

Progetto:	23P08	<b>CITTADELLA DELLA LOGISTICA</b> PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI CRESPINA LORENZANA (PI)	<b>Techbau</b> Engineering & Construction 
Rev.:	00		
Data:	2024/02/22		

# CITTADELLA DELLA LOGISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONTESTUALE VARIANTE  
AGLI STRUMENTI URBANISTICI ART.35 LRT 65/2014

RELAZIONE

SCHEDA DI NORMA

## 23P08DAU0002RR-00

Professionista incaricato:



*Architetti Associati Ciampa*

*Arch. Mauro Ciampa*

RR 2024/03/29 Prima Revisione - First Release Alessandra Fiumanò Mauro Ciampa Mauro Ciampa

REV.	DATA	DESCRIZIONE DESCRIPTION	PREPARATO PREPARED	CONTROLLATO CHECKED	APPROVATO APPROVED
------	------	----------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------

ESTRATTI CARTOGRAFICI

Estratto cartografico Piano Operativo - Approvazione con D.C.C. n. 7 del 25-01-2024



Estratto cartografico variante contestuale al Permesso a costruire-SUAP ai sensi art. 35 della L.R. 65/2014



Estratto Legenda Piano Operativo - Approvazione con D.C.C. n. 7 del 25-01-2024

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE

- E1 Aree agricole produttive (E1)
- E3 Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)
- Reticolo idrografico e specchi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza

PRINCIPALI FASCE DI RISPETTO E VINCOLI IGIENICO-SANITARI

- Fascia di rispetto elettrodotta

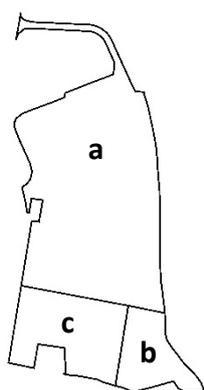
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (ASSETTI INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURALI). NUOVE PREVISIONI

- \* Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (Pac)

PRINCIPALI FASCE DI RISPETTO E VINCOLI IGIENICO-SANITARI

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente
- Rete viaria da riqualificare
- Nuove infrastrutture della rete della mobilità
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale
- I2 Parcheggi e aree di sosta esistenti (I2) e di progetto (I2)
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) e itinerari storici

<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 variante 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).</p> <p>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.</p>
<b>Vincoli</b>	<p>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:</p> <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>Inquadramento urbanistico</b>	<p>Il comparto, attualmente oggetto di variante prende atto dello stato della pianificazione progressa e vigente.</p> <p>Con la variante in oggetto, al fine di una programmazione organica, si prevede di ampliare l'attuale estensione dell'area individuata da PS e PO vigenti e denominata Pac (l'area riunisce gli ex comparti denominati 3C-a e 3C-b dal previgente Regolamento Urbanistico) ed associare a questa superficie un'area di circa 70.500 mq posta a sud, individuata dagli strumenti urbanistici vigenti come area agricola produttiva (nel previgente RU individuata come verde privato). L'ampliamento del comparto esclude l'edificio in zona agricola con le relative pertinenze.</p>
<b>Superficie Territoriale</b>	<p>La totalità delle aree finalizzate alla realizzazione Cittadella della Logistica risulta pertanto di</p> <p style="text-align: center;">ST = 373.460 mq</p> <p>Per il calcolo della Superficie Territoriale sono stati computate le superfici catastali, escluse le particelle già di proprietà demaniale quali ramo strade antifosetto.</p> <p>Di seguito si evidenziano le aree che compongono il comparto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) le aree già ricomprese nel precedente comparto 3C-a del Regolamento Urbanistico, oggetto di Piano Attuativo per l'Outlet pari a circa mq 255.000;</li> <li>b) le aree del comparto 3C-b pari a circa mq 43.000;</li> <li>c) le aree in ampliamento per l'area produttiva pari a circa mq 70.500</li> <li>d) le aree per l'inclusione di porzioni marginali pari a circa 5.000 mq</li> </ol> <p>Si evidenzia che gli strumenti urbanistici Piano Strutturale e Piano Operativo perimetrano con specifica simbologia il comparto 3C-a e 3C-b riconfermando la previsione del RU e la validità del PA Outlet. La presente variante contestuale al PdC riconferma le previsioni della funzione produttiva, già prevista dagli strumenti urbanistici quali il Piano Strutturale, finalizzando l'intervento per la realizzazione nella Cittadella della Logistica.</p>
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>	Non si rilevano edifici o manufatti edilizi interni al comparto.



[Schema aree comparto]

<b>PREVISIONI DI P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>L'obiettivo della variante è finalizzato alla realizzazione della Cittadella della Logistica.</p> <p>In tal senso, si rende necessario:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. riperimetrare marginalmente il comparto per il rispetto dei confini catastali nonché modificare la destinazione finale dell'ampio comparto già identificato per la realizzazione dell'outlet, introducendo la destinazione urbanistica 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, riunificando i precedenti comparti 3C-a e 3C-b e 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>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 la variante prevede un ampliamento della superficie del comparto per consentire la traslazione verso sud-ovest delle superfici coperte.</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> <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>
<b>Strumenti di attuazione</b>	Permesso a Costruire con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art 35. della LR 65/2014
<b>Funzioni ammesse</b>	Così come esplicitato nel PdC e confermato nella contestuale variante le destinazioni 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, quali uffici congiunti, guardiana, servizi di base per gli operatori, impianti tecnici, casa custode ecc..
<b>Interventi ammessi</b>	<p>Sono ammessi tutti gli interventi esplicitati nel PdC quali opere edilizie, di viabilità, di standard, sistemazioni a verde, regimazioni idrauliche e ambiti di laminazione. Non costituiranno varianti la realizzazione degli interventi programmati per fasi attuative (relative a sub-comparti funzionali) purché dotati dei relativi standard e sistemazioni. Tali fasi dovranno essere evidenziate congiuntamente ai relativi standard, opere edilizie e sistemazioni all'interno del progetto organico di PdC.</p> <p>Il PdC evidenzia due UMI funzionali: la UMI1 relativa all'area oggetto di trasformazione edilizia-urbanistica (standard, viabilità e impianti), di sistemazione idraulica e paesaggistica e l'UMI2 relativa alla realizzazione del ramo stradale di collegamento tra il comparto (UMI1) con lo svincolo SGC FiPiLi lungo la SP31 Cucigliana-Lorenzana.</p>
<b>Standard Urbanistici</b>	Con riferimento alla legge Regionale, Nazionale nonché alla normativa Comunale vigente, all'interno del comparto a destinazione artigianale-industriale finalizzato alla Cittadella della Logistica dovranno essere riservati spazi per standard pubblici nella misura del 10% della Superficie totale del comparto.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<p>Sup. Territoriale: ST = 373.460 mq</p> <p>Sup. Fondiaria: SF = 308.970 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>

H max: così come risultante dagli elaborati di PdC convenzionato pari a: 16,5 m

Standard: 10% ST

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.

Superficie permeabile non inferiore al 35% della ST

**Orientamenti per la progettazione**

L'impianto urbanistico in relazione alla dimensione dell'intervento dovrà garantire sia le connessioni funzionali con la zona artigianale-industriale esistente che l'inserimento ambientale, intervenendo sulle aree di margine verso il territorio agricolo che dovranno essere oggetto di specifica programmazione ambientale paesaggistica.

La progettazione del sistema del verde nella sua dimensione totale potrà anche ricomprendere sia soluzioni per l'involucro degli edifici, sia interventi per le aree di laminazione e di margine alla viabilità e ai parcheggi.

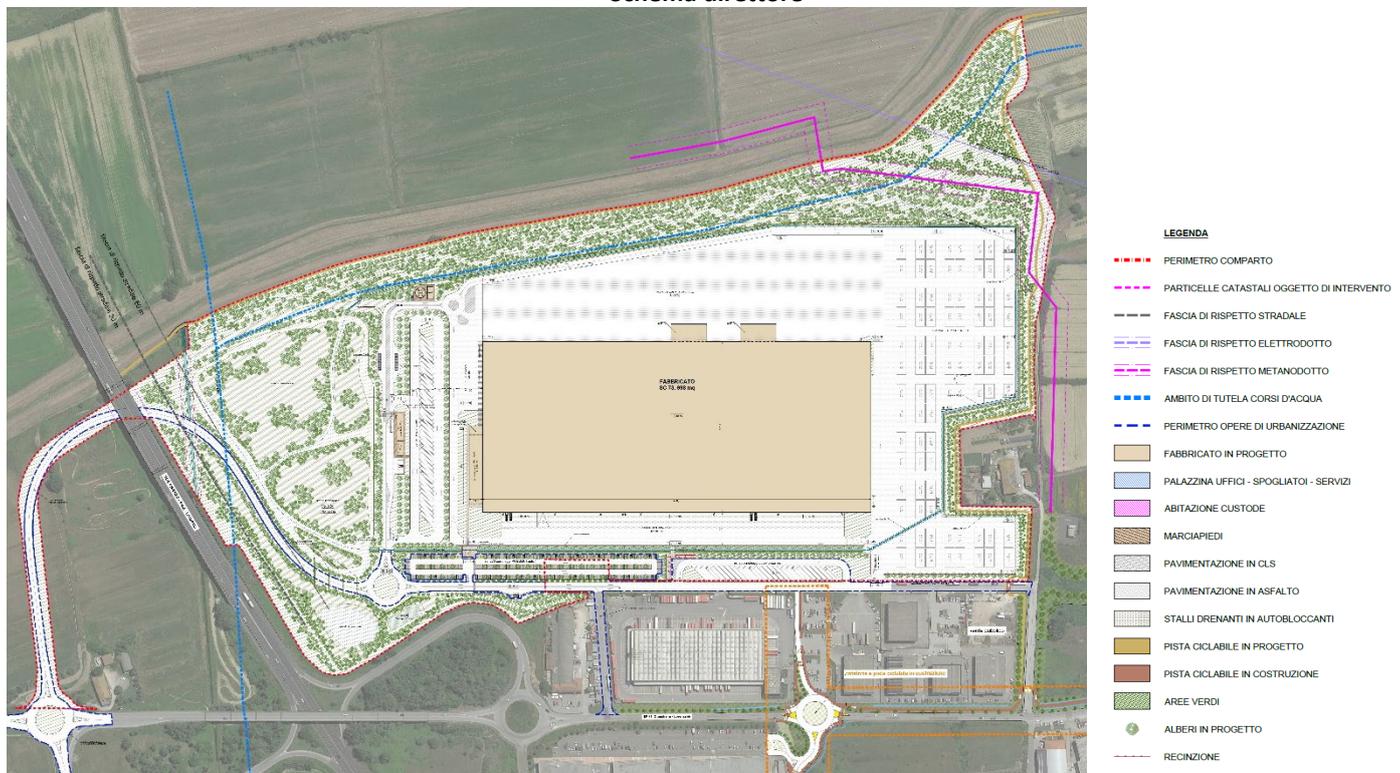
All'interno delle aree a standard potranno essere previste connessioni ciclopeditoni con i tracciati esistenti predisposti e di previsione dell'Amministrazione Comunale.

I percorsi evidenziati nella cartografia urbanistica di sintesi sono indicativi e dovranno essere sviluppati attraverso progetti tecnico-esecutivi.

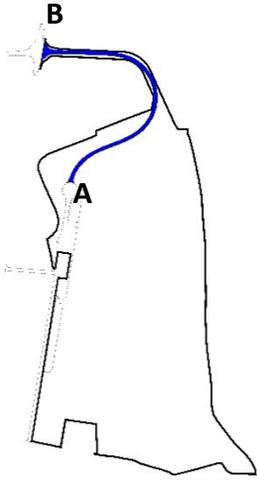
La progettazione dovrà tendere a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale secondo i protocolli Nazionali e Internazionali.

Sotto l'aspetto energetico, appare significativo l'introduzione di fonti di energia rinnovabile quale prima fase dell'attivazione di una Comunità Energetica.

**Schema direttore**



**Viabilità e accessibilità alla zona artigianale-industriale e alla Cittadella della Logistica**



**Urbanistica:**

La nuova viabilità risulta già negli atti di programmazione vigente nell'ambito comunale (approvati dalla Regione Toscana) evidenziati all'interno del Piano Attuativo Outlet e conseguentemente esplicitati nella strumentazione urbanistica Comunale. Questa viabilità assume anche un carattere di pubblica utilità in quanto determina l'accessibilità sia alla zona industriale-artigianale che al comparto per la Cittadella della Logistica. L'intervento in diretta connessione con la Superstrada permetterà di alleggerire il traffico dei mezzi pesanti sulla strada provinciale.

Modalità d'intervento: Progetto privato convenzionato o di opera pubblica al fine di realizzare il secondo accesso all'area industriale-artigianale esistente e al comparto per la logistica.

**Valutazione e indagini sulla mobilità-viabilità**

Il progetto generale è supportato da specifiche analisi e valutazione dei flussi di traffico che orientano, quali elementi di base, la progettazione della nuova viabilità.

Gli atti urbanistici Piano Attuativo convenzionato (outlet), PS e PO 2024, identificano l'opera stradale che consente il collegamento tra l'uscita/entrata della superstrada Firenze-Pisa-Livorno con i comparti artigianali-industriali esistenti e di nuova previsione (outlet). Questa previsione si intende confermata nella variante per la realizzazione della Cittadella della Logistica. Il progetto potrà essere di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata (tratto A-B nello schema a lato).

Per approfondimenti Cfr specifica relazione mobilità e progetto viabilità opera pubblica.

**Ambientale - VAS:**

Si rimanda agli specifici documenti di VAS.

**GEOLOGIA SISMICA E IDRAULICA - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ**

Si rimanda agli specifici documenti specialistici.