

Comune di Crespina Lorenzana  
(Prov. di Pisa)

# PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)

Codice Univoco del P.O. “Uc.1.1”

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, che ad oggi si configura come un lotto libero ineditato 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 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.

## ART. 1 – OBIETTIVI DEL PUC "Uc.1.1"

Gli obiettivi generali del PUC "Uc.1.1", in coerenza con le disposizioni dettate dallo strumento urbanistico attualmente vigente, ed in particolare della scheda norma dedicata, sono appunto quelle di completamento degli insediamenti prevalentemente produttivi del polo produttivo di Lavoria e la contestuale riqualificazione del margine urbano di quella porzione di territorio. A tal fine, il P.O. vigente prevede interventi di nuova edificazione 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 suddetto polo produttivo di Lavoria.

## ART. 2 – CARATTERI GENERALI DEL PUC "Uc.1.1"

Il PUC "Uc.1.1" propone il superamento delle attuali condizioni di "vuoto" dell'area su cui insiste, attraverso un intervento prevalente 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.

## 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
- Norme Tecniche di Attuazione
- Bozza di convenzione
- Tav. 1 [Inquadramento generale]

- Tav. 2 [Inquadramento catastale]
- Tav. 3 [Parametri urbanistico-edilizi]
- Tav. 4 [Verifiche urbanistiche]
- Tav. 5 [Verifica permeabilità dei suoli]
- Tav. 6 [Planimetria generale di progetto]
- Tav. 7 [Pianta piano terra fabbricato]
- Tav. 8 [Pianta piano primo fabbricato]
- Tav. 9 [Prospetti fabbricato]
- Tav. 10a [Parcheggio]
- Tav. 10b [Parcheggio]
- Parere preventivo ACQUE Spa
- Parere preliminare E-Distribuzione Spa

## 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.

La validità delle presenti norme è direttamente collegata alla validità della Convenzione urbanistica del PUC, il cui termine di efficacia coincide 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.1.1” – Aree e spazi di via Galileo Galilei a (sud) Lavoria.

## ART. 7 - OSSERVANZA DELLE NORME

Qualunque intervento di carattere urbanistico-edilizio sulle aree ricadenti all'interno del Comparto urbanistico denominato “Uc.1.1” 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 Crespina 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.1.1” costituito da **due unità minime di intervento (UMI)**, così come individuate negli elaborati grafici allegati, attivabili indipendentemente ed in tempi differiti:

**UMI 1:** Coincidente con l'area destinata a standard urbanistici del Comparto urbanistico “Uc.1.1”, all'interno della quale saranno predisposte opere tese al potenziamento delle aree a parcheggio dell'area produttiva di Lavoria, nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Crespina Lorenzana.

**UMI 2:** Coincidente con la Superficie Fondiaria del Comparto urbanistico “Uc.1.1” all’interno della quale è prevista la realizzazione dei nuovi edifici, secondo i parametri urbanistico-edilizi di cui al successivo art. 9.

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.

A tale proposito, si precisa che, in linea con i contenuti della bozza di convenzione, la presentazione e/o la richiesta di idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere relative agli standard urbanistici (parcheggio pubblico) dovrà essere formalizzata presso l’A.C. di Crespina Lorenzana entro sei (6) mesi dalla data della firma della medesima, pena il decadimento della validità del Progetto Unitario Convenzionato.

Ancora a tale proposito, si precisa altresì che l’inizio dei lavori relativi alla UMI 2 (fabbricati) sarà possibile solo dopo che saranno stati avviati i lavori relativi alle opere della UMI 1 (standard urbanistici).

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 ed 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 Toscana 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.1.1” di cui si riportano i principali:

Superficie territoriale:	9.373 mq
Superficie fondiaria:	8.435,70 mq
Superficie per standard urbanistici (Area a parcheggio):	937,30 mq
Superficie Edificabile (SE) max.	4.600 mq
Altezza max. degli edifici	10 m
Indice di copertura (Rc)	60%
Destinazione d’uso	artigianale industriale
Numero Unità Minime di Intervento (UMI)	2 (UMI 1 e UMI 2)
Numero max. fabbricati indipendenti	1

#### **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.1.1” – Aree e spazi di via Galileo Galilei a (sud) Lavoria del vigente Piano Operativo;
2. la perimetrazione del macrolotto di edificazione (superficie fondiaria);
3. la localizzazione e la forma delle Unità Minime di Intervento (UMI);
4. 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. A tale proposito, si precisa ulteriormente che, qualora al momento della realizzazione delle opere di natura edilizia del presente Progetto Unitario l'area urbanistica di inserimento non fosse dotata di pubblica fognatura, dovrà essere previsto un sistema di scarico fuori fognatura da realizzarsi secondo la normativa vigente.

Tutti i titoli abilitativi che saranno perfezionati per le opere relative al presente Progetto Unitario dovranno tenere conto delle indicazioni dei pareri preventivi degli Enti gestori dei servizi.

### **10.1 – Campo di edificazione, distanze e limiti di proprietà**

L'area di edificazione del presente PUC sarà quella definita dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati, secondo i seguenti parametri:

- 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.1.1” e dall'area a parcheggio (UMI 1).

In sede di progettazione definitiva dovranno essere individuati e dettagliati i volumi architettonici, il disegno del resede e le posizioni di ogni eventuale edificio, rispettando le distanze minime di cui sopra.

## **ART. 11 - TIPOLOGIE E CARATTERI ARCHITETTONICI ED ESTETICI DEGLI EDIFICI**

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere orientate ad esprimere unitarietà e qualità, e dovranno essere progettate nel rispetto dei caratteri insediativi e naturalistici del contesto paesaggistico ed urbanistico nel quale si inserisce il presente PUC.

### **11.1 – Caratteristiche dei nuovi fabbricati**

Nel rispetto di quanto sopra i caratteri architettonici primari dei nuovi edifici si dovranno connotare attraverso i seguenti elementi:

1. **Articolazione volumetrica:** gli edifici si dovranno sviluppare secondo un'articolazione volumetrica semplice e ben riconoscibile, la cui pianta avrà forma geometrica, per lo più regolare, rettangolare o trapezoidale, che contiene espliciti richiami alla tipologia di riferimento di fabbricati a destinazione produttiva;
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 dovranno essere 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;
4. **Struttura:** la struttura portante degli edifici potrà essere in c.a./c.a.p., in acciaio o in legno;
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 di laterizio, con o senza sistema isolante esterno (cappotto), o in muratura "a secco" e potranno essere lasciate con finiture a vista, rivestite o intonacate e tinteggiate con colori che siano in sintonia con la gamma cromatica esistente nel contesto edilizio circostante.

## 11.2 – Caratteristiche dei locali interni

### Locali agibili

Per quanto riguarda le altezze, i rapporti aero-illuminanti e le dimensioni dei vani valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente al momento del perfezionamento del titolo abilitativo.

### Locali interrati

All'interno dei singoli edifici è data la possibilità di ricavare locali interrati o seminterrati, destinati a locali accessori o autorimesse. Tali locali potranno essere aerati ed illuminati mediante aperture a bocca di lupo o soluzioni alternative.

### Locali sottotetto

Nel sottotetto sono ammessi locali praticabili agibili e non, secondo l'altezza del vano.

E' consentito il collegamento diretto dei sottotetti non agibili con i locali agibili sottostanti o soprastanti. E' altresì ammesso l'affaccio diretto dei locali non agibili su doppi volumi.

E' data la possibilità di realizzare lucernari sulla copertura in modo da incrementare la luminosità degli ambienti e per poter accedere alla copertura per i successivi lavori di manutenzione. Per questa seconda casistica, la dimensione minima dei lucernari dovrà rispettare le disposizioni delle normative in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito, lo stazionamento e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

## 11.4 Caratteristiche della viabilità, dei resede e del verde dei lotti edificabili

Nel rispetto del contesto paesaggistico ed urbano nel quale è inserito il progetto, la viabilità interna ai lotti edificabili dovrà essere preferibilmente in asfalto, preferibilmente di tipo drenante, ma potrà essere anche in materiale autobloccante (di tipo massello o di tipo greto erboso) o su ghiaia di piccola pezzatura debitamente rullata e compattata. E' altresì consentita la realizzazione di viabilità con finitura a verde seminato, previo installazione a terra di appositi grigliati salvaprato carrabili.

Le aree a verde dovranno essere inerbite e la piantumazione dovrà prevedere essenze di tipo autoctono.

Il progetto della superficie fondiaria, inoltre, dovrà prevedere la realizzazione di fasce a verde costituite da filari alberati e siepi lineari, volte a qualificare il margine esterno dei nuovi insediamenti e a garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al conterminare territorio rurale.

## 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) Modifica ubicazione e planivolumetria delle UMI;
- c) Modifica ubicazione e planivolumetria dei fabbricati se in contrasto con i contenuti delle presenti NTA;
- d) Introduzione di destinazioni d'uso 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 planivolumetrico dell'edificato, al numero di edifici e all'immagine dei prospetti e delle coperture, nel rispetto dei contenuti della scheda norma "Uc.1.1" e dei parametri urbanistico-edilizi di cui al precedente art. 9;
- c) Lievi modifiche alla superficie territoriale del PUC, al confine del PUC o alle quote planimetriche di progetto dovute a successivi rilievi di dettaglio;
- d) Modifica delle distanze dai confini e tra i vari fabbricati rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'art. H-4 **10.1**;
- e) Modifiche agli allineamenti degli edifici o rotazione degli stessi in funzione di aggiustamenti locali alla conformazione del lotto o in seguito ad un diverso accorpamento degli edifici;
- f) Modifica dei valori di SE e volume urbanistico, rispetto a quelli individuati nelle tavole, fermo restando i valori massimi indicati dalle presenti Norme all'art. 9;
- g) Modifiche non essenziali alle sistemazioni esterne dei resede;
- h) Uso di materiali differenti rispetto a quelli indicati nelle presenti Norme, purché con caratteristiche funzionali e formali paragonabili;
- i) Realizzazione del piano interrato, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti Norme.

## ART. 13 - STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici relativi al presente intervento si traducono in un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, la cui consistenza è calcolata mantenendo la rispondenza con i disposti della scheda norma esistente, secondo il parametro percentuale del 10% della superficie territoriale.

Più in particolare:

- Superficie territoriale: 9.373 mq
- Superficie standard urbanistici (area a parcheggio): 10% di 9.373 mq = 937,30 mq

Anche per quanto riguarda l'area a parcheggio pubblico (standard urbanistici) l'intervento in questione, nelle sue linee generali, dovrà essere rispettoso delle caratteristiche insediative del contesto nel quale è inserito. La pavimentazione complessiva della superficie dovrà essere realizzata in asfalto e la pavimentazione dei marciapiedi degli stessi materiali e delle stesse caratteristiche dei marciapiedi esistenti al margine della viabilità pubblica (Via Galilei).

Gli stalli per gli autoveicoli dovranno avere le dimensioni di 2,50 m x 5,00 m, e dovranno essere prese idonee misure progettuali per la gestione delle acque meteoriche e per l'illuminazione dell'area.

#### 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, 05/11/2025.

Il Tecnico  
Arch. Filippo Bacci