

Progetto:	23P08	<b>CITTADELLA DELLA LOGISTICA</b> COPIANIFICAZIONE	<b>Techbau</b> Engineering & Construction
Rev.:	00		
Data:	2024/05/22		
CRESPINA LORENZANA (PI)			

# CITTADELLA DELLA LOGISTICA

COPIANIFICAZIONE ART.25 LRT 65/2014

RELAZIONE E SCHEDA ILLUSTRATIVA

23P08DAU005RR-00

Professionista incaricato:



*Architetti Associati Ciampa*

*Arch. Mauro Ciampa*

RR 2024/05/22 Prima Revisione - First Release Alessandra Fiumanò Mauro Ciampa Mauro Ciampa

REV.	DATA	DESCRIZIONE	PREPARATO	CONTROLLATO	APPROVATO
		DESCRIPTION	PREPARED	CHECKED	APPROVED

# Comune di Crespina Lorenzana – Cittadella della Logistica

## Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14

### Relazione illustrativa

#### Premessa

In data 29 gennaio 2024 è stato siglato il protocollo di intesa tra Regione Toscana, Comune di Crespina Lorenzana, la Società Baker Hughes – Nuovo Pignone, la Società G4 S.c.a.r.l. e la Società Techbau S.p.A.

Con DGC n. 57 del 01/06/2023, il Comune di Crespina Lorenzana, richiamata la richiesta di attivazione del protocollo di intesa da parte del soggetto proponente privato, aveva già considerato la necessità di creare le condizioni per l'inserimento di questo intervento nel territorio comunale attraverso un percorso di variante urbanistica.

La medesima deliberazione aveva altresì individuato la procedura definita dall'articolo 35 della LR 65/2014 (permesso di costruire con contestuale variante urbanistica) quale la più idonea a garantire i tempi di esecuzione della variante, l'efficacia del procedimento e la qualità urbana dovendo coinvolgere numerose Istituzioni ed Enti.

#### Inquadramento area



OFC - geoscopio

### **Strumenti urbanistici vigenti**

L'Amministrazione unificata del Comune di Crespina Lorenzana ha proceduto alla predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi della LRT 65/2014 e dei contenuti del PIT con valenza di Piano Paesaggistico: Deliberazione del C.C. n.6 del 25.01.2024 per l'approvazione Piano Strutturale e Deliberazione del C.C. n.7 del 25.01.2024 per l'approvazione Piano Operativo.

Il Piano Strutturale e il Piano Operativo approvati confermano le previsioni del Piano Attuativo denominato "Outlet Village Pisa", approvato dall'ex Comune di Crespina nel 2008.

Si evidenzia che parte dell'area oggetto di programmazione della Cittadella della Logistica, coincide con la precedente delimitazione delle previsioni per la realizzazione dell'Outlet (confermato dalla strumentazione urbanistica vigente) mentre una limitata porzione ne risulta esterna e strettamente congiunta al comparto. Attraverso l'associazione di quest'area con il comparto sarà possibile perseguire un progetto organico tale da realizzare casse di laminazione nonché standard e sistemazioni ambientali.

Con la presente procedura di copianificazione l'intero comparto finalizzato alla realizzazione della Cittadella della Logistica viene sottoposto a nuova programmazione urbanistica (Permesso di Costruire con contestuale variante art. 35 LRT 65/2014).

*Di seguito si allega la documentazione*

- *Scheda illustrativa per la proposta di copianificazione per la programmazione della Cittadella della Logistica loc. Lavoria*
- *Elaborato grafico illustrativo di supporto per la copianificazione – Riprese fotografiche*
- *Elaborato grafico illustrativo di supporto per la copianificazione – Inquadramento territoriale ed urbanistico*
- *Elaborato grafico illustrativo di supporto per la copianificazione – Planimetria vincoli*

Estratto PIT Carta dei caratteri del paesaggio - geoscopia



*Segue legenda pagina successiva*



Regione Toscana

# CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO



Centro Interuniversitario  
Scienze del Territorio

Scala 1:50000

## INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

-  centri matrice
-  insediamenti al 1850
-  insediamenti al 1954
-  insediamenti civili recenti
-  insediamenti produttivi recenti
-  percorsi fondativi
-  viabilità recente
-  aeroporti
-  aree estrattive

## COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE

-  trama dei seminativi di pianura
-  aree a vivaio
-  serre
-  vigneti
-  oliveti
-  zone agricole eterogenee
-  vigneti terrazzati
-  oliveti terrazzati
-  zone agricole eterogenee terrazzate

## FASCE BATIMETRICHE

-  0-10
-  10-50
-  50-100
-  100-200
-  200-500
-  >500

## CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

-  boschi a prevalenza di leccio
-  boschi a prevalenza di sughera
-  boschi a prevalenza di rovere
-  boschi a prevalenza di faggio
-  boschi a prevalenza di pini
-  boschi a prevalenza di cipresso
-  boschi di abete rosso
-  boschi di abete bianco
-  macchia mediterranea
-  gariga
-  vegetazione ofiolitica
-  pascoli e incolti di montagna
-  castagneti da frutto

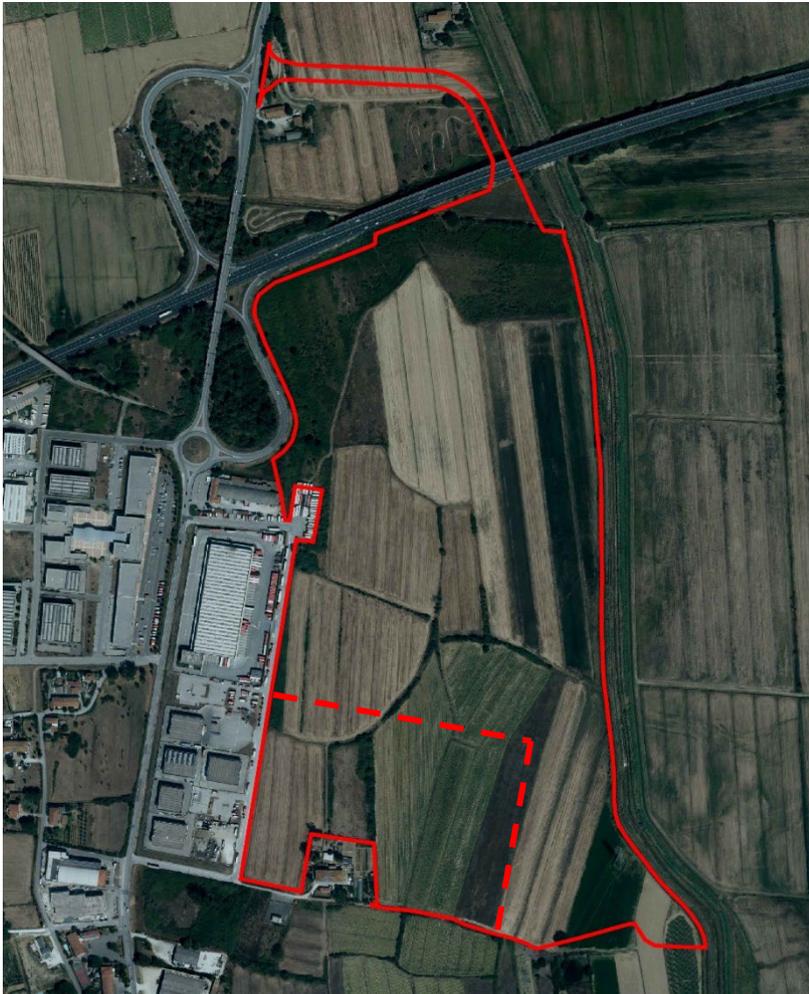
## CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

-  Vegetazione ripariale
-  Boschi planiziali
-  Boschi di collina
-  Boschi di dorsale
-  Boschi di montagna

## AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

-  aree umide
-  corsi d'acqua
-  bacini d'acqua

**COMUNI DI Crespina Lorenzana - Piano Operativo**  
**Proposta di copianificazione per la programmazione della**  
**Cittadella della Logistica**  
**loc. Lavoria**



- Viabilità ed area funzionale alla realizzazione della Cittadella della Logistica (già oggetto di programmazione per la realizzazione di Outlet)
  
- - - Area esterna al comparto già oggetto di pianificazione da ricomprendere all'interno del comparto per la Cittadella della Logistica

**QUADRO CONOSCITIVO**

**Descrizione dell'area**

L'area oggetto di Variante è ubicata nella frazione di Lavoria ed è ricompresa tra l'attuale insediamento artigianale e il torrente Crespina, inoltre risulta in prossimità con l'ingresso/uscita della superstrada Livorno-Pisa-Firenze.

La posizione strategica, rispetto alla viabilità e alla mobilità, ha orientato la pianificazione comunale/regionale verso lo sviluppo di programmi per l'insediamento di funzioni di livello di area vasta. In tal senso, l'Amministrazione Comunale ha approvato nel 2008 un Piano Attuativo per la realizzazione di un Outlet all'interno di un comparto di circa 255.000 mq (denominato 3C-a nel Regolamento Urbanistico allora vigente). Questa previsione è stata oggetto di uno specifico protocollo di intesa tra Regione, Comune e soggetti attuatori.

Il Piano attuativo è attualmente convenzionato e risulta ricompreso negli atti urbanistici comunali vigenti, Piano Strutturale e Piano Operativo approvati rispettivamente con D.C.C. n.6 e n.7 del 25-01-2024. La presente istanza per la copianificazione è propedeutica alla formazione di variante che introduce per il comparto una diversa destinazione funzionale da Outlet a Cittadella della Logistica, attivando le procedure previste dall'Art.35 LRT 65/2014 (Permesso di costruire con contestuale variante).

Gli estratti cartografici comparati evidenziano inoltre che la superficie della variante in oggetto incrementa il comparto, già precedentemente pianificato, di circa 118.000 mq al fine di perseguire un progetto organico.

<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Nessun vincolo
<b>Altri vincoli</b>	Il PdC è stato elaborato nel rispetto dei vincoli e degli specifici parametri stabiliti dalla normativa vigente, sovraordinata e comunale. Per quanto riguarda i vincoli e le prescrizioni comunali dovrà essere fatto riferimento alle normative relative al PS e al PO nonché ai Regolamenti comunali vigenti. In particolare richiamiamo i vincoli più significativi rispetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'elettrodotto;</li> <li>• alla viabilità, in relazione alla loro classificazione;</li> <li>• ai corsi d'acqua, in relazione alla loro natura;</li> <li>• alla distanza dai confini e dagli edifici.</li> </ul>
<b>Aree di interesse ambientale</b>	Non segnalate
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	373.460 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Non si rilevano edifici o manufatti edilizi interni al comparto.
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>La programmazione urbanistica mette in atto gli obiettivi del protocollo d'intesa sottoscritto tra Regione Toscana, Comune di Crespina-Lorenzana e soggetti attuatori (deliberazione di Giunta Comunale n.57 del 01/06/2023).</p> <p>La copianificazione è propedeutica ad attivare gli atti urbanistico-edilizi finalizzati alla realizzazione della Cittadella della Logistica.</p> <p>In tal senso, si rende necessario:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. riperimetrare ampliando marginalmente il comparto e modificandone la destinazione finale già precedentemente finalizzata alla realizzazione dell'Outlet, introducendo la nuova funzione per la realizzazione della Cittadella della Logistica.</li> <li>2. sviluppare Permesso di Costruire con contestuale variante che affronti in modo organico l'intera programmazione dell'area, includendo nel comparto anche l'area identificata dal vigente PO quale area agricola produttiva (*) con esclusione dell'edificio presente e le relative pertinenze. (vedi schema Estratto cartografico variante contestuale al Permesso a costruire-SUAP ai sensi art. 35 della L.R. 65/2014)</li> </ol> <p>La copianificazione relativa alla polarità per la funzione Cittadella della Logistica ricomprende il comparto nella sua totalità</p> <p>L'implementazione dell'area si rende opportuna al fine di poter programmare la Cittadella della Logistica e far fronte alla realizzazione degli interventi idraulici e di laminazione. La previsione di questa ampia area finalizzata a risolvere gli eventuali rischi idraulici determina inevitabilmente una riduzione di aree disponibili per l'insediamento, ed in tal senso sarà possibile prevedere un ampliamento della superficie del comparto per consentire la traslazione verso sud-ovest della superficie coperta.</p> <p>L'estensione del comparto determina un ampio soddisfacimento degli standard nonché la realizzazione di spazi a verde privati e pubblici tra loro in connessione.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Al fine del procedimento di copianificazione, così come esplicitato nel protocollo d'intesa in premessa, le destinazioni previste all'interno del comparto si riferiscono ad attività economico-produttive rivolte principalmente allo stoccaggio/deposito e smistamento di merci integrate ad attività di assemblaggio industriale di impianti meccanici ed elettronici ricomprendenti anche attività direzionali al servizio della funzione principale insediata, attrezzature per gli addetti (parcheggi e verde) ed impianti tecnologici. Sono inoltre ammesse tutte le funzioni economico-produttive inerenti la logistica integrata, quali uffici congiunti, guardiania, servizi di base per gli operatori, impianti tecnici, casa custode ecc..

<p><b>Dimensionamento</b></p>	<p>Sup. Territoriale: ST = 373.460 mq</p> <p>Sup. Fondiaria: SF = 308.000 mq</p> <p>Superficie Coperta (SC) massima: così come risultante dagli elaborati di PdC convenzionato pari a: SC = 77.653,58 mq</p> <p>Superficie Edificata (SE) massima: così come risultante dagli elaborati di PdC convenzionato pari a: SE = 77.993,40 mq</p> <p>Distanza minima dai confini: 5 m</p> <p>H max: così come risultante dagli elaborati di PdC convenzionato pari a: 16,5 m</p> <p>Standard: 10% ST nella misura di legge</p> <p>Parcheggi pertinenziali: 1/10 del volume. Si applica (cfr art.24 dpgr 39/R/2018) per il calcolo del volume l'altezza virtuale pari a 3,50 m per la categoria funzionale industriale-artigianale sia per l'edificio principale che per gli altri fabbricati complementari con funzione di uffici dedicati, abitazione del custode, guardiana e servizi.</p> <p>Superficie permeabile non inferiore al 35% della ST</p>
<p><b>Primi lineamenti di tutela ambientale</b></p>	<p><b>Considerazioni sull'area ed il contesto per la copianificazione:</b></p> <p>L'area di intervento si colloca in una pianura alluvionale caratterizzata da un'ampia matrice agricola intensiva e con scarso livello di biodiversità, dalla quale si percepiscono, a distanza, colline coperte da boschi di latifoglie autoctone ed esotiche, coltivi, arbusteti di ricolonizzazione ed insediamenti sparsi.</p> <p>In particolare, il Comparto è ubicato in un contesto caratterizzato da sviluppo industriale e da aree a destinazione agricola a seminativo, con una maglia assai semplificata e da un corso d'acqua sul lato est, il Torrente Crespina, del quale viene salvaguardato il ruolo di corridoio ecologico attraverso una progettazione specifica rivolta al miglioramento della qualità ambientale e biodiversità, anche con la creazione di aree umide nelle casse di laminazione.</p> <p>La zona circostante l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di specchi d'acqua di origine artificiale, tratti di canali di bonifica con vegetazione elofitica, che costituisce un elemento di interesse naturalistico reale e potenziale, infatti le zone depresse delle casse di laminazione potranno assumere un ruolo ecologico di interesse conservazionistico come aree umide utili per avifauna e anfibi.</p>