



Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (PO) VIGENTE
CONTESTUALE AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E SVILUPPO
DEL COMPLESSO PRODUTTIVO “CERERIA GRAZIANI”
POSTO NELLA ZONA INDUSTRIALE DI PIAN DI LAURA**

(ART. 8 DPR 160/2010 - ART. 35 LR 65/2014)

Redazione Variante urbanistica

Soc. Terre.it srl

Direzione tecnica Arch. Fabrizio Cinquini, con:

Arch. Michela Biagi, Arch. Francesca Furter, Paes. Elisa Bagnoni (collaboratrice)

RELAZIONE TECNICA E DI CONFORMITA'

NOTA INTEGRATIVA

Gennaio 2025

Nota integrativa

La Società Graziani srl ha formalmente presentato, tramite procedura SUAP, ai sensi dell'art. 35 della LR 65/2014 (Pratica n. 26/2024 del 11-12-2024 prot. 15474), la richiesta di Permesso a Costruire con contestuale Variante al Piano Operativo (PO) vigente, relativa all'intervento di "*Ampliamento funzionale*" (*urbanistico*) di attività produttiva sull'immobile ubicato in via Karol Wojtyla, loc. Pian di Laura nel Comune di Crespina Lorenzana (PI).

L'ufficio tecnico a seguito di una preistruttoria formale della pratica, nel rilevare l'incompletezza della documentazione e degli elaborati presentati, ha richiesto l'integrazione della stessa pratica, sia in riferimento alla variante urbanistica che al progetto degli interventi previsti.

Nello specifico, con riferimento alla variante urbanistica è stato in particolare richiesto di fornire indicazioni e argomentazioni relative al "*... PIT/PPR applicazione della direttiva 1.3 in ordine alla verifica di coerenza relativamente al tipo edilizio, materiali colori ed altezze in funzione dell'edificato esistente ...*".

La seguente nota integrativa alla "*Relazione tecnica e di conformità*" della Variante al PO presentata, fornisce pertanto i contenuti richiesti secondo quanto di seguito riportato.

Si deve in via preliminare precisare che la direttiva 1.3 richiamata, come puntualmente riportato al Capitolo 7 terzo paragrafo della relazione tecnica e di conformità già presentata, recita invero testualmente la seguente formulazione "*... assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva ...*".

In questo quadro al fine di verificare l'applicazione della suddetta direttiva, occorre in primo luogo considerare che la variante al PO prevede la realizzazione di soli interventi di ampliamento e sviluppo di un'attività produttiva esistente, posta all'interno dei limiti del territorio urbanizzato individuato dal PS vigente (in conformità al PIT/PPR), nell'ambito di un lotto urbanistico già sostanzialmente urbanizzato, trasformato ed insediato, che risulta per questo intercluso al tessuto edilizio a prevalente funzione artigianale che caratterizza la più ampia zona produttiva di Pian di Laura. Pur determinando l'incremento dei carichi insediativi la previsione non può pertanto configurarsi e considerarsi come "*nuova espansione*", quanto piuttosto come intervento di completamento delle strutture edificate esistenti (ampliamento).

In secondo luogo occorre anche considerare, trattandosi di previsione interna al territorio urbanizzato, i caratteri morfotopologici che caratterizzano il polo produttivo ed in particolare quelli del tessuto edificato esistente lungo via Karol Wojtyla entro cui si va ad inserire la nuova previsione. Si tratta in particolare di una lottizzazione omogenea a carattere produttivo costituita da singoli lotti seriali disposti lungo la viabilità di impianto, entro cui sono stati realizzati edifici artigianali (capannoni) anch'essi allineati - in arretramento (distanza) - dal confine di filo strada. I diversi lotti sono di norma

corredati di fasce a verde lungo il relativo perimetro che si inspessiscono sul lato posto lungo strada. Tali caratteri risultano ben leggibili dalla documentazione grafica e fotografica contenuta nella stessa relazione (Capitolo 4) e nel quadro conoscitivo della stessa variante al PO, così come nella documentazione fotografica che correda il progetto architettonico e strutturale.

In termini di caratteristiche architettoniche dei tipi edilizi esistenti risulta prevalente la presenza di fabbricati di forma regolare a pianta rettangolare, che si adattano alla forma dei singoli lotti generati dal piano attuativo, tipicamente funzionali alle attività artigianali e industriali, con assetti planimetrici, altezze e materiali tendenzialmente omogenei e ricorrenti, ancorchè siano al contempo presenti anche insediamenti con caratteri diversificati e/o dissonanti. In particolare si rilevano in termini generali, per la struttura produttiva oggetto di ampliamento (Cereria Graziani), così come per buona parte degli altri insediamenti contermini:

- fronti continui con strutture portanti in cemento armato e/o acciaio, normalmente tamponati con pannelli prefabbricati in cemento a vista o semplicemente intonacati;
- tetti piani o semipiani (leggermente inclinati) con strutture portanti in acciaio e/o cemento armato e manto di copertura in lamiera metalliche stampate, con gronde poco sporgenti corredate di gronde e pluviali in materiale metallico;
- aperture (porte e finestre) di grande dimensione, in regione delle funzioni e delle attività produttive esistenti, talvolta continue su tutto il fronte o a nastro, composte da infissi in acciaio o altro materiale metallico;
- manufatti e altri apparati di corredo (pensiline, tettoie, ecc.) in acciaio, con la ricorrenza sui tetti di copertura di pannelli solari a disposizione continua e geometrica.

Ai fini dell'applicazione della direttiva 1.3 richiamata si evidenzia che la "Scheda – norma" Uc.4.2 predisposta per la variante al PO (Appendice A alla Relazione tecnica e di conformità) definisce parametri urbanistici, prescrizioni e misure (altezza, allineamenti, articolazione dei rapporti tra costruito e spazi aperti, fasce a verde perimetrali, ecc.) che risultano, per gli aspetti urbanistici, coerenti con gli elementi precedentemente indicati, assicurando che l'intervento edilizio si inserisca in termini planivolumetrici nel tessuto edificato esistente in modo armonioso e non dissonante. Si deve in questo quadro precisare che i contenuti prescrittivi della scheda ricalcano e si omologano a quelli già definiti individuati dal PO per altre previsioni urbanistiche (schede – norma e lotto liberi per l'edificazione) che risultano anch'esse ubicate all'interno del polo produttivo di Pian di Laura o nelle aree contermini.

Inoltre, il progetto architettonico e quello strutturale del nuovo edificio, che sostanzia l'ampliamento funzionale dell'attività produttiva esistente, nel presentare elementi e soluzioni compositive evidentemente contemporanee (che tuttavia sono per loro natura compatibili con i caratteri di una zona produttiva di recente formazione, priva di particolari valori architettonici e tipologici) presenta una articolazione planivolumetrica che si muove in coerenza con i tipi edilizi esistenti, ovvero un edificio a pianta regolare (rettangolare) con altezza, geometria e profili del tutto simili a quelli

dell'adiacente edificio della medesima attività, così come a quelle degli insediamenti contermini. Inoltre trattandosi di un ampliamento ricadente all'interno di un ambito già insediato, la dislocazione del nuovo edificio in posizione arretrata rispetto a quelli già esistenti e allineati lungo strada, oltre a rimarcare la gerarchia degli assetti insediativi (che rappresenta ed evidenzia plasticamente il rapporto tra edificio principale originario ed edificio secondario accessorio-e pertinenziale), assicura che nella percezione visiva dell'intero insediamento che si viene a formare sia sempre apprezzabile e percepibile l'evoluzione diacronica del processo urbanistico ed edilizio che ne determina gli assetti finali (distinzione tra insediamento originario e successivi adattamenti funzionali contemporanei), mantenendo comunque e al contempo il rigoroso rispetto degli assetti che ne qualificano gli spazi aperti pertinenziali dislocati lungo il perimetro (fasce a verde) e quindi i margini del medesimo insediamento.

In ogni caso è da considerare che trattandosi di una previsione e di un intervento di ampliamento da realizzarsi all'interno di un tessuto edificato consolidato, resta improbabile la possibilità che le nuove strutture e il complessivo insediamento (costituito dall'originario edificio e dal suo ampliamento contemporaneo) possano in qualche modo alterare significativamente la *"qualità morfologica e percettiva"* che caratterizza il polo produttivo di Pian di Laura e le sue relazioni con il contermine territorio rurale.