



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'

(Modificata e riformulata in esito alla richiesta di integrazioni)

.....

Aprile 2025

Nota di integrazione

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.

In esito alla suddetta richiesta di integrazione, la presente Relazione tecnica e di conformità corredata dei relativi elaborati cartografici di Quadro conoscitivo (QC) e di Quadro propositivo (QP), nell'ambito del procedimento di cui al combinato disposto dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 35 della LR 65/2014, sostituisce la precedente già inviata e protocollata.

Per quanto riguarda i contenuti della Variante urbanistica (come meglio descritti al successivo Capitolo 6) le integrazioni e modifiche apportate (che conseguono alla revisione del progetto architettonico e strutturale) sono in particolare da riferirsi ad una diversa articolazione dell'assetto planivolumetrico del nuovo edificio da realizzare, al fine di renderlo maggiormente coerente ed omogeneo ai caratteri degli insediamenti contermini e al tessuto edilizio che qualifica il polo produttivo di Pian di Laura. Tali modifiche, non incidendo in maniera significativa sulla previsione ed i parametri urbanistici, sono pertanto esclusivamente tese a migliorare la qualità architettonica e il corretto inserimento paesaggistico del nuovo edificio, anche al fine di assicurare il massimo perseguimento degli obiettivi e delle direttive stabilite dal PIT/PPR e recepite dal PS vigente e non rilevano pertanto ai fini della valutazione degli effetti territoriali e ambientali, nonchè dei carichi urbanistici (che rimangono infatti sostanzialmente invariati rispetto alla soluzione precedentemente inviata).

INDICE

.....

1. Quadro di riferimento generale e obiettivi della Variante.....	4
2. Contenuti e fasi del procedimento di formazione della Variante.....	5
3. Processo e contenuti di VAS della Variante	6
- Inquadramento legislativo in relazione ai contenuti della Variante.....	6
- Documento preliminare di VAS. Contenuti e conclusioni	7
4. Indagini geologico – tecniche di corredo della Variante	9
5. Quadro conoscitivo della Variante	10
6. Quadro propositivo della Variante	12
- Modifiche alle cartografie del PO vigente	12
- Integrazioni alla disciplina del PO vigente	13
- Caratteristiche essenziali del Progetto di cui all'art. 8 DPR. 160/2010.....	14
7. Verifica di conformità alla Pianificazione territoriale sovraordinata	15
- Considerazioni di carattere generale in ordine alla conformità	15
- Conformità rispetto alla Disciplina del PS vigente	17
- Conformità rispetto alla Disciplina di piano del PIT/PPR vigente.....	24
Appendice “A”. Quadro propositivo (Integrazione Tabella – QP.III.1a).....	29
Appendice “B”. Progetto art. 8 DPR 160/2010. Planimetrie, prospetti e sezioni (estratti)	30

.....

N.B. Si precisa che gli elaborati costitutivi della Variante del PO comprendono:

- Relazione tecnica e di conformità
- Quadro conoscitivo (QC). Atlante cartografico
- Quadro propositivo (QP). Atlante cartografico
- Documento preliminare e di verifica di assoggettabilità alla VAS
- Relazione geologico – tecnica (ai fini del deposito di cui alla DPGR 5R/2020)

1. Quadro di riferimento generale e obiettivi della Variante

La presente variante al Piano Operativo (PO) vigente del Comune di Crespina Lorenzana 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 per oggetto lo sviluppo e l'ampliamento di una dell'attività produttiva "*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, posta in via Karol Wojtyła n. 6 (catastralmente indentificata al foglio 7 mappale 415), già quindi dotata delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi di rete (si veda al riguardo i dati di quadro conoscitivo descritti al successivo paragrafo 5) per la quale si prevede 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, secondo quanto più dettagliatamente descritto al successivo paragrafo 7, risulta indentificata e disciplinata dal Piano Strutturale (PS) vigente del Comune di Crespina Lorenzana:

- 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.

Nel PO vigente l'area risulta invece indentificata 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 residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento*" (Ub) e (Ud) 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 introdurre nell'Elaborato del PO "*Disciplina delle trasformazioni*."

Schede – Norma” Q.III.a) una nuova previsione concernente i lotti liberi di completamento a destinazione produttiva denominata *Ud.4.4 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura"*, in modo da assegnare la specifica categoria di intervento della Nuova edificazione (Ne), cui sono associati corrispondenti parametri urbanistici (Superficie fondiaria – SF e Superficie edificabile - SE) e le altre indicazioni e prescrizioni previste dalla disciplina dello stesso PO (altezza, indice di copertura, distanze dai confini, superficie permeabile, ecc.), funzionali ed adeguate ad assicurare la fattiva e concreta realizzazione del “Progetto” di sviluppo e ampliamento predisposto.

2. Contenuti e fasi del procedimento di formazione della Variante

Il Comune di Crespina Lorenzana è dotato di Piano Strutturale (PS) e di Piano Operativo (PO) approvati in via definitiva, in conformità alla LR 65/2014 e al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 6 e 7 del 25.01.2024, entrati in vigore dal 19 aprile 2024. Entrambi gli strumenti di pianificazione (PS e PO) sono stati oggetto della contestuale e positiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Inoltre, con la definitiva approvazione dei due piani, il comune è entrato nel regime ordinario della LR 65/2014, uscendo dall'applicazione delle norme transitorie e potendo pertanto complessivamente utilizzare le disposizioni procedurali semplificate (di cui al Titolo II Capo IV) della stessa LR 65/2014).

La Variante al PO di che trattasi, per gli specifici contenuti descritti al precedente paragrafo 1 e per quanto precedentemente indicato in ordine ai procedimenti, si inquadra nella fattispecie delle “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive”, disciplinate - nell'ambito delle disposizioni delle procedurali semplificate (Titolo II Capo IV della stessa LR 65/2014) - dall'art. 35 della LR 65/2014. In particolare è infatti disposto che (art. 35, comma 1) “... Il progetto di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, [...], è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l'art. 25 ...”. “... Alla conferenza di servizi di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 sono invitate la Regione e la Provincia [...], chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT ...” (comma 2). “... Il comune con la deliberazione di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante ...” (comma 3). “... La variante [...] al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla Provincia [...] e il relativo avviso è pubblicato sul BURT ...” (comma 4).

In considerazione che l'area oggetto di Variante al PO di che trattasi ricade all'interno del perimetro

del territorio urbanizzato individuato dal PS vigente e che risulta riferita ad un progetto di sviluppo e ampliamento di un'attività produttiva esistente, si potrà pertanto procedere, secondo quanto disposto dal primo periodo dell'art. 35 comma 1 della LR 65/2014 (precedentemente richiamato) e pertanto, corredando il progetto delle opere e degli interventi previsti, predisposto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, anche degli appositi elaborati di Variante al PO.

3. Processo e contenuti di VAS della Variante

- INQUADRAMENTO LEGISLATIVO IN RELAZIONE AI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Ai fini del procedimento di formazione della Variante al PO, occorre anche considerare la legislazione regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). In particolare l'art. 5bis (Atti di governo del territorio soggetti a VAS) stabilisce che *"... i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli art.li 10 e 11 della L.R. 65/2014 ..."* (comma 1) ed inoltre dispone che *"... le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera b bis ..."* (comma 3). Tuttavia l'art. 5 comma 3 stabilisce altresì che *"... l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22 [verifica di assoggettabilità alla VAS], della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi: a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti; b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2; c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti ..."*.

Trattandosi di Variante al PO, peraltro già sottoposto a positiva procedura di VAS, avente per oggetto 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 conformità al PS vigente e localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, risulta del tutto evidente che la stessa variante sia necessariamente riferita ad un contesto di tipo locale, non generale e per sua natura minore, peraltro riguardante porzioni limitate e circoscritte di territorio (singolo lotto urbanistico), non aventi le caratteristiche indicate all'art. 5 comma 2. Inoltre in considerazione che, al contempo, la Variante al PO, ha per oggetto la localizzazione di una nuova previsione finalizzata a costituire quadro di riferimento per l'approvazione di un progetto (di iniziativa privata), risulta evidente che si dovrà procedere con la *"Verifica di assoggettabilità alla VAS"* della suddetta variante da redigersi ed effettuarsi ai sensi dell'art. 22 della stessa L.R. 10/2010.

Secondo quanto ulteriormente disposto dall'art. 14 della LR 65/2014 e dall'art. 8 della LR 10/2010, la suddetta procedura dovrà essere svolta in forma contestuale al procedimento di cui all'art. 35 della LR

65/2014, da effettuarsi prima dell'approvazione del progetto e della relativa Variante. La Variante al PO dovrà pertanto essere corredata del *"Documento preliminare e di verifica di assoggettabilità a VAS"* il cui endo – procedimento dovrà essere svolto in forma complementare a quello della conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e concluso prima dei termini di cui all'art 35 comma 3 della LR 65/2014.

- DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS. CONTENUTI E CONCLUSIONI

Come richiamato al precedente punto, i contenuti della verifica di assoggettabilità alla VAS sono disciplinati dall'art. 22 della LR 10/2010 che dispone: *"... nel caso di piani [...] per i quali, ai sensi dell'art. 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a VAS, [...] il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano [...], predispone un documento preliminare che illustra il piano [...] e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla [...] legge ..."*. Nello specifico, secondo quanto indicato all'Allegato 1 alla LR 10/2010, costituiscono pertanto criteri per la verifica di assoggettabilità della Variante al PO di che trattasi:

1. *Caratteristiche del piano [...]*, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano;
- la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate*, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Tenendo a riferimento i contenuti normativi precedentemente richiamati il "*Documento preliminare*" di verifica di assoggettabilità alla VAS (a cui si rimanda per approfondimenti ed indicazioni di dettaglio), appositamente predisposto per la Variante al PO, è stato elaborato e articolato con i seguenti contenuti essenziali:

- alcune note introduttive (premessa), contenenti: riferimenti Legislativi per il procedimento di VAS e per la verifica di assoggettabilità, soggetti coinvolti (SCA) nel procedimento di VAS;
- gli obiettivi e contenuti della variante al PO, contenente la descrizione delle previsioni oggetto di variante (modifiche cartografiche e normative), comprensive della relativa localizzazione;
- l'analisi di coerenza e conformità, con riferimento al PS vigente, al PIT con valenza di PPR (disciplina generale e disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR), nonché con gli altri piani e programmi settoriali sovraordinati;
- la descrizione e l'analisi del quadro ambientale e degli effetti attesi, con riferimento alle seguenti risorse e fattori: Popolazione e salute (inquadramento territoriale, aspetti demografici, attività socio-economiche e sistema produttivo locale, turismo), Qualità dell'aria, Sistema delle acque (superficiali, sotterranee, rete acquedottistica, fognaria e impianti di depurazione), Suolo e sottosuolo (inquadramento generale, pericolosità e fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, piani di settore), Energia, Rifiuti, Inquinamento fisico (rumore, inquinamento elettromagnetico e luminoso), Natura e paesaggio (elementi di rilevanza);
- la valutazione dei potenziali effetti attesi e le eventuali misure, comprendenti: la verifica di compatibilità in riferimento al quadro ambientale (possibili effetti attesi sulle diverse risorse interessate ed eventuali misure per contenere o mitigare gli effetti attesi), il riscontro dei criteri per la verifica di assoggettabilità alla VAS (caratteristiche del piano o programma e caratteristiche degli impatti e delle aree interessate);
- le conclusioni che partendo da quanto precedentemente descritto, indagati e verificato comprendono, tra l'altro, la proposta di non assoggettabilità della Variante al PO al procedimento di VAS.

In sintesi, il documento preliminare di VAS per ognuna delle risorse e relativi fattori considerati reca la descrizione del contesto di riferimento, l'analisi delle condizioni di stato e degli eventuali elementi di fragilità o vulnerabilità riscontrabili, la verifica dei potenziali (possibili o probabili) effetti determinabili con la Variante al PO e le conclusioni in ordine alla prevedibile compatibilità ambientale, anche considerando in specifico i "*criteri*" precedentemente indicati (Allegato 1). Inoltre lo stesso documento reca anche le verifiche e le corrispondenti argomentazioni in riferimento alla complessiva coerenza e conformità delle previsioni definite con la Variante al PO, ai piani e programmi sovraordinati, peraltro ulteriormente verificati ed argomentati al paragrafo 7 della presente relazione. Secondo quanto indicato dallo stesso art. 22 della LR 10/2010, il suddetto documento preliminare - a tal fine predisposto dal proponente - deve essere quindi inviato all'Autorità competente in materia di

VAS nominata dal Comune di Crespina Lorenzana, che procede allo svolgimento delle consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale (SCA) al fine di acquisirne il relativo contributo / parere e quindi concludere con la definizione del provvedimento motivato circa la non assoggettabilità della stessa Variante al PO al procedimento di VAS.

In ogni caso è stabilito che il provvedimento di verifica precedentemente richiamato sia emesso dall'Autorità competente prima dell'adozione (ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014) della stessa Variante al PO da parte dell'organo competente (art. 22 comma 4bis della LR 10/2010) ed in questo quadro le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS della stessa Variante al PO, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o dell'autorità competente (art. 22, comma 5 LR 10/2010).

4. Indagini geologico – tecniche di corredo della Variante

Sempre ai fini del procedimento di formazione della Variante al PO occorre ancora considerare l'eventuale applicazione delle disposizioni di cui all'art. 104 della LR 65/2014 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020 (Regolamento di attuazione dell'art. 104 della LR 65/2014, contenente disposizioni in materia di indagini (di pericolosità e/o di fattibilità) geologiche, idrauliche e sismiche), ovvero se sussista - nel caso di che trattasi - l'obbligo della redazione e del deposito delle indagini geologico - tecniche.

In questo quadro l'art. 5 comma 2 del Regolamento richiamato dispone che *"... Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di: a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio; b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici; c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali; d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità ..."*.

La Variante al PO risulta finalizzata ad assicurare la conformità urbanistica del progetto di sviluppo e ampliamento di un'attività produttiva e, secondo quanto più in dettaglio descritto al successivo paragrafo 6, comporta per sua natura l'aumento di volume e superficie coperta. Per queste ragioni essa non rientra senz'altro nelle fattispecie dei casi di esclusione precedentemente elencati e pertanto si deve procedere con la redazione delle suddette Indagini geologico – tecniche, ovvero di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica, da elaborarsi ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e del relativo regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020.

Sulla base dei presupposti normativi precedentemente richiamati sono state pertanto predisposte, a firma di tecnico abilitato, anche le suddette indagini geologico – tecniche di fattibilità (a cui si

rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio) che, al pari degli elaborati di VAS, costituiscono parte integrante e sostanziale (e corredano) gli elaborati di Variante al PO. Esse, unitamente alle relative certificazioni previste dallo stesso Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020, dovranno essere depositate (presso il Genio Civile competente per territorio), prima o contestualmente alla presentazione del progetto di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e secondo quanto disposto all'art. 35 comma 1 della LR 65/2014.

5. Quadro conoscitivo della Variante

Come anticipato al precedente paragrafo 1 e secondo quanto puntualmente riscontrabile nei diversi estratti cartografici che costituiscono il quadro conoscitivo (elaborato denominato "*Quadro conoscitivo. Atlante cartografico*") a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio), la Variante al PO è finalizzata ad assicurare la conformità urbanistica del progetto di sviluppo e ampliamento dell'attività artigianale denominata "*Cereria Graziani*" da tempo ubicata nella zona produttiva di Pian di Laura, a Lorenzana. Si tratta in particolare di un ampio lotto completamente urbanizzato (ovvero dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, delle dotazioni infrastrutturali e di rete), dislocato lungo la via Karol Wojtyla che costituisce parte di un tessuto produttivo compatto, originato a seguito dell'attuazione di uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica e strutturato per affacci ordinati e distribuiti in successione geometrica sulla direttrice viaria di impianto pianificato.



Gli edifici esistenti, che seguono un ordinato e omogeneo allineamento lungo strada, lasciano spazio,

nel caso dell'attività oggetto di variante, ad un ampio piazzale e a spazi aperti di esclusiva pertinenza che occupano una parte rilevante dell'intero lotto. In questo caso infatti, contrariamente agli altri lotti già edificati che risultano sostanzialmente saturi o significativamente occupati da edifici e manufatti (elevato indice di copertura), il lotto oggetto di variante si presenta con un ridotto indice di copertura e con una dislocazione degli edifici esistenti (non baricentrica e spostata verso il lato meridionale) che lascia un significativo spazio aperto residuale (verso il lato settentrionale) utile ai fini delle possibilità di ampliamento e sviluppo urbanistico ed edilizio dell'azienda (si veda più in dettaglio la planimetria dello stato attuale riportata all'Appendice "B" della presente relazione).

L'intero lotto risulta peraltro già corredato di un'ampia fascia a verde inerbita con siepi e filari alberati (più densa lungo strada) e da idonei spazi attrezzati per la sosta ed i parcheggi di relazione che coronano e qualificano (sia in termini funzionali che per prestazioni paesaggistiche e ambientali) l'intero perimetro. Il margine stradale è inoltre corredato di marciapiedi pedonali e di aperture di ingresso carrabile arretrate rispetto all'allineamento viario, in modo da favorire le manovre di ingresso e uscita dallo stabilimento e di evitare interferenze con il traffico ordinario.



L'intera zona industriale, compreso anche il lotto dell'azienda oggetto di Variante al PO, risulta dotata di fognatura pubblica (con recapito finale in depuratore ubicato nello stesso territorio di Lorenzana) e acquedotto (con approvvigionamento dal limitrofo campo pozzi), in gestione del Servizio Idrico Integrato regionale, nonchè di illuminazione pubblica e altri servizi di rete.

L'intera zona industriale inoltre, compreso anche il lotto dell'azienda oggetto di Variante al PO, non risulta interessata da "*Beni paesaggistici*" formalmente riconosciuti dal PIT con valenza di PPR, nonchè da vincoli igienico – sanitari comunque denominati (fasce e limiti di rispetto assoluti o relativi) di natura sovraordinata che richiedano il rilascio di specifiche autorizzazioni o nulla osta. In particolare come facilmente deducibile dall'estratto cartografico del quadro conoscitivo del PS vigente denominato "*Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati*" (riportato nell'Atlante di quadro conoscitivo della presente Variante) l'area è esterna alla fascia di rispetto dal campo pozzi e di presa idropotabile limitrofo alla zona produttiva (in ogni caso gli insediamenti esistenti come le nuove previsioni sono dotate di impianto di smaltimento delle acque reflue con recapito in fognatura pubblica), così come risulta esterna alla categoria dei Beni paesaggistici "Boschi" identificata e disciplinata dal PIT/PPR che pertanto esclude (in ragione dell'efficacia sovraordinata dello stesso

PIT/PPR) l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29 del PTC, anche in ragione del fatto che lo stesso PTC (in esito all'ultima variante di mero adeguamento) non risulta conformato alla innovativa e sopravvenuta disciplina in materia (con efficacia prescrittiva) impartita dallo stesso PIT/PPR. In ogni caso è da evidenziare che gli interventi di nuova edificazione previsti dalla Variante al PO ricadono ad una distanza superiore ai 50 mt dai "Boschi" identificati dal PIT/PPR, anche tenendo conto delle disposizioni di cui alla LR 39/2000 (Legge forestale della Toscana) e del relativo Regolamento attuativo di cui alla DPGR n. 48R/2003.



6. Quadro propositivo della Variante

- MODIFICHE ALLE CARTOGRAFIE DEL PO VIGENTE

Come descritto nei precedenti paragrafi di questa relazione, la Variante al PO si sostanzia con la sostituzione delle attuali destinazioni di zona individuate nelle cartografie di quadro propositivo (QP) dello strumento di pianificazione urbanistica vigente con la specifica destinazione di zona che risulta coerente e propedeutica alle finalità di fattiva realizzazione del "Progetto" (redatto ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010) di ampliamento e sviluppo dell'attività produttiva denominata "Cereria Graziani".

Nello specifico si tratta di sostituire l'attuale destinazione urbanistica dei *"Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)"* nell'ambito della Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territori urbanizzati, di cui all'art. 27 del Titolo II delle Norme tecniche di attuazione (NTA); con quella di una specifica previsione di *"Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento"* (Ub) e (Ud) nell'ambito della Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni, di cui all'art. 61 del Titolo V delle stesse NTA, comunque in conformità alla disciplina del PS vigente (si veda nello specifico quanto argomentato al riguardo al successivo paragrafo 7). In questo quadro,

conformemente all'articolazione e alla struttura normativa del PO, si tratta inoltre di identificare la suddetta previsione con lo specifico codice alfanumerico "Ud.4.4" cui corrisponde una apposita nuova previsione concernente i lotti liberi di completamento a destinazione produttiva denominata "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura", da inserire a tal fine nell'elaborato di Quadro propositivo denominato "QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma".

Si deve in questo quadro precisare che la suddetta previsione costituisce "ampliamento funzionale" - ovvero urbanistico - dell'attività esistente, mediante interventi di "nuova edificazione" (Ne) definiti nell'ambito della Disciplina delle trasformazioni, diversi pertanto dall'addizione volumetrica e dall'ampliamento edilizio definito nell'ambito della Disciplina degli insediamenti esistenti. Per queste ragioni gli edifici e manufatti esistenti, posti in aderenza al nuovo lotto urbanistico di riferimento identificato per la previsione Ud.4.4 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (ord) a Laura", rimangono comunque ubicati all'interno dei Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1).



Per una adeguata comprensione e visualizzazione di quanto precedentemente indicato, si evidenzia che le suddette modifiche cartografiche al PO (stato vigente e stato variato, prodotte nelle due scale: generale 1:5.000 e di dettaglio 1:2000), sono puntualmente riportate nell'elaborato denominato "Quadro propositivo. Atlante cartografico" della Variante al PO di che trattasi.

- INTEGRAZIONI ALLA DISCIPLINA DEL PO VIGENTE

Come anticipato al precedente punto, in considerazione che la Variante al PO introduce una nuova previsione urbanistica concernente le "Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento" (Ub) e (Ud), nell'ambito della Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche (di cui al Titolo V delle NTA), identificata con codice univo alfanumerico "Ud.4.4" e con la seguente denominazione "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura", occorre anche procedere con la modifica dell'elaborato QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma. Si tratta in particolare di introdurre nell'apposita tabella presente al Capitolo "Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento (Ub) e (Ud)", paragrafo "Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente produttiva (Ud)" la nuova "Riga" secondo quanto integralmente riportato all'Appendice "A" alla

presente relazione, che contiene tra l'altro i parametri urbanistici (Superficie fondiaria – SF e Superficie edificabile - SE) e le altre indicazioni e prescrizioni previste dalla disciplina dello stesso PO (altezza, indice di copertura, distanze dai confini, superficie permeabile, ecc.), funzionali ed adeguate ad assicurare la fattiva e concreta realizzazione del "Progetto" di sviluppo e ampliamento predisposto.

- CARATTERISTICHE ESSENZIALI DEL PROGETTO DI CUI ALL'ART. 8 DPR. 160/2010

Il progetto redatto ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 prevede lo sviluppo, mediante ampliamento funzionale (urbanistico) della sede produttiva dell'azienda "Graziani" SRL, che si occupa principalmente di produzione di articoli in cera e candele. La destinazione d'uso degli immobili esistenti come dei nuovi immobili rimane quella "industriale – artigianale" in conformità alle prescrizioni e misure definite dalla presente contestuale Variante al PO (Art. 35 della LR 65/2014) secondo quanto in dettaglio riportato nelle Appendici "A" e "B" a questa relazione.

Il nuovo edificio è composto da un unico parallelepipedo di altezza 10,50 metri con copertura praticabile leggermente inclinata a due falde sulla quale è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici. Si prevede la realizzazione di una struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo alleggerito con finitura effetto intonaco.

I pannelli del nuovo volume, colorati in pasta, sono previsti in color terracotta, in modo da creare un armonioso ed equilibrato binomio cromatico con l'edificio esistente. Gli infissi saranno con telaio in alluminio elettro-colorato bianco perla RAL 1013 come quelli del capannone già presente, in modo da garantire una continuità visiva. Pluviali e gronde saranno nascosti dall'interno dell'edificio.

La quota zero del nuovo edificio sarà posta a + 26 cm rispetto al livello del terreno (quota dell'attuale piazzale) in modo da garantire le condizioni di fattibilità idraulica, secondo quanto più in dettaglio descritto e verificato nelle Indagini geologico – tecniche di supporto alla Variante al PO (si veda al riguardo il precedente paragrafo 4).

L'intervento di nuova edificazione, in applicazione alle prescrizioni e misure precedentemente richiamate, non altera la percentuale di superficie permeabile del lotto in quanto l'edificio sarà realizzato sul piazzale esterno asfaltato già impermeabile dell'insediamento esistente (secondo quanto descritto e argomentato negli elaborati di progetto), garantisce l'adeguato dimensionamento degli spazi a parcheggio e di sosta pertinenziali (sia in riferimento al lotto di nuova edificazione che complessivamente sull'intera azienda) e non andrà, salvo limitate porzioni, a modificare le fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico presenti lungo tutti i confini del lotto.

Il nuovo edificio al suo interno avrà due funzioni principali:

- la zona produttiva sarà disposta su due piani, occuperà la parte più a nord-ovest del piano terra e del piano primo;
- il magazzino occuperà la parte più a sud-est del volume e sarà realizzata con una doppia altezza.

A completamento degli interventi e al fine di assicurare la massima integrazione con gli insediamenti già esistenti è prevista inoltre la realizzazione di una tettoia con struttura metallica che va ad unire il

l'edificio esistente con il nuovo edificio in modo da permettere il passaggio di persone e merci tra i due spazi di lavoro.

7. Verifica di conformità alla Pianificazione territoriale sovraordinata

- CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE IN ORDINE ALLA CONFORMITÀ

Come è noto la Regione Toscana, con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato la *"Variante al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PPR)"*, non separando le tematiche paesistiche (in applicazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio) da quelle strutturali e strategiche e dunque il piano territoriale da quello paesaggistico, tanto che nella struttura assegnata agli *"Strumenti della pianificazione territoriale"* dalla nuova legge regionale, articolata in Statuto del territorio e Strategia dello sviluppo, la disciplina del PPR costituisce contenuto statutario ed integra il previgente PIT.

Il PIT/PPR (articolo 1) *"... persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio - economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano ..."*. Il piano regionale inoltre, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, *"... unitamente al riconoscimento, alla gestione, alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio territoriale della Regione, persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali; [...] disciplina l'intero territorio regionale e contempla tutti i paesaggi della Toscana ..."*.

Nel dettaglio sono contenuti dello *"Statuto del territorio"* del PIT/PPR (articolo 3):

- a) la disciplina relativa alle quattro *"Invarianti Strutturali"*, comprendente la definizione e gli obiettivi generali (disciplina di piano Titolo II), nonché l'individuazione dei caratteri dei valori e delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni specifico elemento costitutivo (morfotipi) specificatamente riferiti all'Abaco regionale appositamente allestito (abachi delle invarianti) e ai corrispondenti elaborati cartografici di livello regionale, ulteriormente dettagliati alla scala dei diversi ambiti di paesaggio;
- b) la disciplina relativa ai 20 *"Ambiti di paesaggio"*, mediante i quali risulta in dettaglio descritta, interpretata e articolata la Toscana, specificatamente contenuta nelle *"Schede degli ambiti di paesaggio"*, costituita da indirizzi per le politiche (con valore di orientamento), obiettivi di qualità e corrispondenti direttive correlate da recepire e declinare nella pianificazione territoriale di livello provinciale e locale;
- c) la disciplina dei *"Beni paesaggistici"*, propriamente riportata in un apposito allegato alle norme del

PIT/PPR (allegato 8b e altri allegati collegati), contenente oltre gli obiettivi e le direttive di livello generale:

- per Beni ex articolo 136 del Codice: gli obiettivi da perseguire (con valore di indirizzo), le direttive da applicare negli altri strumenti di pianificazione e le specifiche prescrizioni d'uso da rispettare negli interventi urbanistici ed edilizi, così come formulate per tutti gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico (vincolo diretto per decreto) nelle relative apposite Schede norma comprensive delle cartografie ricognitive recanti la corretta individuazione, delimitazione e rappresentazione dello stesso bene vincolato (vestizione del vincolo);
- per i Beni ex articolo 142 del Codice: gli obiettivi da perseguire (con valore di indirizzo), le direttive da applicare negli altri strumenti di pianificazione e le specifiche prescrizioni d'uso da rispettare negli interventi urbanistici ed edilizi, comprensive delle indicazioni da eseguire nell'ambito della conformazione o dell'adeguamento della pianificazione comunale al PIT/PPR. per la corretta individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge (vincolo indiretto - ex Galasso).

Lo statuto del territorio del PIT/PPR si completa inoltre la disciplina degli *"Ulteriori contesti"* (ai sensi dell'articolo 143 del Codice), ovvero gli obiettivi e le direttive riferiti ai siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell'UNESCO, nonché con la disciplina del *"Sistema idrografico regionale"*, comprendente obiettivi e direttive (da perseguire e recepire negli strumenti della pianificazione) e prescrizioni facenti diretto riferimento alla LR 41/2016.

La disciplina statutaria del piano regionale contiene dunque un insieme differenziato di disposizioni: obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso), la cui efficacia e i corrispondenti effetti è definita e determinata nella *"Disciplina generale di piano"* e che complessivamente costituiscono il riferimento per la conformazione e l'adeguamento dei piani provinciali e comunali (di qualsiasi livello).

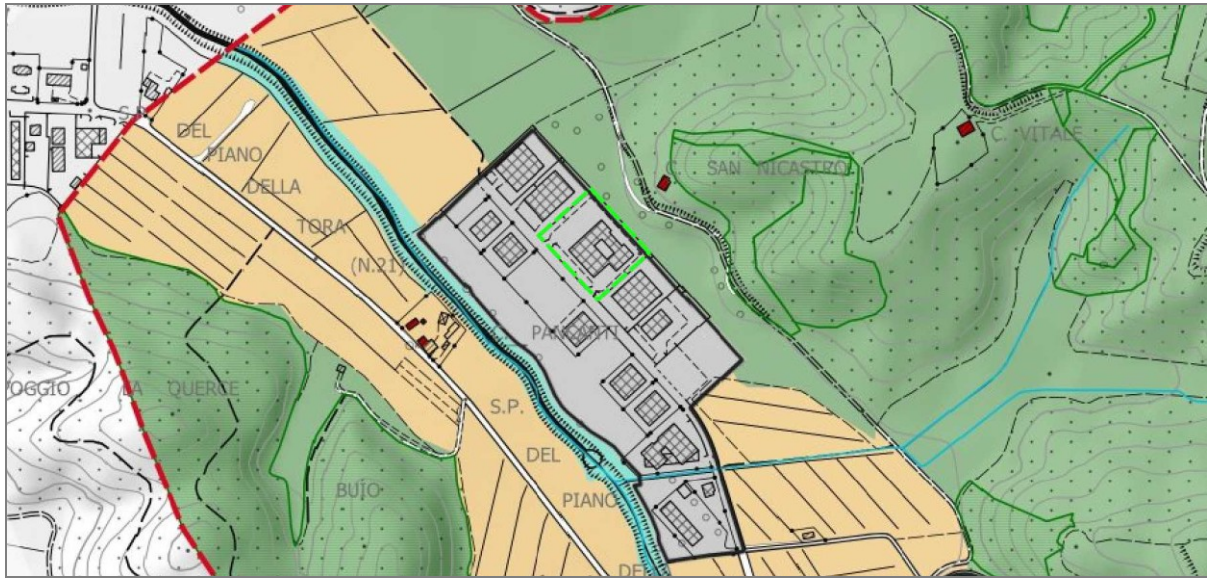
Ai fini della verifica di conformità, della Variante al PO di che trattasi di specifico interesse risultano quindi le norme di efficacia direttamente precettiva del PIT/PPR ovvero le prescrizioni e prescrizioni d'uso concernenti i beni paesaggistici formalmente riconosciuti e le altre direttive concernenti la disciplina statutaria, con riferimento a quelle correlate agli obiettivi di qualità degli *"Ambiti di paesaggio"*.

In considerazione che il PS vigente del comune di Crespina Lorenzana risulta formato in conformità al PIT/PPR nei punti che seguono è svolta in primo luogo la preliminare verifica di conformità della Variante al PO allo stesso PS e quindi, in secondo luogo, una ulteriore verifica di conformità in ordine agli eventuali contenuti prescrittivi del PIT/PPR aventi diretta pertinenza o possibile interazione (interferenza) con i contenuti della stessa Variante al PO.

- CONFORMITÀ RISPETTO ALLA DISCIPLINA DEL PS VIGENTE

Partendo da quanto delineato al precedente paragrafo 1, considerando la complessiva disciplina statutaria e strategica dello strumento di pianificazione territoriale comunale (PS), l'area oggetto della previsione di Variante al PO è interessata alla "Disciplina di piano" di seguito riportata.

Per quanto concerne la disciplina dello "Statuto del Territorio".



PS vigente. QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari (estratto)

- risulta ricadere all'interno del perimetro del "Territorio urbanizzato" (art. 12), nell'ambito del quale sono sempre ammessi, in coerenza con gli obiettivi definiti per i diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR (come declinati e individuati in dettaglio dal PS), gli impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della LR 65/2014;

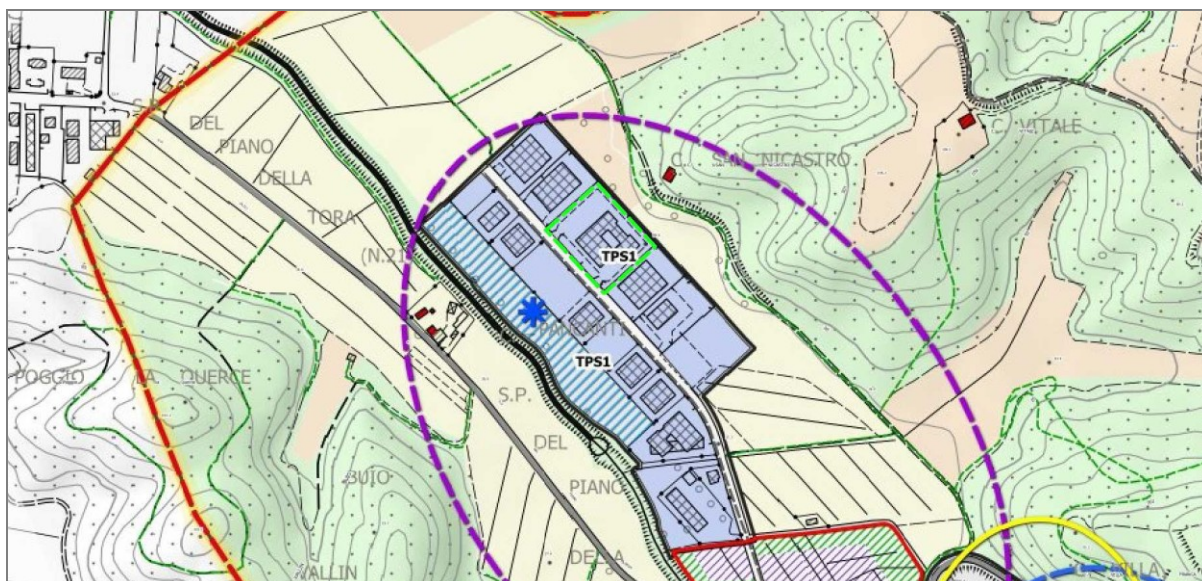
- risulta ricadere all'interno della Invariante Strutturale III (Carattere policentrico dei sistemi insediativi) ed è qualificata quale "Morfotipo insediativo policentrico" (Invariante III – Carattere policentrico dei sistemi insediativi e urbani) del sistema reticolare delle colline pisane e livornesi.

Per questo morfotipo insediativo sono definite dalla Disciplina del PS (art. 15), tra le altre, le seguenti pertinenti "Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione" da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

"... Garantire la qualità e il corretto inserimento delle nuove previsioni di trasformazione in forma coerente e compatibile con le tipologie e le soluzioni architettoniche caratterizzanti l'edificato di impianto storico preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; perseguimento di adeguati rapporti tra pieni e vuoti; mantenimento degli allineamenti lungo le principali direttrici di impianto; riduzione delle modificazioni morfologiche dei suoli nelle aree collinari, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta) ...".

In questo caso in riferimento ai suddetti obiettivi specifici la previsione di Variante al PO non risulta direttamente correlata o interferente con l'edificato di impianto storico individuato dallo stesso PS. In ogni caso, in considerazione della specifica dislocazione del lotto interessato, che risulta interposto in continuità e omogeneità al tessuto edificato esistente, la variante e il relativo progetto definiscono un assetto urbanistico (si veda al riguardo le specifiche disposizioni e prescrizioni dell'apposita "scheda-norma" riportata all'Appendice "A" alla presente relazione) volto a garantire gli allineamenti lungo la direttrice di impianto della Zona produttiva di Pian di Laura in continuità morfotipologica con gli insediamenti esistenti.

Per quanto concerne la disciplina della "Strategia di sviluppo sostenibile".



PS vigente. QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali (estratto)

- risulta ricadere all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 4 "Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto" per la quale il PS, definisce, tra gli altri (in quanto ritenuto pertinenti) i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica (art. 21):

"... 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 logistici di Laura quale polo produttivo di riferimento di livello comprensoriale ed "area produttiva ecologicamente attrezzata" (APEA), attraverso l'individuazione di previsioni, opere ed interventi volti ad innalzare l'efficienza e le capacità funzionali, energetiche ed ambientali degli insediamenti e delle relative infrastrutture di supporto, [...] ...";

"... la definizione di previsioni, interventi ed opere finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti di recente formazione, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione funzionale e il conseguente miglioramento ed adeguamento prestazionale e morfo – tipologico, degli edifici anche con l'individuazione di soluzioni volte a favorire l'adeguamento, l'ampliamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il

mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale ...".

In riferimento ai sudetti obiettivi specifici si può constatare che la previsione di Variante al PO persegue propriamente l'obiettivo di potenziare e consolidare un'attività produttiva esistente (Cereria Graziani), contribuendo al contempo a qualificare il polo produttivo di Pian di Laura, nonché a garantire (attraverso la definizione di apposite prescrizioni e misure) la realizzazione di interventi e opere volti a migliorare le prestazioni ambientali e paesaggistiche della stessa attività. In ogni caso la previsione consegue l'obiettivo di miglioramento prestazionale e adeguamento generale dell'insediamento esistente;

- risulta ricadere all'interno di un *"Ambito a prevalente funzione produttiva e specialistica"* dei tessuti a proliferazione produttiva lineare (TP.S1) degli insediamenti recenti e contemporanei, per i quali il PS, definisce, tra le altre (in quanto ritenuto pertinenti) le seguenti *"Disposizioni applicative"* da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale (art. 22):

"... individuare e definire in dettaglio i tessuti caratterizzanti gli ambiti a prevalente funzione produttiva e specialistica, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione (piazzali, depositi all'aperto, parcheggi pertinenziali, ecc.) e, conseguentemente, disciplinare le categorie di intervento ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinenziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina d'uso e funzionale che favorisca l'adeguamento tipologico, tecnologico e funzionale degli edifici, dei manufatti delle infrastrutture e degli impianti di servizio e pertinenza, anche in coerenza con gli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto ...";

"... rilevare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti abbandonati, non utilizzati e residuali che hanno perso le destinazioni d'uso agricole originarie, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di individuare previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica e/o privata), anche comportanti nuova edificazione, secondo gli obiettivi specifici e i criteri guida indicati per i diversi tessuti dal PIT/PPR ...".

In riferimento alle suddette disposizioni applicative si può constatare che la previsione di Variante al PO, nel rilevare una parte inedita di un lotto libero intercluso solo parzialmente insediato (ma comunque per questi motivi già munito delle essenziali dotazioni territoriali), prevede l'ampliamento di attività produttive esistenti e il loro sviluppo mediante interventi di nuova edificazione coerenti con le indicazioni per le azioni definite per gli specifici tessuti delle urbanizzazioni contemporanee dal PIT/PPR.

Sempre in riferimento alla disciplina della strategia di sviluppo sostenibile occorre ancora considerare le disposizioni normative concernenti le *"Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni"* definite dallo stesso PS vigente (art. 21) a livello dell'intero comune e più in

dettaglio per l'UTOE n. 4 Lorenzana che per la categoria funzionale "industriale – artigianale" è stabilità (art. 26) in mq 6.000 di Superficie Edificabile (SE). In considerazione che il "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" del PO vigente comprende previsioni per nuovi insediamenti corrispondenti ad una SE complessiva pari a mq. 4.200 (si veda al riguardo l'elaborato "*QP.III.2 Relazione generale e di conformità*" dello stesso PO) e che pertanto risultano ancora prelevabili dal PS mq 1.800, le previsioni della Variante al PO di che trattasi (comportanti l'impegno di mq 1.600 di SE) rientrano nel in ogni caso nel dimensionamento massimo stabilito dallo stesso PS vigente per la specifica UTOE n. 4 Lorenzana.

Per quanto precedentemente argomentato, le previsioni della variante al PO e il relativo progetto di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 possono essere considerati coerenti e conformi alla disciplina statutaria e strategica del PS vigente e, al contempo (per quanto argomentato nelle premesse di questo stesso paragrafo), conformi al PIT/PPR.

In ogni caso in virtù del principio di precauzione, di seguito sono selezionati e riportati in sintesi, ai fini delle opportune ulteriori verifiche di conformità, i contenuti normativi della disciplina del PIT/PPR aventi attinenza con il territorio del Comune di Crespina Lorenzana e i caratteri territoriali dell'area interessata dalla variante e sono conseguentemente descritti e argomentati gli elementi ed i fattori di compatibilità e conformità.

- COERENZA AL PTC DELLA PROVINCIA DI PISA

Ai sensi dell'art. 90 della L.R. 65/2014, il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Provinciale è lo strumento di pianificazione territoriale al quale si conformano le politiche provinciali, i piani e i programmi di settore provinciali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Esso si compone del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statuaria e di una parte strategica.

La **Parte statuaria** del PTC specifica:

- a) il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale;
- b) le invarianti strutturali del territorio provinciale;
- c) gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del D.lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.

La **Parte strategica** del PTC delinea la strategia dello sviluppo del territorio ed a tal fine:

- a) individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- b) detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;

- c) detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014;
- d) detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della LR 39/2000;
- e) individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socioeconomico e culturale della comunità provinciale.

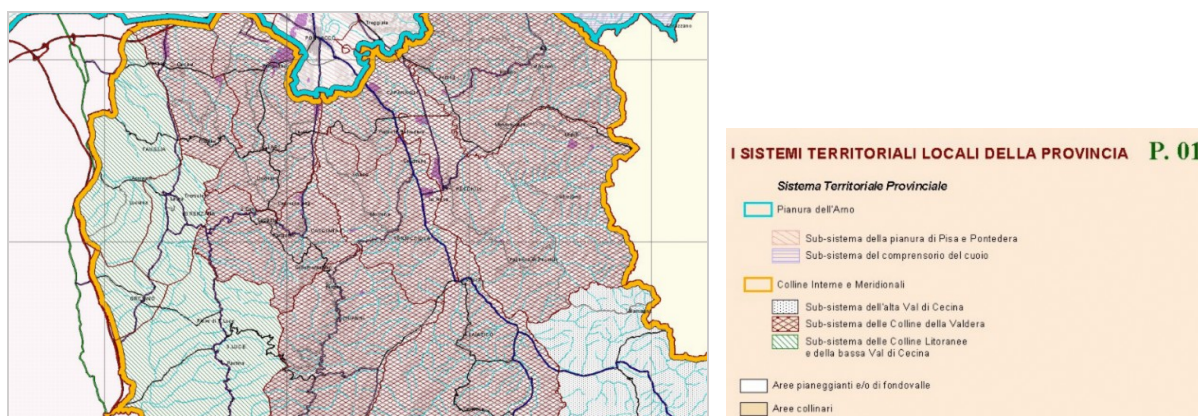
Il PTC stabilisce:

- a) le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- b) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni;
- c) le misure di salvaguardia.

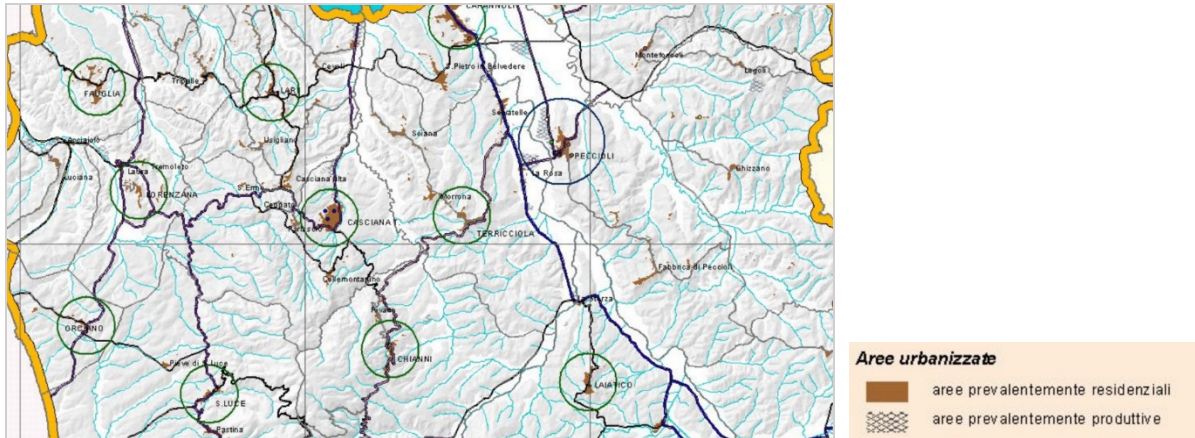
Il PTC, contiene quanto previsto all'art.20 comma 2 del D. Lgsn.267/2000 e s.m.i. e si fonda su:

- il principio generale dello sviluppo equilibrato e sostenibile,
- le norme generali per la tutela e l'uso delle risorse del territorio,
- gli obiettivi strategici e le prescrizioni del PIT/PPR.

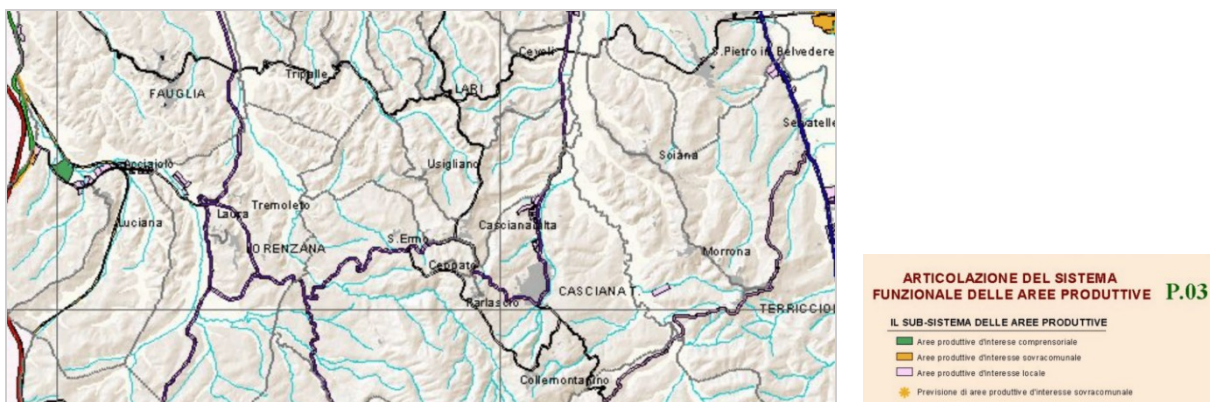
Di seguito sono riportate in estratto le disposizioni normative della disciplina del PTC aventi attinenza con i contenuti della Variante al PO, precisando che il Comun di Crespina Lorenzana ricade nel **"Sistema territoriale delle Colline Interne e Meridionali"** la cui disciplina statutaria e strategia, certamente considerata e applicata in sede di formazione del PS, prescinde dalle presenti verifiche di coerenza al PTC, mentre sembra auspicabile un verifica generale in ordine ad alcune disposizioni concernenti il **"Sistema funzionale delle aree produttive"** trattandosi – in questo caso - esclusivamente di una circoscritta nuova previsione ricadente all'interno del perimetro del "Territorio urbanizzato" individuato dallo stesso PS in conformità al PIT/PPR e della LR 65/2014.



[estratto tav.P01 – PTC Pisa]



[estratto tav.P02 – PTC Pisa]



[estratto tav.P03 – PTC Pisa]

Art. 54 Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivo di beni e di servizi

54.1 Principi generali [...]

54.1.2 I Comuni appartenenti al “Sistema Territoriale Provinciale delle Colline Interne e Meridionali”, avvalendosi del quadro conoscitivo del PTC, determinano i fabbisogni di spazi per insediamenti produttivi di beni e di servizi e ne prevedono il relativo soddisfacimento nel Piano Strutturale, nel rispetto:

- degli obiettivi assunti nel PTC per la risorsa “citta ed insediamenti” e per la risorsa “territorio rurale” [...],
- della disciplina delle invarianti [...],
- della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo [...] e delle disposizioni contenute nel presente articolo,
- dell’organizzazione del sistema funzionale produttivo, [...].

I piani strutturali e gli altri strumenti di pianificazione comunale prevedono nuove aree per insediamenti produttivi e per servizi, solo qualora le trasformazioni fisiche o funzionali prevedibili nel territorio già urbanizzato e in particolare nelle aree produttive, non consentano di soddisfare la domanda di spazi per destinazioni produttive. [...]

Le eventuali nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi, ove non ostino precise e motivate controindicazioni, in relazione alle tipologie produttive, alle emissioni ed ai fattori ambientali di rischio, sono individuate in continuità spaziale con quelle (aree produttive esistenti d'interesse comprensoriale, d'interesse sovra comunale, d'interesse locale integrate e d'interesse locale), al fine di concorrere alla complessiva riqualificazione in termini urbanistici, edilizi, funzionali, ambientali e paesaggistici dell'esistente tessuto produttivo.

Nella previsione di nuove aree produttive, anche in ampliamento di aree produttive esistenti, gli strumenti urbanistici dovranno motivare adeguatamente la scelta localizzativa, specie laddove esistano:

- *altre aree produttive nello stesso Comune che potrebbero essere ampliate,*
- *situazioni di prossimità con aree produttive di altro Comune e quindi opportunità d'integrazione funzionale specie per i servizi,*
- *aree con migliori condizioni di accessibilità,*
- *aree con minori problematiche ed impatti paesaggistici ed ambientali.*

[...]

54.1.7 *Gli strumenti urbanistici comunali nel determinare nuove aree per insediamenti produttivi, definiscono il rapporto tra le utilizzazioni specialistiche per la produzione di beni e le altre utilizzazioni e, in ragione della caratterizzazione economica dell'area, la tipologia delle imprese e dei servizi che potranno insediarsi e delle attività da escludere, in ragione del rischio ambientale. [...]*

54.1.9 *I piani strutturali e gli strumenti urbanistici comunali, nel prevedere nuove aree per insediamenti produttivi, anche in ampliamento di aree esistenti, condizionano l'attuazione degli interventi previsti alla formazione di strumenti urbanistici operativi e alla sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che impegni, entro un determinato termine, mediante la prestazione di garanzie assicurative o fidejussorie, alla realizzazione prioritaria o contestuale delle opere di urbanizzazione.*

Faranno espressamente parte degli impegni assunti la posa in opera nel sottosuolo di polifore o cavidotti o di qualunque altro manufatto idoneo a contenere la rete per le tele comunicazioni con la possibilità di collegamento alle dorsali di primo o di secondo livello e di derivazione per i singoli lotti (derivazioni residuali), contestualmente alla realizzazione della viabilità di accesso all'area e delle altre reti di servizio. Al Comune spetta il compito di vigilanza del rispetto di tali condizioni.

54.2 Indirizzi per il dimensionamento delle aree produttive di beni e di servizi[...]

54.2.2 *La previsione, sia di ampliamenti di aree produttive esistenti, che di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi alle imprese dovrà essere commisurata a:*

- *la domanda generata da processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte dallo sviluppo di taluni settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree ancora disponibili nello strumento urbanistico o in atti di concertazione e di programmazione di livello sovracomunale comunque denominati o con le aree dismesse rese disponibili;*

- *la domanda generata da processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività (incremento della disponibilità degli spazi);*
- *la domanda generata da esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle singole attività per ottimizzare la produttività;*
- *la domanda generata dalla necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per l'insorgere di diseconomie in relazione alla distanza della presente localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi;*
- *la domanda di nuovi servizi alle imprese, servizi distributivi, servizi ricreativi/sportivi, servizi di ristoro, ecc.;*
- *la necessità di riqualificare l'area nel suo complesso, anche per incrementare le superfici a verde e a parcheggi.*

[...]

54.3 Criteri progettuali delle nuove aree per insediamenti produttivi e di aree in ampliamento di aree esistenti

54.3.1 *L'ampliamento di aree produttive esistenti o la previsione di nuove non dovrà, produrre la saldatura fisica con insediamenti edilizi con altra destinazione d'uso. Un'adeguata separazione tra preesistenze e nuove previsioni insediative produttive dovrà essere prevista mediante la realizzazione di aree a verde, attrezzate con infrastrutture ciclo pedonali e per la sosta.*

54.3. 2 *Gli strumenti urbanistici comunali nel prevedere nuovi impegni di suolo per realizzare per insediamenti produttivi detteranno disposizioni che garantiscano idonei livelli prestazionali e funzionali delle infrastrutture viarie di accesso e di servizio, delle infrastrutture tecnologiche, delle strutture edilizie, e qualità ambientale.*

54.3.3 *Gli strumenti operativi comunali garantiranno altresì la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eventualmente presenti nell'area e prevederanno idonee misure atte ad assicurare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti, prevedendo fasce di rispetto, da piantumare, attorno agli insediamenti previsti, con lo scopo di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio. [...]*

La variante al PO vigente del Comune di Crespina i cui obiettivi e finalità sono descritti al precedente capitolo 6, per la natura stessa della previsione, circoscritta all'interno di un polo produttivo già insediato e che prefigura lo sviluppo per ampliamento funzionale di un'attività esistente, assicura il rispetto delle diverse disposizioni precedentemente richiamate, anche in considerazione del fatto che le prescrizioni e misure che accompagnano la previsione (si veda quanto indicato nella specifica "Tabella" riportata all'Appendice "A" alla presente relazione) risultano del tutto coerenti con quanto indicato dal PTC in ordine alle caratteristiche e prestazioni che devono essere assicurate in sede di pianificazione di nuovi insediamenti produttivi o di ampliamento di quelli esistenti.

- CONFORMITÀ RISPETTO ALLA DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT/PPR VIGENTE

Come precedentemente anticipato, si deve in via preliminare precisare che si tratta che in questo caso di una Variante al PO vigente che declina ed attua la disciplina del PS vigente, i cui contenuti e la relativa disciplina sono stati già verificati e dichiarati conformi al PIT/PPR, in esito al procedimento di definitiva approvazione dello strumento di pianificazione territoriale comunale. Pertanto in considerazione di quanto argomentato al precedente punto e che la previsione è stata verificata conforme al PS vigente, risulta anche implicitamente verificata la conseguente conformità della Variante al PO allo stesso PIT/PPR.

Fermo restando quanto sin qui argomentato e della complessiva disciplina di piano del PIT/PPR descritta ai precedenti punti, di seguito sono riportate le ulteriori verifiche di coerenza e conformità dalla Variante al PO con riferimento alla *"Disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio"* e alla *"Disciplina dei Beni paesaggistici"* definite dallo stesso PIT/PPR.

Disciplina d'uso Ambito di paesaggio n. 08 "Piana Livorno Pisa Pontedera".

Il territorio del Comune di Crespina Lorenzana è parte dell'Ambito di paesaggio n. 08, la cui scheda – norma (sinteticamente decritta al primo punto di questo paragrafo) mette a sistema elementi descrittivi e di sintesi interpretative (caratteri del paesaggio, patrimonio territoriale, criticità) da un lato ed elementi progettuali dall'altro, concludendosi nella sezione *"Disciplina d'uso"* in cui sono definiti *"Obiettivi di qualità"* e corrispondenti *"Direttive correlate"*.

In questo quadro, tenendo conto degli dei contenuti specifici di quadro propositivo della Variante al PO descritti ai precedenti paragrafi 1 e 6, nonché dei caratteri territoriali, ambientali e paesaggistici delle aree effettivamente e puntualmente interessate, si individuano potenziali contenuti di interrelazione con i seguenti obiettivi di qualità e corrispondenti direttive correlate.

<i>Obiettivo di qualità</i>	<i>Direttive correlate</i>
Obiettivo 1. Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, [...] e dei principali affluenti quali fiume Era, [...]	[...] 1.3 – 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; 1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale [...], definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi; [...]

I contenuti della Variante al PO nel prevedere la realizzazione di interventi di ampliamento e sviluppo di un'attività produttiva esistente, all'interno dei limiti del territorio urbanizzato individuato dal PS in conformità al PIT/PPR e in un lotto intercluso ai tessuti edilizi a prevalente funzione produttiva, assicura il perseguimento dell'obiettivo 1 e l'applicazione della direttiva 1.3 evitando che le previsioni e gli interventi (comunque non considerabili come espansioni) vadano ad interferire con il contesto

paesaggistico conterminare. Inoltre la dislocazione della previsione all'interno di un lotto già urbanizzato (comunque privo di valori architettonici e paesaggistici formalmente riconosciuti) e la sua qualificazione quale ampliamento urbanistico definito in stretta relazione con l'edificio esistente (riordino e sviluppo dell'attività ivi insediata), evita condizioni di eventuale dispersione insediativa e assicura altresì che le potenziali trasformazioni non alterino la caratterizzazione morfotipologica e percettiva dell'insediamento produttivo di Pian di Laura e le sue relazioni con il conterminare territorio rurale, assicurando l'applicazione della direttiva 1.4. Inoltre, in forma coerente ed omogenea con analoghe previsioni di nuova edificazione già individuate dal PO nell'area del Polo produttivo di Pian di Laura, i parametri urbanistico – edilizi e le specifiche misure e prescrizioni definite nell'ambito dell'apposita "Tabella" (Ud.4.4) assicurano che il progetto di cui all'art. 8 del DPR. 160/2010 e i relativi interventi siano omogenei ed integrati nel tessuto produttivo esistente senza andare ad interferire con il limitrofo territorio rurale.

Per quanto più in specifico riguarda la coerenza con la direttiva 1.3 richiamata, occorre inoltre 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).

Occorre altresì considerare, trattandosi di previsione interna al territorio urbanizzato, i caratteri morfotipologici che caratterizzano il polo produttivo ed in particolare quelli del tessuto edificato esistente lungo via Karol Wojtyła 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 riportata all'Appendice "B" e nel quadro conoscitivo (si veda la riguardo il precedente capitolo 5), così come nella documentazione fotografica che corredo 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, ancorché 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 disciplina del PO e la "Tabella" relativa alla previsione Ud.4.4 predisposta per la variante al PO (Appendice A alla presente relazione) definisce parametri urbanistici e prescrizioni 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 ricalcano e si omologano a quelli già definiti individuati dal PO per altre previsioni urbanistiche 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 pertinentziali 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 conterminare territorio rurale.

Disciplina dei Beni paesaggistici" e definite dallo stesso PIT/PPR.

Come descritto e argomentato nel precedente paragrafo 5 l'area e gli insediamenti oggetto della Variante al PO e del contestuale progetto di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 non interessano o interferiscono con Beni paesaggistici individuati dal PIT/PPR.

Per quanto precedentemente argomentato, le previsioni della variante al PO e il relativo progetto di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 possono essere considerati coerenti e conformi alla disciplina del PIT/PPR.

Appendice "A". Quadro propositivo (Integrazione Tabella – QP.III.1a)

N.B. Testo aggiunto: Testo sottolineato

- Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento (Ub) e (Ud)

Secondo quanto disposto all'art. 61 delle Norme del PO per queste "Zone" devono comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

a) Per le Aree (lotti liberi) a destinazione residenziale (Ub).

- Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 5;
- Indice di copertura non superiore al 35%;
- Altezza massima non superiore a mt. 9,50;
- Superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie territoriale.

b) Per le Aree (lotti liberi) a destinazione produttiva (Ud).

- Distanze minime dai confini non inferiori a mt. 7 (*);
- Indice di copertura non superiore al 50%;
- Altezza massima non superiore a mt. 10,50;
- Superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale.

(*) per la previsione Ud.4.4 la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5 limitatamente al margine nord – ovest del lotto urbanistico di riferimento, al fine di assicurare una adeguata dislocazione delle nuove volumetria in rapporto alle esigenze logistiche e funzionali

Aree (lotti liberi) a destinazione prevalentemente produttiva (Ud)

Codice identificativo e Denominazione	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Categoria funzionale	Beni Paesaggistici del PIT/PPR
Ud.1.1 "Area di completamento su SP.31 (Sud) a Lavoria"	1.800	600	Industriale – Artigianale (*)	Nessuno
Ud.1.2 "Area di completamento su SP.31 (Nord) a Lavoria"	5.000	2.000	Industriale – Artigianale (*)	Nessuno
Ud.2.1 "Aree di completamento in via Livornese a Volpaia "	3.900	1.200	Industriale – Artigianale (*)	Nessuno
Ud.4.1 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura"	4.700	2.000	Industriale – Artigianale (**)	Nessuno
Ud.4.2 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Sud) a Laura"	2.400	1.000	Industriale – Artigianale (**)	Nessuno
Ud.4.3 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Est) a Laura"	2.400	1.200	Industriale – Artigianale (**)	Nessuno
<u>Ud.4.4 "Aree di completamento in via K. Wojtyla (Nord) a Laura"</u>	<u>3.260</u>	<u>1.700</u>	<u>Industriale – Artigianale</u>	<u>Nessuno</u>

(*) In alternativa sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio", "Commerciari all'ingrosso" e "Commerciale al dettaglio" con esclusione della media struttura di vendita

(**) In alternativa sono anche ammesse, in tutto o in parte, le categorie funzionali "Direzionale e di servizio" e "Commerciale all'ingrosso"

[... omissis ...]

Nei casi di presenza di "Beni Paesaggistici" formalmente riconosciuti, secondo quanto indicato in via ricognitiva nell'ultima colonna delle tabelle precedentemente riportate, è fatto obbligo del perseguimento degli obiettivi, dell'applicazione delle direttive e del rispetto delle prescrizioni di cui alla specifica disciplina definita all'Allegato 8b de PIT/PPR, di cui all'art. 70 delle Norme del PO.

Appendice "B". Progetto art. 8 DPR 160/2010. Planimetrie, prospetti e sezioni (estratti)

