

Comune di Crespina Lorenzana
(Prov. di Pisa)

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)

Codice Univoco del P.O. “Uc.1.4”

Proprietà:

Bieffe Società Semplice

Progettista:

Arch. Filippo Bacci

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

PREMESSA

L'area in oggetto si colloca nell'ambito della principale 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 ad oggi si configura come un lotto libero inedificato ed in parte intercluso posto al margine settentrionale della suddetta macroarea a carattere produttivo di Lavoria.

Nel contesto delle previsioni del Piano Operativo attualmente vigente sul territorio del Comune di Crespina Lorenzana, l'area è inserita fra le 'Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc), classificata col Codice Univoco "Uc.1.4 - Aree e spazi di Via Galileo Galilei (nord) a Lavoria, il cui sviluppo urbanistico-edilizio disciplinato da una specifica scheda norma dedicata.

ART. 1 – OBIETTIVI DEL PUC “Uc.1.4”

Gli obiettivi generali del PUC “Uc.1.4”, in coerenza con le disposizioni dettate dallo strumento urbanistico di governo del territorio attualmente vigente, ed in particolare della scheda norma dedicata, sono appunto quelli di “riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di insediamenti e aree produttive”, tenendo conto degli obiettivi specifici per l'UTOE 1 – Lavoria del PS vigente, che prevedono di destinare questo lotto alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico-ricettivo, specificatamente destinato alla formazione di un’ “Area di sosta attrezzata” (di cui all'art. 28 della L.R. 86/2016) funzionale all'incremento dell'offerta di spazi turistico-ricettivi e alla contestuale riqualificazione del margine urbano, con la 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.

ART. 2 – CARATTERI GENERALI DEL PUC “Uc.1.4”

Il PUC “Uc.1.4” propone il superamento delle attuali condizioni di “vuoto” dell'area su cui insiste, attraverso un intervento di Nuova edificazione, ai sensi delle NTA del P.O. attualmente vigente, della scheda norma dedicata e nel rispetto dei parametri di cui al successivo Art. 9, per funzioni prevalentemente all'aperto (sosta camper a autocaravan), deditamente corredata dai servizi e delle dotazioni essenziali (carico e scarico, servizi igienici, lavanderia, uffici, ecc.).

ART. 3 – VINCOLI SOVRAORDINATI

In relazione alle disposizioni di legge attualmente in vigore e alle misure di salvaguardia contenute nel PIT della Regione Toscana, sull'area in questione non sono presenti vincoli sovraordinati.

ART. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC “Uc.1.1”

Costituiscono parte integrante del presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) i seguenti documenti ed elaborati:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica e geotecnica
- Norme Tecniche di Attuazione

- 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]

ART. 5 – FINALITA' E VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'intervento di cui trattasi, integrano i contenuti del vigente Piano Operativo al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del Progetto Unitario.

Il periodo di validità delle presenti Norme è direttamente collegato al periodo di validità della Convenzione urbanistica, la cui efficacia cesserà con lo scadere della validità di quest'ultima.

ART. 6 – AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

L'area oggetto del presente PUC ricade all'interno del Territorio Urbanizzato, UTOE 1 – Lavoria, in località Lavoria, su un lotto urbanistico direttamente attestante su Via G.Galilei, snc, identificato come Comparto “Uc.1.4” – Aree e spazi di via Galileo Galilei a (nord) Lavoria.

ART. 7 - OSSERVANZA DELLE NORME

Qualunque intervento di carattere urbanistico-edilizio sulle aree ricadenti all'interno del Comparto urbanistico denominato “Uc.1.4” dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto dalle presenti NTA, nel rispetto delle più generali norme derivanti dagli strumenti urbanistici di governo del territorio del comune di Crespinna Lorenzana, dal Regolamento Edilizio, nonché dalle norme del Regolamento d'Igiene e di tutte quelle norme e regolamenti previsti in materia dallo Stato e dalla Regione Toscana.

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

La modalità di attuazione del PUC è direttamente collegata alla progettualità generale, che prevede il Comparto Urbanistico “Uc.1.4” costituito da due unità minime di intervento (UMI), così come individuate negli elaborati grafici allegati, attivabili indipendentemente ed in tempi differenti:

UMI 1

Coincidente con l'area destinata a standard urbanistici del Comparto urbanistico “Uc.1.4”, nello specifico di un parcheggio pubblico della superficie complessiva non inferiore a 352,75 mq.

UMI 2

Coincidente con la Superficie Fondiaria del Comparto urbanistico “Uc.1.4”, per una superficie complessiva di 4.466 mq, all'interno della quale è prevista la realizzazione di area di sosta per camper ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 31/12/2024 n. 61, per la quale è prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici e/o manufatti, funzionali alla suddetta attività turistico-ricettiva, secondo i parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda urbanistica e alle NTA del Comparto.

Ancora nella UMI 2 è prevista la possibilità di ubicazione di una zona di scarico camper, da realizzarsi nel pieno rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente;

Per ognuna delle due UMI sarà successivamente elaborato uno specifico progetto di dettaglio, le cui opere potranno essere realizzate previa firma della Convenzione urbanistica e successiva acquisizione di idoneo titolo abilitativo.

Resta inteso che, data la coincidenza della UMI 1 con gli standard urbanistici di tutto il Comparto, la condizione di agibilità dei locali dei fabbricati della UMI 2 potrà essere certificata solo dopo la realizzazione e il collaudo delle opere della UMI 1.

ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici di riferimento vengono definiti in relazione alle disposizioni legislative regionali e nazionali in materia vigenti all'epoca della firma della Convenzione urbanistica, con diretto riferimento al DPGR 24/07/2018 n. 39/R, agli strumenti di governo del territorio del Comune di Crespina Lorenzana e nello specifico dei contenuti della scheda norma dedicata al PUC "Uc.1.4" di cui si riportano i principali:

Superficie territoriale:	4.821 mq
Superficie fondiaria:	4.468,25 mq
Superficie per standard urbanistici - Area a parcheggio (min.)	352,75 mq
Superficie Edificabile (SE) max.	200 mq
Altezza max. degli edifici	3,50 m
Indice di copertura (Rc)	20%
Destinazione d'uso ammesse	parcheggio, area sosta camper,
Numero Unità Minime di Intervento (UMI)	2 (UMI 1 e UMI 2)

ART. 10 – DEFINIZIONI, ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI DEL PROGETTO UNITARIO

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, senza per questo costituirne elemento prescrittivo o vincolante.

Fermo restando quanto sopra, è consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione urbanistico-edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al PUC, nel sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale, avendo cura di mantenere idonei livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

Sono elementi prescrittivi e vincolanti del presente Progetto Unitario:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti contenuti nella scheda norma denominata "Uc.1.4" – Aree e spazi di via Galileo Galilei (nord) a Lavoria" del vigente Piano Operativo;
2. le destinazioni d'uso ammesse;

All'interno dei singoli lotti edificabili dovrà essere lasciata una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

Non sono consentiti scarichi di fognature senza preventiva depurazione secondo le normative vigenti e senza preventiva autorizzazione.

ART. II - TIPOLOGIE E CARATTERI ARCHITETTONICI ED ESTETICI DEGLI EDIFICI

Le caratteristiche architettoniche degli edifici e dei manufatti saranno orientate ad esprimere unitarietà e qualità, e saranno progettate nel rispetto dei caratteri insediativi e naturalistici del contesto paesaggistico ed urbanistico nel quale si inserisce il presente PUC, ed in linea con la destinazione d'uso dei medesimi.

II.1 – Analisi del contesto insediativo

I caratteri insediativi primari conseguenti alla lettura del paesaggio e del contesto insediativo, vengono identificati nella tipica 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 urbana 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 geometrica principalmente 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.

II.2 – Caratteristiche dei nuovi fabbricati

Nel rispetto di quanto disposto all'Art. II.1 i caratteri architettonici primari dei nuovi edifici si connotano attraverso i seguenti elementi:

1. **Articolazione volumetrica:** gli edifici si svilupperanno con un'articolazione volumetrica semplice e ben riconoscibile, la cui pianta avrà forma geometrica, per lo più regolare, rettangolare o trapezoidale;
2. **Aperture:** le aperture, per forma e proporzioni, oltre a garantire i requisiti igienico-sanitari di aero-illuminanza dei locali interni, dovranno connotare gli edifici in senso contemporaneo, in modo da evitare forme improprie di mimetismo antistorico.
3. **Coperture:** le coperture degli edifici saranno essenzialmente di tipo piano. Gli eventuali elementi impiantistici, tipici delle energie rinnovabili (in particolare solare termico e fotovoltaico), dovranno risultare ben integrati sotto l'aspetto architettonico. Sono comunque ammesse coperture a 2 o più falde.
4. **Struttura:** la struttura portante degli edifici sarà in c.a./c.a.p. o in acciaio o in legno o in muratura tradizionale;
5. **Facciate:** le facciate esterne saranno realizzate come tamponamento della struttura portante dei fabbricati e potranno essere realizzate mediante pannelli in c.a./c.a.p. o in blocchi e potranno essere lasciate a vista, rivestite o intonacate e tinteggiate con colori che siano in sintonia con la gamma cromatica esistente nel contesto edilizio circostante. Data la funzionalità dei fabbricati ad un'attività turistico-ricettiva, sono ammesse facciate con l'estetica in legno.

Più in generale, trattandosi - come detto - di un intervento di nuova edificazione al tempo stesso di completamento di una macroarea a carattere produttivo già piuttosto ben definita ed a confine con l'area agricola, ed alla luce della particolare destinazione d'uso di turistico-ricettivo per la quale i fabbricati costituiscono elementi funzionali allo svolgimento dell'attività, tale intervento, nelle sue linee generali, potrà avere una matrice progettuale rispettosa sia delle caratteristiche insediative del contesto nel quale è inserito, come delle aree agricole confinanti e della destinazione d'uso dei medesimi.

E' ammessa l'installazione di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65.

E' altresì ammessa l'installazione di pergole o pensiline funzionali all'installazione su di esse di impianti tecnologici da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, ecc.).

II.4 - Distanze e limiti di proprietà

Le indicazioni grafiche contenute nella stesura iniziale del presente Progetto Unitario ~~non~~ contengono una proposta planimetrica di localizzazione del costruito potenzialmente edificabile. Tuttavia, in sede di progettazione dei fabbricati e dei manufatti realizzabili secondo i parametri di cui al precedente art. 9, saranno puntualmente individuate e dettagliate le sagome di ingombro a terra di ciascuno di essi, rispettando le distanze minime di:

- 10 metri rispetto agli edifici esterni al Progetto Unitario;
- 10 metri fra le pareti finestrate dei fabbricati interni al Progetto Unitario;
- 5 metri dal perimetro di confine del Comparto urbanistico "Uc.1.4".

ART. 12 - VARIANTI AL PROGETTO UNITARIO

Sono da considerarsi Varianti al presente Progetto Unitario:

- a) Modifica dei parametri di progetto stabiliti all'art. 9;
- b) Introduzione di destinazioni d'uso diverse e/o ulteriori rispetto a quelle ammesse.

Non sono da considerarsi Varianti al Piano:

- a) Modifiche progettuali che comunque non prevedano variazioni dei parametri urbanistico-edilizi di cui al precedente art. 9;
- b) Modifiche anche sostanziali all'impianto planimetrico dell'area, nel rispetto dei contenuti della scheda norma "Uc.1.4" e dei parametri urbanistico-edilizi di cui al precedente art. 9;
- c) Lieve modifica alla superficie territoriale del PUC, al confine del PUC o alle quote planimetriche di progetto dovute a successivi rilievi di dettaglio;
- d) Modifiche non essenziali alle sistemazioni esterne dei resede;
- e) Uso di materiali differenti rispetto a quelli indicati nelle presenti Norme, purché con caratteristiche funzionali e formali paragonabili;

ART. 13 - STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici relativi al presente intervento si traducono in un'area da destinarsi a parcheggio pubblico e sono calcolati mantenendo la rispondenza con i disposti della scheda norma esistente, e cioè secondo gli stessi parametri dimensionali che legano la superficie territoriale e la superficie da destinare a standard urbanistici, come segue:

St originaria : area a parcheggi orig. - St rettificata : area a parcheggi modificata
vale a dire:

4.100 mq : 300 mq = 4.821 mq : area a parcheggi modificata
da cui area a parcheggi modificata (min.) **352,75 mq**

Tale area a parcheggio, nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Crespina Lorenzana, sarà da prevedersi a diretto contatto con la viabilità pubblica di Via Galilei, da cui si dovrà accedere direttamente.

Tale parcheggio dovrà inoltre avere una finitura superficiale in asfalto bituminoso ed essere dotato di apposita segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non sia espressamente regolato dai precedenti articoli, si rimanda alle disposizioni degli strumenti urbanistici del Comune di Crespina Lorenzana vigenti alla data della firma della Convenzione ed alla legislazione urbanistico-edilizia in materia.

Ponsacco, 06/06/2025.

Il Tecnico
Arch. Filippo Bacci