.899	60%	50%	12 ml
4	20.834	60%	50%	12 ml
5	15.100	60%	50%	12 ml
6	46.421	60%	50%	12 ml
7	21.797	60%	50%	12 ml
8	2.213	60%	50%	12 ml
9	3.804	60%	50%	12 ml
10	108.028	60%	50%	12 ml
11	55.545	60%	50%	12 ml
12	151.117	60%	50%	12 ml
13	144.028	60%	50%	12 ml
14	42.349	60%	50%	12 ml
15	23.068	60%	50%	12 ml
16	78.939	60%	50%	12 ml
17	16.900	60%	50%	12 ml
18	5.340	60%	50%	12 ml
<b>Totale</b>	<b>836.696</b>			

##### Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero	Superficie	Superficie	Verde	Parcheggi	Aree da	Strade	S.U.L. Max	R.C.	Altezza
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35%	50%	12 ml
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35%	50%	12 ml
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12 ml
<b>Totale</b>	<b>244.792</b>	<b>174.063</b>	<b>18.009</b>	<b>28.135</b>	<b>24.585</b>	<b>0</b>			

-Estratto di R.U. vigente:



**TAV. 4e: R.U. ZONE OMOGENEE – PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE EST**



**4. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE****-Parametri urbanistici****UTOE DI PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE****Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale**

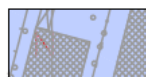
Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	25.808	60%	50%	12 m
2	12.506	60%	50%	12 m
3	62.899	60%	50%	12 m
4	20.834	60%	50%	12 m
5	15.100	60%	50%	12 m
6	46.421	60%	50%	12 m
7	21.797	60%	50%	12 m
8	2.213	60%	50%	12 m
9	3.804	60%	50%	12 m
10	108.028	60%	50%	12 m
11	55.545	60%	50%	12 m
12	151.117	60%	50%	12 m
13	144.028	60%	50%	12 m
14	46.966	60%	50%	12 m
15	23.068	60%	50%	12 m
16	78.939	60%	50%	12 m
17	16.900	60%	50%	12 m
18	5.340	60%	50%	12 m
<b>Totale</b>	<b>841.31</b>			

**Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.**

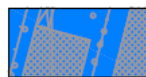
Numero	Superficie	Superficie Verde	Parcheggi	Aree da Strade	S.U.L. Max	R.C.	Altezza
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35% 50% 12 m
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35% 50% 12 m
9	21.280	14.420	0	4.547	2.313	0	35% 50% 12 m
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35% 50% 12 m
<b>Totale</b>	<b>240.175</b>	<b>169.446</b>	<b>18.009</b>	<b>28.135</b>	<b>24.585</b>	<b>0</b>	

-Estratto di R.U. di variante:

TAV. 4e: R.U. ZONE OMOGENEE – PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE EST



Zona D1: Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale



Zona D2: Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale