

# COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)



**Progetto Unitario convenzionato proposto dal Sig. Paolo Bacci in qualità di legale rappresentante della Soc. Bieffe Società semplice in Crespina Lorenzana Frazione Lavoria via Galilei, per l'attuazione del comparto di cui alla scheda norma Uc 1.1 "Aree e Spazi di via Galileo Galilei a (sud) Lavoria – Approvazione proposta progettuale.**

## RELAZIONE TECNICA

26 Novembre 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 7/01/2025 agli atti dell'Ente al prot.116 il sig. Paolo Bacci in qualità di legale rappresentante della Bieffe Società semplice , con sede in Cascina (PI) Via Tosco-Romagnola n.191 p.i 01090130509, proprietaria dei terreni ricompresi nel perimetro che definisce il comparto urbanistico rappresentato nella scheda norma "Uc.1.1" posti in via G. Galilei ha inoltrato istanza per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) denominato "UC.1.1 - 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 di opificio e parcheggio pubblico..

Tale istanza è stata istruita e integrata in data 28/2/2025, 7/5/2025, 18/7/2025, 29/07/2025 ed in ultimo la versione definitiva del 17/10/2025 prot.14045.

## 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 1.1 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 1.1 "Aree e spazi di via Gallileo Galilei a(sud) 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:

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 1 Mappali: 387, 390, 391, 392, 396, 397, 398, 402, 407, 408, 409, 412, 413, 425, 488, 553, 554

## b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.1.1
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
- Parcheggi e aree di sosta (I2) di progetto
- Aree a verde privato (H) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	9.200
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	-8.280
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	920
- di cui a viabilità e urbanizzazioni primarie (I1)	
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (I2)	920
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	
- di cui ad altre funzioni e servizi pubblici (mq) compreso residenza sociale	

### 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)	4.600
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	100
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	60

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – industriale

### 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 al completamento degli insediamenti prevalentemente produttivi ivi presenti e alla contestuale riqualificazione del margine urbano. A tal fine il PO prevede interventi di *“nuova edificazione”* (Ne) per funzioni prevalentemente industriali – artigianali, condizionati alla complementare realizzazione di spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta), anche ad integrazione e qualificazione di standard esistenti, finalizzati in via prioritaria al reperimento di spazi e servizi 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 della viabilità e 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 (in continuità con quelle esistenti) 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.
------------

#### **f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica**

Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020)

Pericolosità geologica	G.2 – pericolosità media
Pericolosità idraulica	P.1 – pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità
Pericolosità sismica	S.2 – pericolosità media

Interferenze con il "Reticolo sistema idraulico regionale"

- 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.1.1"), emergono due fattori di criticità:

- una superficie territoriale indicata nella scheda norma di 9.200 mq che non corrisponde alla consistenza catastale della somma delle particelle indicate nella suddetta scheda , che invece risulta essere 9.146 mq;

- la presenza di due particelle catastali che non fanno parte del comparto quali il mappale 425 di mq. 5 ceduta All'Amministrazione di Crespina (Macrolotto H PIP) e il mappale 554 di mq.38 sede della cabina elettrica ceduta all'Ente gestore E-distribuzione.

Pertanto dall'analisi fatta dal progettista emerge una discrepanza tra la consistenza catastale e i mappali inseriti nella scheda norma.

Da quanto sopra esposto e dalla inquadramento catastale riportato nella tavola 2 del PUC che il regime dei suoli derivante dall'analisi progettuale risulta mq. 9.373.

Si richiama a tal proposito l'art. 4 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo approvato che 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. 9200, la superficie del comparto di proprietà Bieffe richiedente risulta essere mq.9373 e quindi entro il 10% previsto dalla norma del PO e quindi non soggetto a modifica ma soggetta a variazione dimensionale (in aumento) in sede di approvazione.

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 dello spazio pubblici da cedere all'Ente da mq 920 previsti nella scheda a mq.937,30 previsti nel Puc.

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 (parcheggio pubblico) e costruzione di edificio (industriale-artigianale), ed è composto dai seguenti elaborati :

- Relazione Tecnica;
- parere degli enti gestori dei servizi;
- Bozza delle norme tecniche di attuazione;
- Bozza di convenzione urbanistica;
- Tavola 1- Inquadramento generale comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 2 - inquadramento catastale comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 3 - parametri urbanistico - edilizi comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 4 - verifiche urbanistiche - 1 comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 5 - verifiche urbanistiche - 2 - comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 6 - progetto generale comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 7 - indicazioni progettuali fabbricato - 1 comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 8 - indicazioni progettuali fabbricato - 2 - comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 9 - indicazioni progettuali fabbricato - 3 - comparto urbanistico Uc 1.1;
- Tavola 10a - standard urbanistici comparto urbanistico Uc 1.1.
- Tavola 10b - standard urbanistici comparto urbanistico Uc 1.1.

#### **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 20/10/2025 è stato acquisito il parere favorevole dell'Area 5 LLPP Servizi tecnici Ambientali con prescrizioni quali:

- 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 1.1 “aree e spazi di via Galileo Galilei a (sud) Lavoria” 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 del parere LL.PP. da verificare in ambito di rilascio di Pdc per l’accessibilità** . Per quel che concerne lo schema di atto unilaterale d’obbligo è stato **adeguato d’ufficio..**

Crespina Lorenzana 26 Novembre 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).