

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)



**Progetto Unitario convenzionato proposto dal Sig. Paolo Bacci in qualità di legale rappresentante della Soc. Bieffe Immobiliare in Crespina Lorenzana Frazione Lavoria via Galilei, per l'attuazione del comparto di cui alla scheda norma-
Approvazione proposta progettuale.**

RELAZIONE TECNICA

26 Settembre 2025

Contenuto:

1. Premessa;
2. Normativa Urbanistica - Conformità;
3. Contenuti del Progetto;
4. Valutazione Ambientale Strategica;
5. Vincoli;
6. Parere LL.PP.;
6. Conclusioni;

1.Premessa

In data 22/01/2025 agli atti dell'Ente al prot.917 il sig. Paolo Bacci in qualità di legale rappresentante della Società Bieffe Immobiliare con sede in Crespina Lorenzana Via G. Galilei n.2 p.i.01777920503, proprietaria dei terreni ricompresi nel perimetro che definisce il comparto urbanistico rappresentato nella scheda norma "Uc.1.4" posti in via G. Galilei ha inoltrato istanza per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) denominato "UC.1.4 - aree e spazi di via Galilei (nord) a Lavoria" ,ai sensi e per gli effetti dell'art.121 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 , inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e area turistica ricettiva (sosta camper, zona scarico camper, ecc...).

Tale istanza è stata istruita e integrata in data 24/03/2025 agli atti al prot.3785, in data 12/06/2025 prot.7581, in data 02/07/2025 prot.8541 ed in ultimo in data 24/09/2025 prot.12970.

2. Normativa Urbanistica - Conformità

Con deliberazione Delibera di **Consiglio Comunale n.06 del 25/01/2024** è stato approvato **Piano Strutturale**, con efficacia dal 19/04/2024 (BURT n.12 del 20/03/2024), e con delibera di **Consiglio Comunale n. 07 del 25/01/2024** è stato approvato il Piano Operativo, efficace dal 19/04/2024 (BURT n.12 del 20/03/2024), l'intervento in oggetto è stato individuato come *aree di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani* comparto Uc 1.4 e prevede la seguente disciplina:

Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. le cui disposizioni di dettaglio sono rinviate per ogni singola zona alla "scheda norma" tavola QP. III 1.a - Uc 1.4 "Aree e spazi via Verdi di via Gallileo Galilei (nord) a Lavoria" ed in particolare assoggetta l'intervento a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della LR.65/2014 secondo la seguente scheda che si riporta per estratto:



Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.1.4
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. [...] Lavoria
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata dal PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Aree a verde privato (H) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	4.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	300
- di cui a viabilità e urbanizzazioni primarie (I1)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (I2)	300
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0
- di cui ad altre funzioni e servizi pubblici (mq) compreso residenza sociale	0

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	200
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	2
Altezza massima degli edifici (mt)	3,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	20

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico – ricettivo, limitatamente alle "Aree di sosta attrezzata" (art. 28 della LR 86/2016)

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione costituisce attuazione delle disposizioni applicative degli "Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano" delle UTOE ed in particolare dei contesti di "Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di insediamenti e aree produttive", tenendo conto degli obiettivi specifici definiti per l'UTOE 1 - Lavoria, del PS Vigente. Si tratta in particolare un lotto libero ineditato ed in parte intercluso, posto ai margini delle aree urbane esistenti lungo via G. Galilei, non utilizzato (anche per effetto della parziale attuazione di previsioni urbanistiche decadute), destinato alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico – ricettivo,
--

specificatamente destinato alla formazione di un'Area di sosta attrezzata" (di cui all'art. 28 della LR 86/2016) funzionali all'incremento dell'offerta di spazi turistico – ricettiva e alla contestuale riqualificazione del margine urbano. A tal fine il PO prevede interventi di "nuova edificazione" (Ne) per funzioni prevalentemente all'aperto (sosta camper e autocaravan), debitamente corredata dei servizi e delle dotazioni essenziali (carico e scarico, servizi igienici, lavanderia, uffici, ecc.), condizionati alla complementare realizzazione di spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta) lungo strada, anche ad integrazione e qualificazione di standard esistenti, funzionali al miglioramento delle prestazioni ambientali, infrastrutturali e logistiche del polo produttivo di Lavoria.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Cessione gratuita delle aree e realizzazione degli interventi di adeguamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti, con particolare riferimento a via G. Galilei.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita di parcheggi e aree di sosta aree da dislocarsi lungo via G. Galilei.

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione e la progettazione degli interventi sono subordinati a:

- Realizzazione (all'interno della superficie fondiaria destinata alle trasformazioni) di fasce a verde costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione del margine esterno ai nuovi insediamenti e di corretto inserimento paesaggistico il rapporto al conterminare territorio rurale (Verde privato – H).

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	NO

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

- Nessuna.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

- Nessuna.

Nell'inquadramento urbanistico del PUC, il progettista Arch. Filippo Bacci fa presente che la superficie territoriale del comparto urbanistico in questione presente nella scheda norma urbanistica nel nuovo P.O. (PUC "Uc.1.4"), è catastalmente indicata in due modi diversi , rappresentazione grafica della cartografia e elenco descrittivo dei riferimenti catastali.

Più in particolare, dalla sovrapposizione tra la previsione grafica di PO nella scheda norma con la mappa catastale , tale superficie territoriale sembrerebbe essere formata dalla seguente consistenza catastale: Catasto Terreni del comune di Crespina Lorenzana - Sez. Crespina, al Foglio 1, dai mappali nn.286, 299, 322, 323, 379, 436, 464, 491 (salvo se comprendente altre o diverse particelle), mentre nell'elenco descrittivo dei riferimenti catastali presenti nella scheda norma tale area risulta essere della

seguente consistenza catastale: Catasto Terreni del comune di Crespina Lorenzana - Sez. Crespina, al Foglio 1, dai soli mappali nn.286, 299, 322, 323, 491.

Pertanto dall'analisi fatta dal progettista emerge una discrepanza tra la consistenza catastale derivante tra la sovrapposizione della previsione urbanistica (mq.5.641) e la superficie territoriale indicata nella scheda norma (mq.4.100).

Quest'ultima però non corrisponde alla superficie catastale complessiva delle particelle indicate nella scheda norma (mq.4.975).

Infine, lo stesso fa presente che con riferimento alla consistenza catastale rappresentata graficamente, si registra che non sono state incluse delle tre particelle catastali di proprietà della Bieffe immobiliare (richiedente la destinazione d'uso turistico - ricettiva in ambito di procedimento di PO tramite osservazione), vale a dire le particelle 379, 436 e 464, della superficie complessiva di 666 mq, che non trovano indicazione nella sezione dei "riferimenti catastali", laddove invece dovrebbero essere a pieno titolo.

Da quanto sopra esposto dal progettista si può dedurre che :

- dalla sovrapposizione fatta d'ufficio tra la cartografia di PO e la cartografia catastale, si può dedurre con approssimazione che il comparto comprende le particelle identificate nella sezione A F. 1 mappali 379,436,464,322, 289 in parte,323 in parte e 491 in gran parte.

- la ditta soc. Bieffe in ambito di osservazione al PO ha richiesto la previsione di una zona turistica ricettiva ed il Consiglio Comunale ha provveduto ad accoglierla come previsto nella scheda norma.

Si ritiene pertanto che il comparto sia ragionevolmente composto dalle particelle identificate alla Sez. A al Foglio 1 mappali 379,436,464 e 491 per una superficie totale di mq. 4821.

A tal proposito l'art. 4 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo approvato prevede, allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione cartografica catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, che le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nelle singole schede dell'elaborato QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma possono subire in fase di approvazione dei relativi strumenti attuativi una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un massimo del 10% di quella indicata negli elaborati cartografici del PO, senza che ciò comporti variante al PO.

Il comparto misurato negli elaborati cartografici del PO , risulta essere mq. 4607, la superficie del comparto di proprietà Bieffe richiedente l'osservazione poi accolta in sede di Consiglio Comunale risulta essere mq.4821 e quindi entro il 10% previsto dalla norma del PO e quindi non soggetto a modifica ma soggetta a variazione dimensionale (in più) in sede di approvazione.

Visto tutto quanto sopra esposto si può ragionevolmente supporre dati elementi in possesso che effettivamente in comparto in ragione della proprietà Bieffe e anche da elementi fisici preesistenti come muro di recinzione (confine caravnabacci) dalle particelle identificate alla Sez. A al Foglio 1 mappali 379,436,464 e 491.

Infine l'art. 58 comma 6 delle Norme tecniche di Attuazione prevede che nell'ambito dell'attuazione delle previsioni individuate dal PO nella Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni, nei casi in cui le misurazioni reali effettuate a scala di maggiore dettaglio delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate nelle schede - norma, di cui all'elaborato QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma, è ammesso l'adeguamento della Superficie territoriale alle misurazioni reali determinate dal rilievo diretto delle zone interessate e la conseguente modifica delle altre superfici di riferimento (superficie fondiaria destinata alle trasformazioni) e (superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune), tanto più quanto in meno, in maniera proporzionale a quanto indicato nelle singole schede - norma. Resta fermo il Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni e le altre indicazioni prescrittive della scheda - norma che devono comunque essere rispettate.

In ragione della superficie territoriale aggiornata, nel PUC proposto è stato previsto l'aumento della superficie di spazi pubblici da cedere all'Ente.

Alla luce di quanto sin qui esposto, delle previsioni urbanistiche e dell'istanza presentata comprensiva delle successive integrazioni, e contenente la documentazione prevista dall'art. 121 della Legge Regionale 65/2014 e s.m. il Piano Urbanistico Convenzionato non è in contrasto con le previsioni urbanistiche vigenti ed efficaci.

3. Contenuti del Progetto

Il progetto presentato contiene gli elementi , la documentazione e le valutazioni previste dall'art. 121 della Legge Regionale 65 del 10 novembre 2014, prevede la

realizzazione delle opere di urbanizzazione e area turistica ricettiva (sosta camper, zona scarico camper, ecc...), ed è composto dai seguenti elaborati :

- Relazione tecnica;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Tav. 1 [Inquadramento generale];
- Tav. 2 [Inquadramento catastale];
- Tav. 3 [Planimetria generale di progetto];
- Tav. 4 [Verifiche urbanistiche];
- Tav. 5 [Particolari di progetto];
- Tav. 6 [Verifiche legge 13/89 e DM 236/89];

Per quel che riguarda l'area di previsione di edificazione dei manufatti di servizio il progettista all'interno del Piano Urbanistico Convenzionato non ha indicato quanto previsto all'art. 121 comma 2 lettera c) - assetto plani volumetrico pertanto ai fini della realizzazione della Se di mq. 200 il progettista dovrà procedere con l'approvazione di un PUC ai sensi dell'art.121 della LR.65/2014.

4. Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi della L.R.T. 25/02/2016 N° 17- Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015, Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014, il progetto unitario convenzionato in questione non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto il permesso urbanistico convenzionato è conforme al Piano Operativo approvato ed efficace già sottoposto a VAS.

La scheda norma di P.O. non prevede ulteriori misure di compatibilità definite nel processo di VAS.

5. Vincoli

Sull'Area interessata dall'intervento non insistono vincoli così come indicato anche nella scheda norma.

6. Parere LL.PP.

In data 21/07/2025 è stato acquisito il parere favorevole dell'Area 5 LLPP Servizi tecnici Ambientali con le seguenti prescrizioni :

- Il computo metrico estimativo delle opere da destinarsi a parcheggio pubblico con previsione di acquisizione al patrimonio comunale dovrà essere redatto utilizzando i prezziari aggiornati predisposti annualmente dalle regioni o tramite apposita analisi prezzi individuando le risorse elementari previste nei suddetti prezziari, inoltre il computo metrico dovrà essere implementato con la previsione della fornitura e posa di strato di usura e binder in conglomerato bituminoso conforme alla vigente normativa oltre alla predisposizione di linea elettrica composta da min. 2 plinti per Ill. Pubb. Il tutto da rappresentare in apposito elaborato grafico;
- Lo schema di convenzione dovrà essere integrato/modificato secondo lo schema tipo proposto dall'Ente con particolare riferimento alle operazioni di collaudo;
- Tutte le opere di realizzazione modifica ed adeguamento di marciapiedi e spazi pubblici dovranno essere eseguite garantendo l'accessibilità dei percorsi esterni a utenti con ridotte capacità motorie e sensoriali;

7. Conclusioni

Alla luce di quanto sin qui espresso per la realizzazione degli interventi edilizi di nuova edificazione di cui alla comparto Uc 1.4 “aree di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani” assoggetto a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della LR.65/2014, valutati gli atti tecnici e grafici presenti nella pratica sopra richiamata, si esprime **parere favorevole** di conformità della proposta del progetto unitario convenzionato al Piano Operativo vigente ed efficace **condizionato alle considerazioni esposte di seguito.**

Si prescrive l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni di cui al parere di cui al punto precedente n.6) prima della sottoscrizione della convenzione.

Non si ritiene facente parte del presente PUC l'area di previsione di edificazione dei manufatti di servizio previsti all'interno della scheda norma di Se di mq. 200 in

quanto non è presente l'assetto planivolumetrico previsto dalla normativa regionale vigente, pertanto ai fini della realizzazione della suddetta superficie edificabile si dovrà procedere con l'approvazione di un PUC ai sensi dell'art.121 della LR.65/2014.

Crespina Lorenzana 26 Settembre 2025

IL RESPONSABILE AREA 3

PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Luca Melani

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale della presente comunicazione ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).