



PROVINCIA DI PISA
Istituzione dei Comuni per il governo dell'area vasta
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni
Settore
Affari e Servizi Generali
Servizi Ambientali e Territoriali

COMUNE DI Crespina e
Lorenzana

REGIONE TOSCANA

Oggetto: Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS (art. 22 della LR.10/2010 es.m.) per la proposta di Permesso a Costruire SUAP con Contestuale variante Urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR. 65/2014 finalizzata alla realizzazione un ampliamento ad attività produttiva. rif. PE - 26 - 2024 del 11-12-2024- contributo in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC).

Con riferimento alla comunicazione acquisita al protocollo dell'Ente, prot.68769 de 31/12/2024, trasmessa dal Comune di Crespina Lorenzana, inerente l'intervento in oggetto;

Dalla documentazione allegata si evince quanto di seguito riportato:

- *La variante al Piano Operativo (PO) vigente oggetto della presente procedura preliminare e di verifica di assoggettabilità alla VAS è finalizzata alla definizione di una nuova previsione di trasformazione (oggi assente nel quadro progettuale dello stesso PO) volta ad assicurare la conformità urbanistica e la conseguente fattiva realizzazione del progetto di iniziativa privata (predisposto ai sensi dell'art. 8 del DPR. 160/2010), avente come finalità specifica lo sviluppo e l'ampliamento di una attività produttiva (denominata "Cereria Graziani"), posta nella zona industriale di Pian di Laura, a Lorenzana.*
 - *Si tratta in particolare di un'area artigianale già insediata nell'ambito della zona industriale, già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi di rete per la quale viene previsto di realizzare, nel piazzale facente parte del "lotto urbanistico di riferimento" entro cui ricadono gli edifici e i manufatti dell'azienda ivi insediata, un nuovo edificio (ampliamento urbanistico e funzionale) a destinazione industriale – artigianale, necessario allo sviluppo e all'incremento delle capacità manifatturiere connesse con l'attività di produzione di articoli in cera (cereria).*
 - *L'area oggetto di variante al PO, risulta identificata e disciplinata*
- *dal Piano Strutturale (PS) vigente del Comune di Crespina Lorenzana:*
 - 1 *all'interno del perimetro del "Territorio urbanizzato" indicato nello Statuto del territorio e quale "Morfotipo insediativo policentrico" (Invariante III – Carattere policentrico dei sistemi insediativi e urbani) del sistema reticolare delle colline pisane e livornesi; all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 4 "Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto" e quale "Ambito a prevalente funzione produttiva e specialistica" dei tessuti a proliferazione produttiva lineare (TP.S1) degli insediamenti recenti e contemporanei.*
 - *dal Piano Operativo (PO) vigente:*
 - identificata con la destinazione urbanistica dei "Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati" (D1), disciplinati all'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione e gestione, nell'ambito della Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato, di cui al Titolo II delle stesse Norme.*
 - In considerazione che la disciplina ordinaria del PO precedentemente richiamata (concernente le Zone D1) non risulta sufficiente (in termini di categorie di intervento e parametri urbanistici ed edilizi ammessi) a garantire lo sviluppo delle attività produttive previste con il progetto di ampliamento, si tratta in particolare con la Variante al PO di sostituire la suddetta destinazione urbanistica con l'individuazione di una nuova previsione riconducibile alle "Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani" (Uc) nell'ambito della Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni (di cui al Titolo V delle Norme). In questo quadro, conformemente all'articolazione e alla struttura normativa del PO, si tratta*

inoltre di predisporre conseguentemente una apposita nuova "Scheda – Norma" (da introdurre nell'Elaborato del PO "Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma" Q.III.a) in modo da definire e disciplinare le specifiche categorie di intervento (nuova edificazione), i corrispondenti parametri urbanistici (Superficie edificabile – SE) e le altre indicazioni e prescrizioni previste dalla disciplina dello stesso PO, funzionali ed adeguate ad assicurare la fattiva e concreta realizzazione del "Progetto" di sviluppo e ampliamento predisposto.

Si formula il presente apporto collaborativo ai sensi dell'articolo 53 della LR 65/2014 e smi, in rapporto reciproco di sinergia tra gli Enti, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Dato atto che l'attuale edizione del PTC provinciale di Pisa approvato con DCP n7 del 16/03/2022 conformato al PIT/PR e alla LR 65/2014 *non introduce nuove strategie di sviluppo, venendo meno il quadro previsionale strategico della pianificazione territoriale. Esso, integrando e verificando i contenuti del PTC 2006 attraverso le NTA e gli elaborati di solo quadro Conoscitivo dà forma ad uno Strumento di Pianificazione Territoriale improntato ad implementare le tutele, le salvaguardie e la valorizzazione del patrimonio Territoriale, inteso come bene comune, al fine di contribuire a garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo e tutelando l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.*

Premesso che la descrizione della riconducibilità alla fattibilità della variante proposta non risulta di facile lettura, in relazione ai seguenti aspetti:

- *l'introduzione di una nuova previsione urbanistica concernente le "Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani" (Uc), nell'ambito della Disciplina delle trasformazioni,*
- *la fattibilità di nuova edificazione nell'area nella quale risulterebbe ammissibile il consolidamento e il potenziamento delle funzioni, delle attività, delle attrezzature e degli spazi in grado di perseguire la qualificazione degli insediamenti industriali – artigianali e per servizi;*
- *l'obiettivo di potenziare e consolidare un'attività produttiva esistente sembrerebbe riferito alle attività già esistenti nell'area e non riferibile al potenziamento di attività presenti in altre zone;*
- *non risulta chiaro se l'ampliamento - nuova edificazione avverrà, attraverso l'utilizzazione degli spazi aperti di stretta relazione piazzali pertinenziali degli edifici esistenti (in tal caso si rimanda alla verificata della potenzialità edificatoria, dei parametri e della consistenza e dei servizi dell'edificato esistente) o se trattasi di lotti liberi inedificati con potenzialità edificatoria;*
- *coerenza delle destinazioni d'uso e dimensionamenti previsti nel PS;*
- *sostenibilità della previsione di inserimento della categoria di intervento di nuova edificazione e sostenibilità degli standard del PS e dei parametri urbanistici residui dell'area nella quale è esistente un insediamento produttivo industriale, appurato che la previsione proposta investirebbe un piazzale facente parte del "lotto urbanistico di riferimento" entro cui ricadono gli edifici e i manufatti dell'azienda ivi insediata, un nuovo edificio (ampliamento urbanistico e funzionale) a destinazione industriale – artigianale, necessario allo sviluppo e all'incremento delle capacità manifatturiere connesse con l'attività di produzione di articoli in cera (cereria).*

Con riferimento al PTC provinciale approvato con DCP n7 del 16/03/2022, si rileva quanto segue:

il Comune di Crespina Lorenzana ricade nel "Sistema territoriale delle Colline Interne e Meridionali", l'area individuata per l'ampliamento artigianale proposta in variante al PO risulta nel sistema di paesaggio della Pianura, caratterizzata dal contesto di paesaggio fluvio lacuale;

Ricordato che Piano territoriale di coordinamento provinciale di Pisa essendo un piano ricognitivo, non contenente previsioni strategiche, e per sua natura di Piano, le indicazioni, gli indirizzi e obiettivi in esso contenuti sono indirizzate alle previsioni dei piani Comunali;

il PTC rimanda agli Strumenti Urbanistici comunali le necessarie ed opportune verifiche, dando indicazioni in ottemperanza alla legislazione vigente per il governo del territorio, perseguendo, le finalità dello sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, perseguendo la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godi-

mento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

● **Indirizzi per il dimensionamento delle aree produttive di beni e di servizi.**

Il PTC Provinciale indirizza le previsioni degli strumenti di pianificazione comunale nel quantificare il fabbisogno di nuovi impegni di suolo per funzioni produttive di beni e di servizi alle imprese, agli utenti ed agli addetti, di servizi distributivi, di servizi per il consumo finale, di altri servizi, dovranno valutare l'offerta di spazi data dai processi di rilocalizzazione, ove i siti siano suscettibili di mantenimento a destinazione per la funzione di produzione di beni e di servizi. La previsione, di ampliamenti e di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi dovrà essere commisurata alla domanda generata da:

- processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte da tali settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree disponibili nello strumento urbanistico o a livello sovracomunale o con le aree dismesse rese disponibili;
- processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività;
- esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle attività per ottimizzare la produttività; - necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per diseconomie in relazione alla distanza della localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi;
- nuovi servizi alle imprese, servizi distributivi, servizi ricreativi/sportivi, servizi di ristoro, ecc.;
- necessità di riqualificare l'area nel suo complesso, anche per incrementare le superfici a verde e a parcheggi.

Costituisce disciplina delle invariante incentivare il recupero, delle aree per attività produttive dismesse o poste in ambiti impropri anche per funzioni di servizio.

● **Interventi di pianificazione delle potenzialità espansive future**

Scaturiranno sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) prevedendo fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal P.T.C. ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovracomunale. Le previsioni insediative dovranno essere supportate dalle infrastrutture esistenti.

● **Condizioni alla trasformabilità**

Le invariante strutturali recepite dal PIT individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 2) dell'articolo 3 della LR 65/2014 al fine di assicurarne la permanenza. Dette invariante strutturali sono identificate secondo la seguente classificazione:

Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

Le quattro invariante strutturali di cui agli art. 16 bis e seguenti, contestualizzate nelle schede d'ambito, sono descritte attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate e sono rappresentate nelle tavole QC. 25, 26, 27, 28 del PTC.

il PTC rimanda ai Piani Comunali:

- nel prevedere interventi di trasformazione, nella previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono:

- le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici ed indicano le risorse economiche necessarie;
- individuare le metodologie da applicare per l'analisi e la valutazione degli effetti indotti dalle trasformazioni del territorio in generale e dagli sviluppi insediativi in particolare, per verificarne la compatibilità con il livello di servizio delle infrastrutture;

- l'individuazione delle metodologie da applicare per l'analisi e la valutazione degli effetti indotti dalle trasformazioni del territorio in generale e dagli sviluppi insediativi in particolare, per verificarne la compatibilità con il livello di servizio delle infrastrutture.

-Nelle espansioni periferiche

a bassa densità i piani operativi indicano le trasformazioni necessarie ed opportune al fine di migliorare la qualità funzionale degli insediamenti.

realizzate in discontinuità spaziale rispetto alle altre parti urbanizzate gli strumenti di pianificazioni comunali non devono prevedere significativi aumenti della consistenza.

In caso di interventi di sostituzione edilizia, che comportino aumento di carico urbanistico sulle risorse e in caso di previsione di nuovi insediamenti, gli strumenti comunali per il governo del territorio documentano i servizi atti a sostenere la maggiore domanda e le risorse economiche necessarie a tale soddisfacimento, sulla base delle prestazioni minime previste dalla vigente normativa.

● Componenti ambientali

Si rinvia ai dati e alle valutazioni contenute nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS contenente il Quadro Ambientale ed Ecologico Provinciale e all'integrazione del quadro conoscitivo, nonché al Doc. QC.9, *Indicazioni del settore Ambiente ed energia, in relazione alle componenti Ambientali per i Comuni*, del settore regionale competente.

L'accertamento della fattibilità dei nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sarà condotta tenendo conto dei seguenti aspetti:

- esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale;
- in accordo con il PIT, le componenti significative del paesaggio agrario, in relazione alle risorse naturali e alla compresenza di fattori antropici, le aree di interesse ambientale, le aree della rete ecologica e le aree boscate rappresentano ambiti da preservare al fine di valorizzarne i caratteri e la specificità;
- soddisfacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti;
- delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici in coerenza con i piani sovraordinati; tenuto conto che il territorio è bene un comune e qualsiasi azione di trasformazione dovrà essere subordinata a specifici studi di fattibilità.

Pertanto per quanto sopra richiamato, per la sostenibilità degli interventi proposti, le possibili trasformazioni dovranno essere subordinate al soddisfacimento di verifiche di compatibilità della localizzazione di ogni nuovo intervento con la permanenza delle preesistenze, prendendo in considerazione azioni di trasformazioni possibili e soluzioni alternative di insieme valutando gli impatti in un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti, nel rispetto, delle criticità e vulnerabilità del territorio, dei suoi aspetti geomorfologici idraulici, paesaggistici, in coerenza con i piani sovraordinati, in sinergia e tutela dell'ambiente e delle risorse.

Il funzionario

Arch. Sabrina Arusa

Il DIRIGENTE

Dott. Paola Fioravanti