

Comune di Crespina Lorenzana
(Prov. di Pisa)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)

Codice Univoco P.O. “Uc.l.I”

Proprietà:

Bieffe Società Semplice

Progettista:

Arch. Filippo Bacci

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'area in oggetto è ubicata nell'ambito della più vasta area a carattere produttivo del territorio comunale di Crespina Lorenzana, in Località Lavoria, e rappresenta uno degli ultimi spazi edificabili a completamento della suddetta macroarea di cui fa parte anche la zona P.I.P.

Tale area, che ad oggi si configura come un lotto libero inedificato ed in parte intercluso, posto al margine occidentale della suddetta macroarea a carattere produttivo di Lavoria, faceva originariamente parte di un Piano di Lottizzazione privata denominato “UTOE 3, Comparto 16, Sub-Comparto B”, la cui validità è attualmente scaduta, di cui tuttavia recupera indirizzi e previsioni di sviluppo.

Nel contesto delle previsioni del Piano Operativo attualmente vigente sul territorio del Comune di Crespina Lorenzana, infatti, l'area è inserita fra le ‘Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc), classificata col Codice Univoco “Uc.1.1 - Aree e spazi di Via Galileo Galilei a (sud) Lavoria”, il cui sviluppo urbanistico-edilizio continua a prevedere l'edificabilità del lotto a carattere produttivo, ed è disciplinato da una specifica scheda norma dedicata.

A tale proposito, si premette altresì come da una verifica della consistenza catastale indicata nella suddetta scheda norma risultino due particelle catastali che, per motivi diversi, non possono essere comprese nel Comparto urbanistico in oggetto.

Alla luce di quanto sopra, in questa sede di richiesta di autorizzazione del Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 4 - comma 4 delle NTA del vigente P.O., e pertanto senza che ciò costituisca Variante al P.O. medesimo, si chiede di poter procedere con una riperimetrazione del Comparto urbanistico in questione ed una conseguente ridefinizione della consistenza territoriale e dei parametri urbanistici ad essa collegati, come meglio evidenziato più avanti.

1- UBICAZIONE AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento, sulla quale sono previste da realizzarsi le opere di attuazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) denominato "Uc.1.1", di cui la presente relazione tecnica costituisce parte integrante e sostanziale, è ubicata in località Lavoria, in Via G. Galilei snc [Figg. 1 e 2].



Fig. 1 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla grande scala

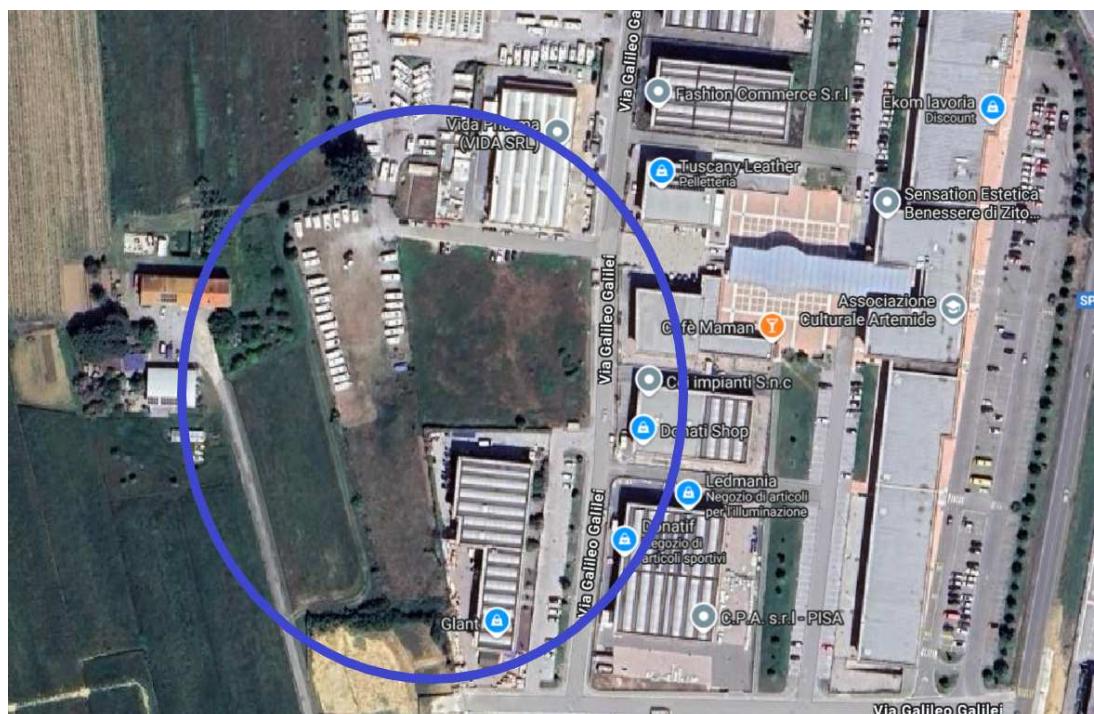


Fig. 2 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla piccola scala

2- INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO NEL P.O. VIGENTE

2.1- Inquadramento catastale rappresentato nel P.O.

L'area costituente la superficie territoriale indicata nella scheda norma urbanistica nel nuovo P.O. corrispondente al PUC "Uc.1.1" è catastalmente rappresentata al Catasto Terreni del comune di Crespina Lorenzana – Sez. Crespina, al Foglio 1, mappali 387, 390, 391, 392, 396, 397, 398, 402, 407, 408, 409, 412, 413, 425, 488, 553, 554 [Fig. 3].

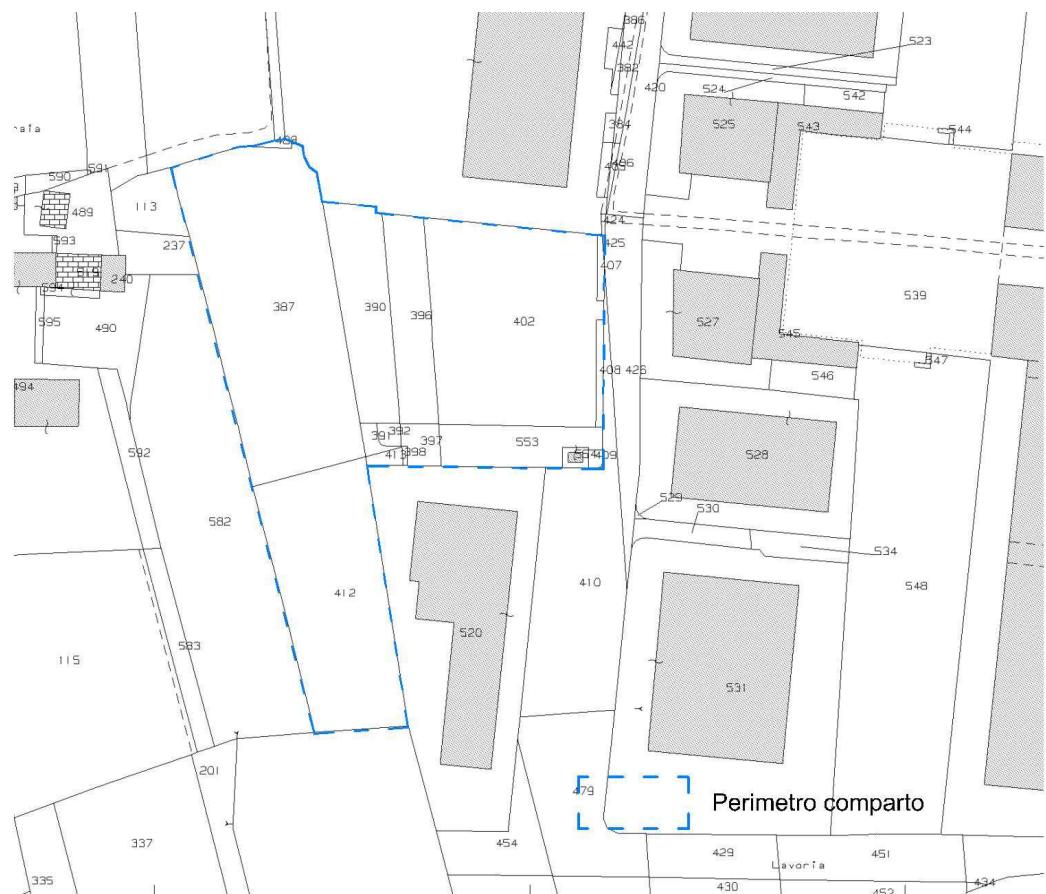


Fig. 3 - Estratto di mappa catastale con evidenziazione della superficie territoriale indicata nel P.O.

ed ha il seguente regime giuridico dei suoli [Fig. 4]:

Regime giuridico dei suoli			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)
1	387	Bieffe soc. semplice	2.893
1	390	Bieffe soc. semplice	880
1	391	Bieffe soc. semplice	39
1	392	Bieffe soc. semplice	59
1	396	Bieffe soc. semplice	659
1	397	Bieffe soc. semplice	76
1	398	Bieffe soc. semplice	35
1	402	Bieffe soc. semplice	2.155
1	407	Bieffe soc. semplice	30
1	408	Bieffe soc. semplice	57
1	409	Bieffe soc. semplice	18
1	412	Bieffe soc. semplice	2.000
1	413	Bieffe soc. semplice	10
1	425	Comune di Crespina Lorenzana	5
1	488	Bieffe soc. semplice	35
1	553	Bieffe soc. semplice	427
1	554	E-Distribuzione	38
SUPERFICIE TOTALE PdR			9.416

Fig. 4 – Regime giuridico dei suoli della superficie territoriale del PUC “Uc.1.1” da P.O.

2.2- Inquadramento urbanistico del P.O.

Dal punto di vista urbanistico, lo strumento di governo del territorio del comune di Crespina Lorenzana attualmente vigente identifica l'area in questione con perimetrazione tratteggiata di colore nero e con la sigla **Uc.1.1**, intendendo con tale sigla un “Area di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani [Uc]” [Fig. 5]

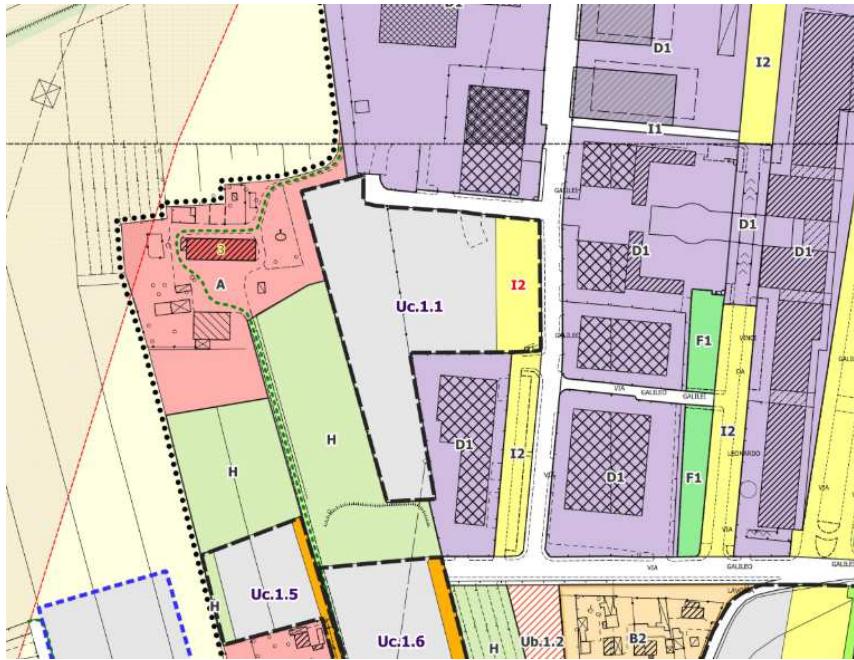
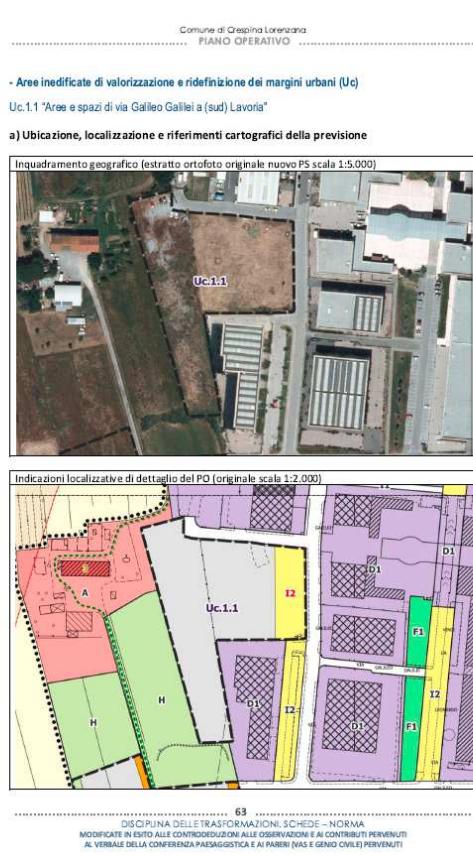


Fig. 5 - Estratto di cartografia di Piano Operativo con evidenziazione del Comparto urbanistico (perimetrazione tratteggiata di colore nero e sigla "Uc.1.1")

Tale inquadramento urbanistico è disciplinato dall'art. 63 delle NTA e dalla specifica scheda norma urbanistica, che si riporta qui di seguito:



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 fondata 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 fondata destinata alle trasformazioni (mq)	-8.280
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	920
- di cui a viabilità e urbanizzazioni primarie (I2)	
- 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) compresa residenza sociale	

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

Dimensionamento e parametri urbanistico - edili (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, riacitiva e/o integrazione di insediamenti e aree produttive", tenendo conto

64

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. SCHEDE – NORMA
MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRIBUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI
AL VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E AI PARERI (VAS E GENIO CIVILE) PERVENUTI

degli obiettivi specifici definiti per l'UTOE 1 - Lavoria, del PS Vigente. Si tratta in particolare un lotto libero ineditificato ed in parte interciso, 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 ripensamento 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 fondata 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 contermine territorio rurale (Verde privato – H).

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

Directo (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
Indirecto (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	P1 - pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità
Pericolosità sismica	S.2 - pericolosità media

Interferenze con il "Reticolo sistema idraulico regionale"

- Nessuna

65

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. SCHEDE – NORMA
MODIFICATE IN ESITO ALLE CONTRIBUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI CONTRIBUTI PERVENUTI
AL VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E AI PARERI (VAS E GENIO CIVILE) PERVENUTI

Condizioni di fattibilità	
Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico - tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:	
Per gli aspetti geologici	A supporto delle nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R
Per gli aspetti idraulici	Nessuna limitazione
Per gli aspetti sismici	A supporto delle nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R

3- RETTIFICA INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Verificando i dati di inquadramento catastale e di consistenza urbanistica indicati nella scheda norma dedicata al Comparto “Uc.1.1” emergono due fattori di criticità in entrambi i due ambiti suddetti rispetto alla realtà consolidata dei terreni indicati nella scheda norma medesima.

Più in particolare:

- Si rileva 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 di 9.416 mq;
- Si registra come siano considerate facenti parte di tale Comparto urbanistico due particelle catastali che in realtà, per motivi diversi, non possono – a nostro avviso - farne parte, e più precisamente:
 - la particella 425, della superficie di 5 mq, che è stata ceduta all’A.C. di Crespin in sede di cessione della strada oggi Via G. Galilei (originariamente denominata “Macrolotto H”);
 - la particella 554, della superficie di 38 mq, che è sede di cabina elettrica ed è stata ceduta all’Ente gestore E-Distribuzione.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene di dover rideterminare l'effettiva superficie territoriale del Comperto urbanistico (di cui alla prima criticità rilevata) sulla base di una ridefinizione delle particelle che effettivamente – ancora a nostro avviso – non hanno motivo di farne parte (di cui alla seconda criticità rilevata).

Si ritiene, cioè, di non poter considerare come facenti parte del Comparto di trasformazione urbanistica “Uc.1.1” le due particelle suddette, evidenziate nella seconda criticità rilevata, e di dover quindi riperimetrare (ridimensionandolo conseguentemente anche in termini di superficie territoriale) il Comparto stesso, secondo un nuovo inquadramento catastale evidenziato come segue [Fig. 6]:

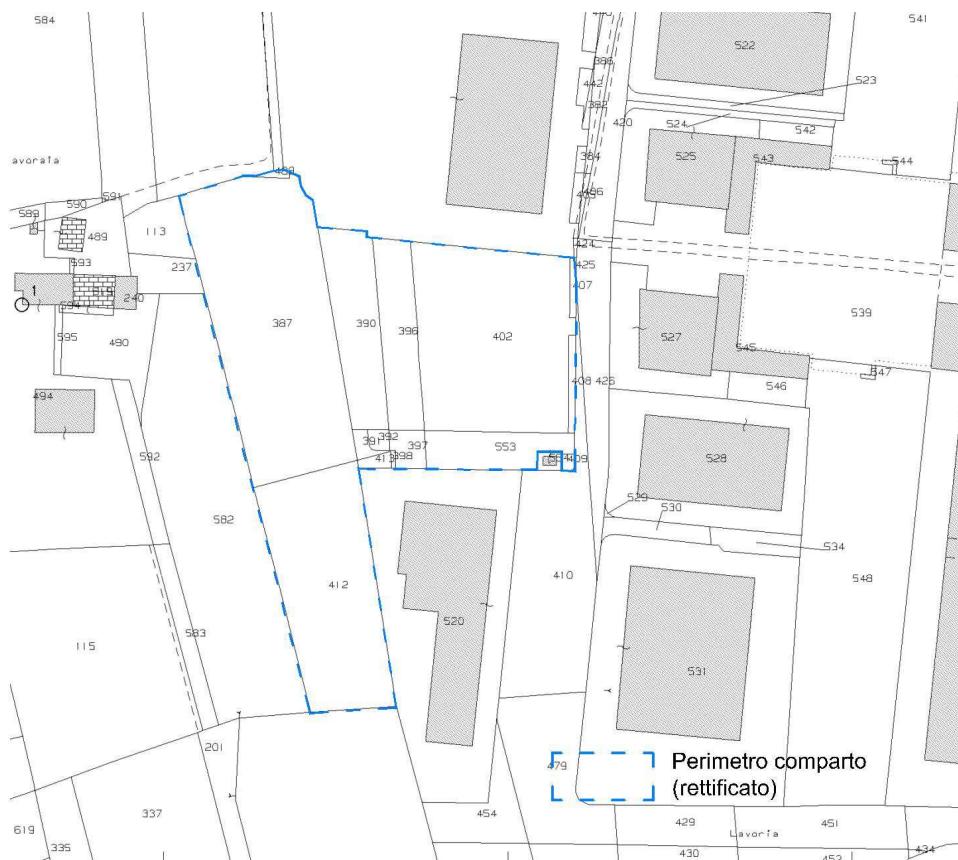


Fig. 6 - Estratto di mappa catastale con evidenziazione della superficie territoriale (rettificato).

Con il conseguente regime giuridico dei suoli [Fig. 7]:

Regime giuridico dei suoli (rettificato)			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)
1	387	Bieffe soc. semplice	2.893
1	390	Bieffe soc. semplice	880
1	391	Bieffe soc. semplice	39
1	392	Bieffe soc. semplice	59
1	396	Bieffe soc. semplice	659
1	397	Bieffe soc. semplice	76
1	398	Bieffe soc. semplice	35
1	402	Bieffe soc. semplice	2.155
1	407	Bieffe soc. semplice	30
1	408	Bieffe soc. semplice	57
1	409	Bieffe soc. semplice	18
1	412	Bieffe soc. semplice	2.000
1	413	Bieffe soc. semplice	10
1	488	Bieffe soc. semplice	35
1	553	Bieffe soc. semplice	427
SUPERFICIE TOTALE PdR			9.373

Fig. 7 – Regime giuridico dei suoli della superficie territoriale del PUC “Uc.1.1” (rettificato).

Da questo nuovo regime giuridico dei suoli, rettificato secondo le motivazioni appena espresse, risulta una nuova superficie territoriale del Comparto (rettificata anch'essa) di 9.373 mq.

Tale nuova superficie territoriale, che rappresenta fedelmente la porzione territoriale (e catastale) effettivamente costituente il suddetto Comparto, ai sensi dell'art. 4, comma 4, delle NTA del P.O. vigente, si ritiene al tempo stesso conforme allo strumento urbanistico generale di governo del territorio, ed attuabile senza che ciò costituisca una variante al medesimo, in quanto determina una variazione della superficie territoriale (in questo caso in aumento) inferiore del 10% di quella indicata nella scheda norma del Comparto in questione.

Più precisamente:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| - Sup. territoriale da scheda norma: | 9.200 mq |
| - Sup. territoriale revisionata: | 9.373 mq |

Da cui risulta che la superficie territoriale rettificata è **maggiore del 1,85% (minore del 10%)** della superficie territoriale della scheda norma.

Dopodiché, avendo fissato l'effettiva consistenza del Comparto urbanistico in questione in termini di superficie territoriale, si ritiene di dover precisare i parametri urbanistico-edilizi di disciplina della trasformazione per l'area in esame, a partire da quanto indicato nell'attuale scheda norma ad essa dedicata ed in conformità con le indicazioni dello strumento urbanistico generale attualmente vigente.

Più in particolare, data la modestissima differenza risultante dalla rettifica della superficie territoriale fra quella indicata nella scheda norma e quella determinata in questa sede, si ritiene corretto mantenere inalterati tutti i parametri di sviluppo urbanistico-edilizio indicati nella scheda norma medesima, ed in particolare quelli relativi alla superficie edificabile max. artigianale-industriale (4.600 mq), all'altezza max. degli edifici (10,50 mt.) e all'indice di copertura (60% mq/mq), unitamente a tutte le linee generali di disciplina di sviluppo dell'area, mentre si ritiene altresì corretto adeguare il dimensionamento della superficie da destinare a standard urbanistici (nello specifico ad aree a parcheggio pubblico) in relazione alla nuova consistenza della superficie territoriale dell'intero Comparto, secondo la stessa logica di calcolo indicata nella scheda norma (sup. a parcheggi pubblici = 10% della sup. territoriale), come segue:

- | | |
|---|-----------------------------|
| Sup. territoriale rettificata: | 9.373 mq |
| Sup. da destinare a parcheggi pubblici: | 10% di 9.373 mq = 937,30 mq |

Alla luce di quanto sopra, fissati cioè definitivamente i nuovi parametri di disciplina di sviluppo del Comparto “Uc.1.1”, vediamo ora le linee guida del progetto di attuazione del medesimo, di cui la presente relazione tecnica costituisce parte integrante, descrittiva e sostanziale.

4- ANALISI DELL'AREA E DEL CONTESTO URBANO

Come detto in premessa, l'area in oggetto è ubicata nell'ambito della più vasta area a carattere produttivo posta a nord del territorio comunale di Crespina Lorenzana in località Lavoria e rappresenta uno degli ultimi spazi edificabili a completamento della suddetta macroarea di cui fa parte anche la zona P.I.P.

Tale area, che ad oggi si configura come un lotto libero inedificato ed in parte intercluso, posto al margine occidentale della suddetta macroarea a carattere produttivo di Lavoria, faceva originariamente parte di un Piano di Lottizzazione privata denominato “UTOE 3, Comparto 16, Sub-Comparto B”, a carattere produttivo, la cui validità è attualmente scaduta, di cui tuttavia recupera indirizzi e previsioni di sviluppo.

Il contesto paesaggistico e territoriale nel quale tale area è inserita è conseguentemente quello tipico di un'area ad esclusiva connotazione produttiva, con tipologie di insediamento, sia urbanistico-infrastrutturali che architettoniche in linea con la destinazione d'uso prevalente.

Gli edifici presenti nel più ampio contesto di macroarea sono tutti edifici che presentano, in versione più o meno originaria, le caratteristiche tipiche dell'architettura industriale/artigianale, che si possono riassumere come segue:

- Tipologia: volumi semplici ed essenziali, a base rettangolare, isolati o accorpati gli uni agli altri in maniera corrispondente o sfalsata, generalmente di un piano fuori terra di altezza utile interna superiore ai 6,00 mt.
- Strutture e sistemi costruttivi: il sistema costruttivo preponderante è quello della struttura prefabbricata realizzata con telaio (travi e pilastri) in c.a.p., tamponato con blocchi cassero o con pannellature anch'esse prefabbricate.
- Coperture: quasi esclusivamente piane, formate da una componente strutturale rappresentata perlopiù da tegoloni prefabbricati in c.a.p., ed una componente di tamponamento, rappresentata da coppelle prefabbricate (praticabili) sia cieche che traslucide, e circondata perimetralmente dalla prosecuzione delle murature di tamponamento delle facciate con il duplice scopo di garantire al fabbricato un'estetica di purezza alla vista e di costituire un parapetto perimetrale per il transito e lo stazionamento in copertura in condizioni di sicurezza.
- Facciate: le superfici cieche tamponate le facciate sono trattate per lo più ad effetto pietra o lastra a spacco, in alcuni casi anche a lastra liscia o pietra levigata, raramente ad intonaco civile; e sono caratterizzate da una gamma di colori che spaziano dal rosa al giallo al grigio. Le superfici a vetri, i cui telai risultano essere prevalentemente in alluminio ed in misura minore in PVC, sono generalmente molto ampie per le zone adibite a laboratorio e di dimensioni più piccole, con un numero maggiore di infissi, per i locali accessori e di servizio dei fabbricati.
- Elementi architettonici: trattandosi di un'area e di un'architettura a carattere produttivo, si rilevano edifici molto asciutti dal punto di vista degli elementi architettonici di connotazione stilistica; la pressoché totalità dei fabbricati è improntata, infatti, alla semplicità volumetrica ed alla linearità di facciate e coperture; tuttavia, specie in alcuni fabbricati per lo più facenti parte dell'area P.I.P., emergono alcuni piccoli dettagli di rifinitura quali, ed esempio, l'evidenziazione dei cornicioni di copertura con elementi prefabbricati sagomati, l'evidenziazione della maglia strutturale verticale con l'applicazione di paraste in facciata, lattonerie di finitura dei volumi superiori dei fabbricati e di incorniciatura degli infissi minori nelle facciate principali, l'effetto muratura a bozze lasciato a vista così come l'effetto disegnato di alcune pannellature di tamponamento in cemento.
- Colori: i colori prevalenti sono il giallo, il color mattone, il grigio.

5- ANALISI DEL PROGETTO

5.0 Parametri urbanistico-edilizi

Superficie territoriale:	9.373,00 mq
Superficie fondiaria:	8.435,70 mq
Superficie da destinare a parcheggi pubblici:	937,30 mq
Superficie edificabile (SE) max.:	4.600,00 mq

Altezza max. edifici:	10,50 m
Indice di copertura max.:	60% (5.623,80 mq)
Destinazione d'uso ammessa:	artigianale/industriale

5.1 Modalità di attuazione

In conformità con la normativa vigente in materia, con lo strumento urbanistico generale di governo del territorio di Crespina Lorenzana e con le NTA del presente Progetto Unitario Convenzionato, le modalità di attuazione di quest'ultimo prevedono la suddivisione del Comparto urbanistico in due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2), le quali determinano due distinte aree di intervento attivabili indipendentemente l'una dall'altra ed in tempi differiti.

Più in particolare, si specifica che la progettualità del PUC vede coincidere la UMI 1 esattamente con la superficie prevista da destinarsi a standard urbanistici (area a parcheggio pubblico) del Piano urbanistico e la UMI 2 con la superficie fondiaria di quest'ultimo.

5.2 Descrizione del progetto

Essendo l'intervento complessivo previsto da attuarsi attraverso l'identificazione di due UMI (come detto al precedente punto 5.1), l'analisi del progetto verrà condotta per ciascuna di esse, e più in particolare:

UMI 1

La UMI 1, coincidente – come detto – con l'area a standard urbanistici del PUC, è destinata nello specifico ad un'area a parcheggio pubblico della superficie corrispondente alla previsione di piano di 937,30 mq, ubicata in adiacenza alla viabilità pubblica (Via G. Galilei) ed in posizione parallela ad essa, da cui si accede tramite due ingressi carrabili, entrambi della misura di 6,00 m, posti rispettivamente al margine settentrionale e meridionale dell'area medesima.

Tale parcheggio è dotato di n. 27 stalli per auto ciascuno della dimensione di 5,00 m x 2,50 m, disposti con inclinazione a 45° rispetto al senso unico di marcia, oltre a n. 2 stalli per disabili ubicati entrambi nella fila occidentale, in numero superiore a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (1 posto dedicato ogni 50 posti auto o frazione) e di dimensioni anch'esse superiori ai minimi previsti dalla suddetta normativa vigente.

Anche per quanto riguarda l'area a parcheggio pubblico (standard urbanistici) l'intervento in questione, nelle sue linee generali, sarà rispettoso delle caratteristiche insediative del contesto nel quale è inserito.

Più in particolare, è prevista la pavimentazione complessiva della superficie carrabile in asfalto e la pavimentazione dei nuovi marciapiedi interni al parcheggio degli stessi materiali e delle stesse caratteristiche dei marciapiedi esistenti al margine della suddetta Via Galilei.

Tale parcheggio prevede un pacchetto di rilevato composto da: uno strato di massicciata di materiale riciclato certificato di pezzatura 40/70 di uno spessore di circa 30 cm, uno strato di stabilizzato di materiale di cava di pezzatura 0/30 di uno spessore di circa 20 cm, uno strato di asfalto di tipo Binder di uno spessore di circa 8 cm ed uno strato di asfalto come tappeto di usura di circa 3 cm. Il tutto previo scavo

della superficie di progetto per una profondità di circa 50 cm rispetto l'attuale quota del piano di campagna.

A quest'ultimo proposito, si precisa altresì che la terra derivante dallo scavo suddetto sarà tutta recuperata in loco, previo analisi di caratterizzazione del terreno rimosso.

UMI 2

La UMI 2, coincidente – come detto – con la superficie fondiaria, è quella che la progettualità destina all'edificazione, la cui versione preliminare di progetto prevede la realizzazione di un unico fabbricato dalla sagoma ad "L", della superficie coperta di 3.146,50 mq, e della superficie edificata complessiva di 4.598 mq, ed un'altezza utile interna di 8,00 m.

Tale fabbricato è concepito come complessivamente elevato di un solo piano fuori terra, porzione del quale (laboratori ed uffici) divisa da un piano intermedio in soppalcato, mentre la rimanente porzione (magazzini) a tutt'altezza in doppio volume.

Ancor più nel dettaglio, il presente progetto del fabbricato prevede:

- al piano terra un ampio vano d'ingresso a doppio volume in corrispondenza dell'ingresso principale, dal quale si raggiungono tutti i locali posti al livello e nel quale trova luogo una scala di collegamento col piano intermedio in soppalcato; un corridoio disimpegno di distribuzione, un ripostiglio, tre locali spogliatoio, tre blocchi servizi igienici tutti composti da un antibagno e due locali WC, un locale magazzino/ufficio, locali laboratorio su una superficie dedicata di circa 880 mq ed un'area dedicata interamente a magazzino della superficie di quasi 1.700 mq per la gran parte a doppio volume;
- al piano intermedio in soppalcato, in arrivo dalla scala ubicata nell'atrio al piano terra, troviamo un ballatoio di sbarco dalla forma a "C" di distribuzione ai locali posti al livello e costituiti da uno spazio disimpegno multifunzione, sei locali ad uso uffici di pertinenza dell'attività ed un blocco servizi igienici dotato anch'esso da un antibagno e due locali WC.

La struttura del fabbricato in questione è pensata prevalentemente in c.a.p. prefabbricato o in acciaio, in terza battuta una soluzione in legno lamellare, mentre la tamponatura potrà essere fatta a blocchi in muratura o a pannelli prefabbricati in cemento, oppure in legno o con murature di tipo "a secco".

La copertura è prevista totalmente piana, realizzata prevalentemente con tegoloni in c.a.p., nella quale sono previste superfici trasparenti ed apribili e sulla quale è previsto l'alloggiamento dei sistemi impiantistici di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico).

Le superfici a vetro saranno di tipo trasparente con profili in alluminio o in pvc in finitura acciaio (lucido o satinato) o verniciati nei colori degli infissi della zona.

I colori delle facciate saranno in sintonia con la gamma cromatica attualmente presente in zona (dove prevalgono i colori corallo, giallo e grigio), ed in particolare negli edifici adiacenti, e comunque di cromaticità non in contrasto con la specifica destinazione a carattere produttivo dell'area di inserimento.

Eventuali valorizzazioni di elementi architettonici, strutturali o di facciata, saranno studiate in sintonia progettuale e compositiva non in contrasto con la progettualità generale del contesto architettonico di inserimento.

Per quanto concerne i locali interni, si precisa che quelli destinati alle attività lavorative e di immagazzinamento avranno le stesse caratteristiche dei fabbricati adiacenti; i laboratori saranno concepiti e progettati in stretta ottemperanza alla normativa di settore (camere bianche, locali asettici, zone filtro, ecc.); gli uffici saranno progettati in conformità della normativa vigente e nel rispetto dei requisiti

igienico-sanitari, mentre eventuali locali di rappresentanza saranno improntati al conferimento al fabbricato (e quindi alla macroarea di riferimento) del necessario lustro.

Le aree a verde privato H sono concepite secondo una triplice funzione: sono deputate a garantire la permeabilità del suolo della superficie fondiaria, in ottemperanza alla normativa vigente; hanno il compito di creare un impatto visivo ed ambientale “green” nella zona marginale del comparto, di cerniera con l’area agricola immediatamente adiacente, dove è prevista un’ampia area a parcheggio su una superficie a prato strutturato; hanno il compito di mitigare l’impatto ambientale dell’intervento, soprattutto per la vista dalle aree agricole adiacenti verso l’area produttiva, grazie alla progettazione di una fascia continua a verde con siepe nella linea di confine del Comparto urbanistico con le suddette aree agricole adiacenti.

Più in generale, trattandosi – come detto - di un intervento di nuova edificazione sostanzialmente di completamento nel contesto di una macroarea già piuttosto ben definita, tale intervento, nelle sue linee generali, sarà comunque rispettoso delle caratteristiche insediative del contesto nel quale è inserito.

Infine, si specifica altresì che: a) la presente relazione tecnica affianca e descrive un progetto di massima dell’edificato nel contesto del Piano urbanistico in questione, il quale progetto architettonico, data la scala urbanistica di cui trattasi, non ha raggiunto ancora un livello di definizione puntuale dei dettagli; b) la soluzione progettuale proposta, in conformità alla normativa vigente nonché alle NTA del presente Progetto Unitario Convenzionato, in sede di perfezionamento del titolo abilitativo all’edificazione potrà subire eventuali tutte le modifiche o variazioni che la Committenza riterrà opportune, nel pieno rispetto della normativa vigente generale e di Piano.

Per quanto riguarda ulteriori chiarimenti in merito alla progettualità di cui al Comparto urbanistico in oggetto, si rimanda al materiale grafico allegato alla presente.

6- REGIME VINCOLISTICO E CONDIZIONI DI FATTIBILITA’ DELL’AREA DI PROGETTO

6.0 Vincoli di tipo Paesaggistico

Sull’area di progetto non ricade alcun tipo di vincolo di natura Paesaggistica, né di tipo Diretto (vincolo per Decreto) ex art. 136 del Codice, né di tipo Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del Codice [v. scheda norma – lettera e)].

6.1 Vincoli sovraordinati di altra natura

Sull’area di progetto non ricadono altri vincoli di natura ulteriore rispetto all’ambito Paesaggistico, né misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS e nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica [v. scheda norma – lettera e)].

6.2 Condizioni di fattibilità geologica – idraulica - sismica

In relazione alle indagini del nuovo Piano Strutturale (ai sensi del DPGR 5R/2020), sono state individuate le seguenti classi di pericolosità dell'area di progetto:

- Pericolosità geologica: G.2 – pericolosità media
- Pericolosità idraulica: P1 – pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità
- Pericolosità sismica: S.2 – pericolosità media

Alla luce delle suddette condizioni di fattibilità, non si rilevano particolari vincoli per la realizzazione delle opere di progetto, né si rilevano interferenze con il “Reticolo sistema idraulico regionale” [v. scheda norma – lettera f)].

6.3 Condizioni di fattibilità urbanistico-infrastrutturali

In relazione alle condizioni di fattibilità urbanistico-infrastrutturali, si ritiene indispensabile premettere nuovamente come l'area di progetto faccia parte di una più ampia area a carattere produttivo di cui costituisce l'ultimo tassello edificatorio, già previsto da realizzarsi al momento della progettazione generale dell'area suddetta e fino ad oggi mai realizzato.

Alla luce di ciò, si specifica quindi che la zona in cui l'intervento in questione si inserisce risulta essere già dotata di tutti i servizi e sottoservizi necessari ai fini delle condizioni di agibilità dei nuovi locali, e che tali servizi e sottoservizi sono già stati progettati e dimensionati anche in considerazione della presente progettualità, come si può evincere dai pareri preventivi dei vari Enti gestori acquisiti in occasione dell'attuazione dei precedenti piani di lottizzazione denominati “UTOE 3, Comparto 16, Sub-Comparto A – Lavoria” e “UTOE 3, Comparto 16, Sub-Comparto B – Lavoria” (rispettivamente area PIP e lottizzazione privata Bieffe ss), con la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria corrispondente all'attuale viabilità pubblica oggi denominata Via G. Galilei (ex “Macrolotto H”), cui si rimanda per ulteriori chiarimenti.

Pertanto, ai fini delle condizioni di fattibilità urbanistico-infrastrutturali dell'area di progetto, si registra la presenza di una viabilità pubblica già collaudata (Via G. Galilei appunto), nella quale sono già presenti tutti i principali sottoservizi necessari per le condizioni di futura agibilità dei locali: rete elettrica e telefonica, rete gas metano, rete di allontanamento acque meteoriche, rete di allontanamento acque reflue, rete di adduzione acqua potabile.

A tale proposito, si precisa ulteriormente che tutte le suddetti reti pubbliche sono state progettate anche alla luce dell'intervento in questione e tutte regolarmente in funzione ad eccezione – ad oggi – della rete di allontanamento delle acque reflue.

Alla luce di quest'ultima considerazione, quindi, si precisa altresì che l'intervento in questione dovrà temporaneamente dotarsi di un proprio sistema di trattamento totale delle acque reflue ed individuare una forma di smaltimento, diversa dalla pubblica fognatura, fra quelle previste dalla normativa vigente; salvo poi allacciarsi alla rete pubblica al momento della sua entrata in esercizio.

Per qualsiasi ulteriore chiarimento, si rimanda ai riferimenti documentali e cartografici allegati e/o indicati.

Ponsacco, 15/10/2025.

Il Tecnico

Arch. Filippo Bacci