

# COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

## PIANO DI RECUPERO RQ 28

### PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA E RECUPERO DI VILLA SANTERNETTI VIA SAN ROCCO E AMPLIAMENTO DI VILLA REY VIA BUGALLO, 1

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI

### *Indice*

<b>Dati generali</b> .....	pag. 2
<i>Descrizione del sito</i> .....	pag. 3
<i>Analisi dello stato attuale</i> .....	pag. 3
<i>Inquadramento urbanistico verifica NTA del RU</i> .....	pag. 4
<i>Quadro stato assentito area ed opere oggetto di intervento</i> .....	pag. 7
<i>Quadro complessivo degli interventi</i> .....	pag. 7
<i>Gestione delle terre di scavo</i> .....	pag. 10
<i>Gli impianti tecnologici e di scarico</i> .....	pag. 10
<i>Verifica DCRT 230/94</i> .....	pag. 11
<i>Verifica igienico sanitaria</i> .....	pag. 11
<i>Verifica art. 29.9 del PTC</i> .....	pag. 12
<i>Verifica LR. 37/2000 (Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso)</i> .....	pag. 13
<i>Verifica della distanza dalle strade pubbliche rispetto al RU e codice della strada</i>	pag. 13
<i>Verifica dei parcheggi</i> .....	pag. 14
<i>Documentazione catastale</i> .....	pag. 14

**OGGETTO: Piano di Recupero per la messa in sicurezza e restauro di villa Santernetti ampliamento di villa Rey e dell'autorimessa.**

**Dati generali:**

**Ubicazione:** Comune di Crespina Lorenzana, Via Bugallo n. 1 e via San Rocco

**Proprietà:** Massimiliano Fabbro nato a Paderno Dugnano (MI) il 18/05/1968  
C.F. FBBMSM68E18G220M

**Dati catastali fabbricati e terreni interessati:** COMUNE di CRESPINA LORENZANA

**Villa Rey** Foglio n° 26, particelle 60 e 61, sub. 2 e particella 316, Cat. A/7  
Foglio n° 26, particella 61, sub 3, Cat. A/2

**Annesso a uso magazzino di villa Rey** Foglio n° 26, particella 613, Cat. C/2

**Terreni villa Rey** Foglio n° 26: particella 501, 611, 59 e 63

**Superficie fondiaria di pertinenza di Villa Rey relativa al Piano di Recupero** mq **9.749,00**

**Villa Santernetti** Foglio n° 26, particella 633, Cat. F/2, unità collabente da precedente  
Ex Foglio n. 26, particella 82, sub. 4, Cat. A/2  
Ex Foglio n. 26, particella 82, sub. 3, Cat. A/4  
Ex Foglio n. 26, particella 82, sub. 1, Cat. C/3  
Ex Foglio n. 26, particella 82, sub. 5, Cat. C/1

**Terreni villa Santernetti** Foglio n° 26, particella 703, 704 e 705.

**Superficie fondiaria di pertinenza di Villa Santernetti relativa al Piano di Recupero** mq **4.445,00**

**Superficie territoriale di intervento del Piano di Recupero** mq **14.194,00**

<b>Superficie fondiaria di pertinenza e superficie territoriale di intervento</b>			
<b>CATASTO FABBRICATI VILLA REY</b>			
N° particelle	Consistenza	Superficie	Proprietario
60/61sub 2/316	18,5 vani	1866 mq	Massimiliano Fabbro
61sub 3	3,5 vani		Massimiliano Fabbro
613	35 mq	533 mq	Massimiliano Fabbro
<b>CATASTO TERRENI VILLA REY</b>			
59	1 are 80 ca	1800 mq	Massimiliano Fabbro
63 parte	26 are 60 ca	1913 mq	Massimiliano Fabbro
611 parte	22 are 53 ca	1727 mq	Massimiliano Fabbro
501	37 are 50 ca	1910 mq	Massimiliano Fabbro
<b>Superficie fondiaria di pertinenza</b>		<b>9749 mq</b>	<b>villa Rey</b>
<b>CATASTO FABBRICATI VILLA SANTERNETTI</b>			
633	F/2	1390 mq	Massimiliano Fabbro
<b>CATASTO TERRENI VILLA SANTERNETTI</b>			
703	7 are 50 ca	750 mq	Massimiliano Fabbro
704	7 are 70 ca	770 mq	Massimiliano Fabbro
705	15 are 45 ca	1545 mq	Massimiliano Fabbro
<b>Superficie fondiaria di pertinenza</b>		<b>4445 mq</b>	<b>villa Santernetti</b>
<b>Superficie territoriale di intervento</b>		<b>14194 mq</b>	

### ***Descrizione del sito***

La **villa Santernetti** si attesta sul percorso che collega la chiesina di San Rocco con villa Belvedere, è stata costruita verso la fine del Settecento e rappresenta un prezioso esempio di villa storica che fa parte del patrimonio artistico del comune di Crespina Lorenzana ed è stata sottoposta a vincolo diretto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali alla fine degli Settanta del secolo scorso con Decreto del Ministero per i Beni Culturali del 09/10/1979 notificato il 05/11/1979 e sottoposto a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del D. Lgs. N. 42 del 2004 e s.m.i con provvedimento 90500130196.

La **villa Rey**, (chiamata anche La Favorita, Eugenia, Zini o Mari in relazione ai diversi proprietari) fu edificata nel 1895 dal pittore Augusto Rey, persona proveniente da famiglia benestante. La villa si attesta su via Bugallo, poco distante dall'agglomerato urbano di Guardistallo, lungo la strada provinciale che collega la piana con Crespina, passando da Tripalle, e fa parte del sistema collinare dove si trovano numerose ville storiche del territorio. Il contesto, originariamente di matrice rurale, durante il Novecento ha visto lo sviluppo di ville con giardino come dimore estive realizzate dalla borghesia colta della città di Livorno e Pisa.

Al livello inferiore verso nord si trova un manufatto ad uso di deposito ed a servizio della villa con ingresso carrabile autonomo oggetto di demolizione e ricostruzione con funzione di autorimessa della villa.

La villa nel suo insieme rappresenta un episodio architettonico di matrice eclettica con un giardino perimetrale costituito essenzialmente dai tre terrapieni e aree a verde, in particolare sul terrapieno della villa insistono diversi alberi ad alto fusto tra cui lecci e tigli.

La villa e il suo intorno sono stati recentemente oggetto di un intervento di restauro e consolidamento che ha riqualificato l'immobile e il giardino.

### ***Analisi dello stato attuale***

La **villa Santernetti** si presenta oggi in condizioni di gravissimo degrado, è stata nel tempo ampliata ed alterata fino ad essere utilizzata ad uso di rimessaggio di prodotti agricoli, a plurima residenza ed in parte a impianto produttivo, usi che hanno alterato e compromesso il suo originario nobile aspetto. L'immobile si sviluppa su quattro livelli, il piano interrato, il piano terreno, il piano primo o nobile, il piano secondo e ammezzato oltre alla torre posizionata al di sopra della copertura del corpo di fabbrica principale. L'impianto planimetrico si trova su un discreto dislivello altimetrico di oltre 3 metri ed il complesso edilizio risulta diviso principalmente in tre corpi di fabbrica: quello centrale con torre in posizione asimmetrica, corrispondente alla prima costruzione della villa con un'altezza variabile in gronda di oltre 10 metri e rappresenta il fabbricato storico ad uso residenziale, mentre gli altri due corpi laterali che presentano un'altezza inferiore hanno avuto funzione mista rurale e residenziale: poi si trovano altri volumi secondari sui vari lati dell'immobile anche con funzione di carraia ed un volume interrato sempre sul lato nord.

Come si evince dalla relazione storico artistica, allegata alla richiesta del Piano di Recupero, lo stato dell'immobile versa in gravissimi condizioni di degrado e abbandono con già diverse parti crollate con problemi di pubblica incolumità per possibili ulteriori crolli, sia delle coperture, che delle pareti interne ed esterne dell'edificio, come anche testimonia l'Ordinanza del Sindaco di Crespina n. 01/2013 del 25/01/2013 con l'ordine ai precedenti proprietari di provvedere, anche attraverso procedure di somma urgenza, all'esecuzione immediata di lavori di messa in sicurezza di villa Santernetti e l'Ordinanza del Sindaco di Crespina Lorenzana n. 12 del 24/09/2015.

Nonostante siano stati effettuati, dai precedenti proprietari, delle opere provvisorie di messa in sicurezza, purtroppo il complesso di villa Santernetti versa ancor oggi in gravissime condizioni causate anche dall'ammaloramento delle suddette opere.

La **villa Rey** si presenta oggi in ottime condizioni in quanto, come sopra scritto, è stata oggetto di interventi di restauro e consolidamento insieme alla realizzazione di una piscina e del recupero dell'annesso sottostante la villa che hanno riqualificato l'immobile e il giardino.

L'annesso ad uso magazzino, che si trova a livello inferiore verso nord, si presenta oggi in condizioni di degrado con presenza di umidità, intonaci e pavimenti ammalorati e infiltrazioni dalla copertura; anche l'area intorno risulta in mediocri condizioni di manutenzione. L'annesso e l'area intorno sono oggetto di un progetto di riqualificazione.

### ***Inquadramento urbanistico verifica NTA del RU***

Gli immobili di riferimento e l'area di intervento (villa Santernetti e villa Rey), sotto il profilo urbanistico, secondo la Disciplina del territorio aperto e delle Invarianti (Tav. n. 5 "Sistema di collina"), si trovano nell'area inquadrata in quella porzione comunale di Crespina Lorenzana denominata SISTEMA DI COLLINA, mentre villa Santernetti risulta essere un edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, villa Rey non risulta soggetta al vincolo di tutela diretto relativo al D.lgs. 42/2004, inoltre entrambe le aree di pertinenza e di intervento non sono sottoposte al vincolo paesaggistico, né altri vincoli. Relativamente alle invarianti paesaggistiche e ambientali, la Villa Santernetti e Rey, come invarianti storico-insediative, fanno parte delle Ville di crinale con i relativi parchi e giardini, mentre i terreni confinanti sono classificati come "Zone agricole di interesse paesaggistico E2", art. 51 delle NTA del RU del comune.

Le ville sono inserite nell'Allegato 2 (registro degli edifici elencati) del Regolamento Urbanistico: la villa Santernetti alla scheda n. 129, con denominazione "Palazzetto D'Alesio, San Rocco e ubicazione via di Carraia, mentre villa Rey alla scheda n. 128, con denominazione "Villa Mari" e ubicazione via Bugallo; entrambe risultano nel II elenco art. 7 LR 59/80, fanno parte delle Invarianti art. 7 PS, degli edifici ricadenti in ambiti invarianti e sono classificate A<sub>1</sub> nel R.U. e prevedono le seguenti categorie di intervento: A,B,C,E,N,M,Tr10,Tr11 e D1b per gli annessi.

Per gli elementi fisici o parti del territorio classificati come le specifiche *Invarianti* citate, valgono le disposizioni contenute negli artt. 14 e 15 della Disciplina di Piano della Variante generale al PS, con le integrazioni e specificazioni contenute nelle NTA del RU al Titolo IV - *Disposizioni particolari* - Capo II - *Specifiche per le invarianti strutturali di tutela* artt. 102, 103 e 104. Tra le varie categorie di intervento previste dal R.U., è possibile la realizzazione di piscine e interventi sino alla ristrutturazione edilizia D1b per gli annessi.

Il progetto di messa in sicurezza e del recupero di villa Santernetti e di ampliamento di villa Rey e della realizzazione dell'autorimessa di villa Rey viene presentato a codesta Amministrazione in relazione al Piano di Recupero di Villa Santernetti in riferimento all'art. 74, comma a4) – R.Q. n. 28 – Tav. n. 5 – "Sistema di collina" - delle N.T.A. del R.U. relativo alla Variante al Piano Strutturale di Crespina Lorenzana del 2018, che prevede la *sostituzione edilizia Tr7 sugli annessi esistenti e superfetazioni di villa Santernetti, con recupero sino al 100% della Superficie Utile Lorda in aggregazione al corpo di fabbrica della villa Rey, il tutto nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e materiali*

costruttivi (quali infissi, manto di copertura coloritura ecc.). L'intervento di cui sopra è subordinato al contestuale recupero estetico funzionale di villa Santernetti. Realizzazione di autorimesse pertinenziali in ampliamento di quelle esistenti per una SUL massima di 90 mq; riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza. All'interno del perimetro dell'RQ sono ammesse realizzazioni di viabilità di collegamento tra villa Rey e villa Santernetti, rispettando le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area. Destinazione: residenziale.

La superficie utile lorda in relazione alla sostituzione edilizia Tr7 sugli annessi esistenti e superfetazioni di villa Santernetti corrisponde a mq 152,88 come da calcolo SUL su tavola n. 8 "Villa Santernetti - Calcolo SUL delle parti demolite – piante, prospetti e sezioni" allegata al PdR, mentre la superficie utile lorda in aggregazione al corpo di fabbrica della villa Rey corrisponde a mq. 129,16 come da calcolo SUL su tavola n. 10 "Villa Rey – Progetto – Piante, prospetti e sezioni" allegata al PdR:

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) demolita villa Santernetti	
1	$(0,92+0,82)/2 \times 3,73 =$ mq. 3,24
2	$(7,78+6,40)/2 \times 2,80 =$ mq. 19,85
3	$(0,97+0,92)/2 \times 3,73 =$ mq. 3,52
4	$4,41 \times 3,15 =$ mq. 13,89
5	$2,3 \times 1,78 =$ mq. 4,09
6	$(5,50+8,39)/2 \times 4,75 =$ mq. 32,98
7	$2,52 \times 2,70 =$ mq. 6,80
8	$5,33 \times 9,20 =$ mq. 49,03
9	$(3,28+3,71)/2 \times 5,33 =$ mq. 18,49
10	$0,88 \times 1,05 =$ mq. 0,99
TOTALE SUL = mq. 152,88	

Tabella calcolo SUL demolita a villa Santernetti

AMPLIAMENTO LATO OVEST - SALA PRANZO ml $13,35 \times 6,60 = 88,11$ mq
AMPLIAMENTO LATO NORD - INGRESSO ml $5,00 \times 4,00 = 20,00$ mq
LOGGIA E SCALA INTERRATA $3,03 \times 4,01 = 12,15$ mq, $(4,80+4,41)/2 \times 1,60 = 7,37$ mq, $(3,70+3,08)/2 \times 1,10 = 3,73$ mq, $3,08 \times 0,30/2 = 0,46$ mq TOTALE = 23,71 mq
DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA $2,99 \times 0,89 = 2,66$ mq
TOTALE SUL $88,11$ mq + $20,00$ mq + $23,71$ mq - $2,66$ mq = $129,16$ mq

Tabella calcolo SUL ricollocata a villa Rey

**SUL demolita villa Santernetti mq 152,88**

**SUL ampliamento villa Rey mq 129,16**

**mq 129,16 < mq 152,88**

**La SUL in ampliamento di villa Rey risulta inferiore alla SUL in demolizione di villa Santernetti con recupero del 85%, inferiore al limite del 100% concesso in accordo con l'art. 74 delle NTA del RU sopra citato.**

L'ampliamento dell'annesso ad uso magazzino per la realizzazione dell'autorimessa e la sua ricollocazione sono possibili in accordo con l'art. 103, comma 2 delle NTA del RU "Sugli eventuali annessi presenti nella pertinenza di edifici invariati o in ambiti ambientali invariati sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia D1b e gli interventi

*E ed N. Qualora vi siano annessi o altro tipo di manufatti, non antecedenti al 1940, connotati da aspetti formali, tipologici o strutturali contrastanti con il contesto ambientale, è ammesso l'intervento F con la limitazione di non poter ricostruire in aderenza o in aggregazione al corpo principale dell'edificio e degli edifici.” che consentono in relazione all'art. 27 delle NTA del RU anche “demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza”. Altresì l'annesso ad uso magazzino, che ormai fa parte della pertinenza di villa Rey, si trova, in relazione al Regolamento Urbanistico, all'interno delle zone agricole di interesse paesaggistico “E2” e in relazione all'articolo 59 delle NTA del RU “Sugli edifici privi di valore storico tipologico localizzati in zona agricola “E1 ed “E2”, in relazione all'art. 27 sono ammessi le seguenti categorie di intervento: A, A1, B, C, D1a, D1b, D2, D3, E, G, I, L, (con l'esclusione dei balconi), M, N, Tr7, Tr8, Tr9, Tr10 e Tr11.”, che permettono (Tr7) “gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volume esistenti o della superficie lorda di calpestio originaria, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso .....*”.

La superficie utile lorda dell'annesso ad uso deposito collocato a nord rispetto alla villa Rey corrisponde a mq (6,50x4,30=) 27,95

L'annesso di poco valore e in stato di degrado, secondo quanto previsto dalla categoria di intervento Tr7, sarà demolito e ricostruito con la stessa SUL di mq 27,95 e le stesse caratteristiche costruttive e con la stessa destinazione d'uso a deposito e articolazione compositiva in accordo con l'aspetto formale della villa, ma in diversa collocazione che permetterà il rispetto della distanza di metri 20 dalla strada provinciale SP 35.

L'autorimessa in ampliamento, collegata all'annesso tramite pareti trattate nella stessa modalità compositiva, avrà una superficie utile lorda pari a mq (6,50x12,90=) 83,85 (come da calcolo SUL su tavola n. 12 “Autorimessa – Stato attuale, progetto e sovrapposto – planimetria generale, pianta, prospetto e sezione” allegata al PdR) in relazione alle misure e dimensioni dell'annesso esistente, preso come modulo di riferimento per l'ampliamento e ripetuto per tre volte (6,50x4,30x3). Il collegamento non coperto permette di lasciare libero il passaggio e la vista sul parco all' “inglese” esistente.

Le superfici saranno trattate ad intonaco e tinteggiate negli stessi colori della villa con portoni in legno.

**SUL annesso esistente demolito mq 27,95**

**SUL annesso ricostruito                      mq 27,95**

**mq 27,95 = mq 27,95**

**SUL realizzazione autorimessa mq 83,85**

**SUL massima concessa                      mq 90,00**

**mq 83,85 < mq 90,00**

**La SUL per la realizzazione dell'autorimessa di villa Rey risulta inferiore alla SUL massima concessa in accordo con l'art. 74 delle NTA del RU sopra citato.**

**Lo studio geologico, allegato al Piano di Recupero, dimostra la fattibilità dell'intervento.**

**L'Autorizzazione prot. n. 13653, class. n. 34.43.04, rilasciata per PEC in data 5 novembre 2019 della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno ha rilasciato il parere favorevole all'esecuzione dell'intervento oggetto del Piano di Recupero.**

***Quadro stato assentito area ed opere oggetto di intervento***



L'area oggetto del progetto presenta immobili costruiti prima del 1940, in particolare la villa Rey e il suo annesso ad ex uso limonaia è stata costruita nel 1895 mentre la villa Santernetti è stata realizzata verso la fine del Settecento e anche i suoi ampliamenti ed annessi sono stati costruiti durante il corso dell'Ottocento e dei primi del Novecento come dettagliato nella relazione storica allegata.

La villa Rey è stata poi oggetto di alcune opere edilizie di seguito riportate:

- Autorizzazione Edilizia n. 231 del 21/04/1988 per opere di rifacimento dell'accesso carrabile;
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 06/10/1988 per opere di rifacimento intonaci, tinteggiatura e rifacimento pavimentazioni terrazze;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 90 del 24/09/1992 per la realizzazione di tre rampe di scale, muro di contenimento e opere interne;
- Autorizzazione Edilizia n. 2 del 13/01/1994 per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione edilizia n. 347 del 01/09/1995 per l'apertura di due passi carrabili sulla via Bugallo;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 390 del 13/01/2017 per interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti ad assicurare una migliore funzionalità in rapporto alla fruizione del giardino esterno con miglioramento statico;
- Permesso di Costruire n. 5 del 19/04/2018 per la realizzazione della piscina e restauro dell'annesso;
- Autorizzazione allo scarico fuori fognatura n. 05 del 11.05.2018
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 22 del 18/05/2018 in variante alla SCIA 390 del 13/01/2017 per opere di restauro e rifunionalizzazione delle pertinenze e giardini di villa Rey;
- CILA per interventi di edilizia libera n. 47 del 13/07/2018 per opere di manutenzione e ricostruzione percorsi privati sterrati e cancelli di accesso.

### ***Quadro complessivo degli interventi***

Il progetto di messa in sicurezza e recupero di villa Santernetti e ampliamento di villa Rey e dell'autorimessa con riqualificazione delle pertinenze delle ville Santernetti e Rey, trova i suoi presupposti nella tutela degli elementi di valore, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Per una lettura specifica e più dettagliata si rimanda alla Relazione storico, artistica e tecnica di villa Santernetti e villa Rey allegata al Piano di Recupero.

### ***Villa Santernetti***

Il progetto di restauro di villa Santernetti prevede il recupero del complesso edilizio attraverso l'eliminazione di tutte le superfetazioni consistenti in quei corpi di fabbrica aggiunti che hanno alterato lo stato iniziale dell'edificio nobile e ne hanno cambiato la funzione: da residenza a magazzino agricolo.

Si prevede la riconfigurazione parziale della copertura e la demolizione del recente corpo di fabbrica, che si trova sul retro e risulta sovrapposto all'annesso agricolo, permetterà di liberare le aperture occluse del salone principale della villa e di realizzare il collegamento diretto tra villa e la retrostante area a verde. Il riequilibrio formale delle facciate permetterà di ricostituire l'aspetto monumentale della villa inserito nel percorso di collegamento tra le antiche residenze nobili del territorio di Crespina.

Il progetto prevede quattro fasi:

1. **la messa in sicurezza della villa;**
2. **il consolidamento strutturale delle pareti e dei solai e della copertura** con la demolizione dei volumi che hanno alterato l'equilibrio formale della villa, il restauro e/o la realizzazione di tutti gli infissi esterni nelle stesse modalità di quelli originali ed il restauro e recupero delle facciate e dei suoi elementi decorativi;
3. **il recupero e il restauro degli interni**, compreso gli intonaci, i pavimenti, gli infissi, gli apparati decorativi e la rifunzionalizzazione dell'antico edificio;
4. **il recupero dell'area intorno alla villa a giardino** e le sistemazioni esterne compreso gli accessi alla villa insieme alla riqualificazione ambientale delle aree circostanti di attinenza alla villa settecentesca ed alla villa Rey.

### ***Villa Rey***

Il progetto, relativo all'ampliamento del piano terra della villa a prevalente uso di soggiorno, si pone quale obiettivo principale il rispetto tipologico formale dell'antico fabbricato per forma e per materiali.

La villa attualmente presenta al piano terra solo un vano a soggiorno ed una piccola sala da pranzo in quanto in origine il manufatto era a servizio di una sola persona, il pittore Augusto Rey. Oggigiorno, la villa è di proprietà di una grande famiglia che intende fare del complesso edilizio la propria residenza di rappresentanza, da qui sorge la necessità di poter avere a disposizione una maggiore superficie da destinare ad uso di un grande soggiorno ed una ampia sala da pranzo al piano terreno in diretta comunicazione con la cucina, i locali della piscina con accesso diretto al giardino esterno.

L'ampliamento è stato ipotizzato sui due prospetti minori della villa, quello nord e quello ovest, che sono stati realizzati in modo differente e risultano di insufficiente importanza rispetto al trattamento compositivo della facciata principale e laterale est, quest'ultima già ingentilita grazie alla realizzazione di finte modanature alle aperture e del finto rivestimento a bugnato dipinti sull'intonaco.

Il progetto di ampliamento prevede quindi una riorganizzazione formale dei due prospetti secondari in modo da ricostituire l'aspetto esteriore dell'intero edificio. In questa ottica il progetto prende spunto dal tema presente nel vestibolo della villa, a cui si accede dalla porta principale, costituito da due lesene in stile rinascimentale che costituiscono il portale di ingresso della villa.

Il tema della lesena/colonna viene riproposto nel progetto di ampliamento ipotizzando due corpi di fabbrica, di dimensioni ridotte rispetto alla larghezza dei prospetti, costituenti degli avancorpi indipendenti rispetto alle facciate. Gli ampliamenti sono costituiti da semplici colonne in stile tuscanico sormontate da un architrave, formato da più fasce sovrapposte e mutuamente aggettanti, terminante con un cornicione a balastra dalle forme classiche nelle stesse modalità di quello presente sui vari terrazzamenti della villa.

I nuovi prospetti tergalì ripercorreranno lo stile neoclassico in accordo con il caratteristico linguaggio eclettico delle facciate principali, un *modus operandi* tipico della fine del XIX secolo.

Le colonne con struttura quadrangolare liscia intercalati da aperture rientranti con infisso in ferro, secondo i canoni dell'Ottocento "semplice" sono alla base dei rapporti tra vuoti e pieni della facciata. Le addizioni si configurano come dei porticati chiusi che, grazie alla loro importanza, consolideranno l'aspetto figurativo complessivo della villa. In particolare il nuovo volume sul prospetto opposto alla facciata principale, con il suo impianto simmetrico, riesce ad equilibrare quella partizione vernacolare dovuta alla presenza asimmetrica della scala a rampa unica, delle piccole aperture corrispondenti all'alloggio del



custode ed alla parziale loggia sovrastante. In questa modalità si crea una medesima importanza di ingresso alla villa anche sul retro, tipico delle pregevoli architetture ottocentesche dove il prospetto principale si ripeteva sul fronte retrostante che si affacciava sui giardini.

Gli ampliamenti saranno realizzati con struttura tradizionale con superfici trattate a intonaco pitturato così come tutti gli elementi decorativi che saranno costruiti nella stessa modalità di quelli esistenti ad eccezione delle pigne in cotto che saranno uguali a quelle già presenti sui colonnini delle balaustre.

Le nuove pavimentazioni saranno in pietra serena in ampliamento e uguali a quelle dei marciapiedi esistenti.

### ***L'annesso ad uso di magazzino***

Il progetto prevede la sua demolizione e ricollocazione sul cantonale a valle sul lato ovest in modo da liberare la vista dell'articolato muro di delimitazione del giardino nord suddiviso in più parti da paraste di ordine tuscanico sormontate da antichi urne decorative.

L'ampliamento dell'annesso/garage si configura come un'architettura minore che di solito nelle residenze di campagna, era adibita all'alloggio dei cavalli e delle carrozze.

Il manufatto vuole seguire la composizione architettonica del muro di delimitazione del giardino nord e quindi, pur essendo un volume unico costruito con tecniche murarie tradizionali rifinite ad intonaco pitturato e con copertura a capanna, le sue facciate, che nascondono il corpo strutturale, ripetono il tema stilistico dell'architettura ottocentesca in modo da riconfigurarsi nel modo più coerente possibile con il linguaggio estetico della villa e dei suoi giardini.

La facciata, che collega il volume del precedente manufatto con il nuovo ampliamento per mezzo del portale posizionato tra i due corpi di fabbrica, funge anche da ingresso ed asse visivo verso il giardino all' "inglese".

Il nuovo volume, in questa posizione vicina al cancello di ingresso carrabile, definisce un ulteriore luogo fisico del parco della villa e si pone come spazio iniziatico del suo percorso di accesso. La superficie sarà trattata a ghiaia uguale a quella già presente nei giardini permettendo anche la permeabilità dei terreni.

### ***L'area di pertinenza delle due ville***

Il progetto, grazie alla committenza unica di villa Santernetti e villa Rey, in relazione al piano di recupero dell'intera proprietà, permetterà di realizzare una riqualificazione ambientale dell'intera area, già iniziata con il restauro di villa Rey e del suo parco, nell'ottica e nel rispetto delle condizioni storiche, culturali ed ambientali del luogo, ricreando un'adeguata area di rispetto alla villa settecentesca nel giusto equilibrio formale di quando il paesaggio collinare di Crespina era caratterizzato dalla presenza di antichi edifici, ora ville, ora case padronali e fattorie intervallate da piccoli nuclei abitativi.

Il recupero dell'area intorno alla villa Santernetti prevede la sistemazione dei terreni a verde per creare un semplice giardino di rispetto all'edificio con ingresso diretto al piano nobile. La parte tergo presenterà una pavimentazione perimetrale in pietra serena locale.

Il muro di contenimento esistente sul lato est sarà restaurato e la scarpata adiacente via Bugallo sarà tenuta in ordine tramite interventi di taglio vegetazionale e/o rivegetazioni spondali in modo anche da tenere sotto controllo eventuali fenomeni di erosione.

Sul retro, sarà ripristinato il percorso pedonale che permetterà il collegamento con villa Rey lungo costa alle balze esistenti, previa realizzazione di un arredo a verde nelle essenze

arboree locali insieme alla riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza di villa Rey e di collegamento con villa Santernetti.

Il progetto di recupero precedente della villa Rey ha definito un importante asse nord-sud che attraversa l'edificio e mette in relazione visiva il giardino sud con il giardino nord e la vista di villa Santernetti: con questa nuova disposizione si è voluto creare un percorso formale di ingresso che non esisteva, poiché l'entrata alla villa avveniva solo con vista cantonale dal grande cancello posizionato a est sulla via Bugallo.

In continuità con l'indirizzo progettuale iniziato, il rifacimento dell'annesso a nord e la realizzazione dell'autorimessa con la sistemazione dell'area intorno, creerà una partizione gerarchica dei giardini in sequenza ascendente secondo l'asse nord-sud. Dal nuovo annesso con vista sul giardino all' "inglese", si potrà attraversare il giardino formale nord e salire al giardino informale del terrazzamento superiore fino all'entrata del nuovo corpo di ingresso della villa in asse visivo con il giardino sud e proseguendo, sia in ottica visiva che vegetazionale, si potrà giungere alla villa Santernetti senza soluzione di continuità tramite un percorso ambientale e ieratico.

### ***Gestione delle terre di scavo***

La scelta localizzativa dell'autorimessa garantisce il minimo movimento di terreno, senza sostanziali modifiche della morfologia dei luoghi.

I volumi di scavo per le fondamenta saranno utilizzati come rinterro perimetrale del nuovo manufatto. Il riallocaimento sarà preceduto dallo scotico degli strati superficiali onde evitare superfici di discontinuità; a livellamento effettuato lo scotico potrà essere steso in modo da garantire un substrato adeguato per un veloce riattecchimento del manto erboso.

### ***Gli impianti tecnologici e di scarico***

La villa Santernetti risulta già dotata di approvvigionamento di acqua potabile, elettrica e del gas con contatori attualmente non in uso, i nuovi impianti interni saranno realizzati secondo le vigenti normative in materia.

Per quanto riguarda l'impianto di scarico, viste le caratteristiche litologiche del terreno e le sue caratteristiche fisiche, il corpo idrico dell'area e il livello della falda superficiale, come risulta dalla relazione geologica, e visto il paesaggio ambientale, la natura delle utenze e il grado di biodegradabilità dei reflui domestici, nonché i vincoli dettati dalle normative esistenti, lo smaltimento dei liquami sarà realizzato con sistema di vasche settiche tipo Imhoff e sistema di fitodepurazione. Tali sistemi garantiscono infatti una completa depurazione delle acque nel raggio di qualche decina di metri dalla vasca biologica e risultano essere compatibili con la situazione geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'area esaminata e fattibili ai sensi delle normative vigenti.

Si ritiene che il sistema di fitodepurazione possa validamente riconoscersi nei cosiddetti "trattamenti appropriati", che permettono di scaricare le acque depurate in corpi d'acqua superficiali o nel suolo nel rispetto dei limiti di legge, in pieno accordo con i riferimenti dettati dal D.L. 152/2006 e recepiti nella normativa regionale Toscana.

Tali impianti garantiscono un ottimo inserimento paesaggistico-ambientale anche perché "alleggeriscono" sensibilmente i corpi idrici recettori, specie nei periodi di maggior crisi idrica; inoltre assicurano una buona situazione sanitaria, per quanto riguarda gli effetti inquinanti in termini di odori o vettori e agenti tossici. Infine, l'impianto di fitodepurazione rappresenta nel contempo una soluzione ottimale per i ridotti costi di investimento nonché per la semplicità ed economicità della gestione.

La villa Rey risulta già dotata di tutti gli impianti a norma, i nuovi ampliamenti relativi alla zona giorno della villa ed alla realizzazione dell'autorimessa non cambiano i parametri dell'uso domestico della residenza (Grafico della tavola n. 3 allegata).

### **Verifica DCRT 230/94**

In relazione al DCRT 230/94, i nuovi ampliamenti di villa Rey lasciano la presenza di area permeabile ampiamente superiore al 25% della superficie del lotto mentre le demolizioni di villa Santernetti aumentano la superficie permeabile esistente, i nuovi percorsi pedonali o carrabili saranno in terra battuta o inghiaaiati mantenendo la permeabilità del suolo.

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE D.C.R. n° 230/1994 >25% della sup. del lotto
VILLA REY SUP lotto 9.749 mq 25% di 9.749 mq = 2.437,25 mq
VILLA SANTERNETTI SUP lotto 4.445 mq 25% di 4.445 mq = 1.111,25 mq
SUPERFICIE COPERTA -VILLA REY 369,16 mq - ANNESSO 140,2 mq -VILLA SANTERNETTI 666,2 mq
SUPERFICIE PAVIMENTATA -VILLA REY 555 mq -VILLA SANTERNETTI 41,8 mq
VILLA REY SUP. LOTTO 9749 mq - 369,16 mq - 140,2 mq - 555 mq = SUP. PERMEABILE 8.684,64 mq > 2.437,25 mq
VILLA SANTERNETTI SUP. LOTTO 4.445 mq - 666,2 mq - 41,8 mq = SUP. PERMEABILE 3.737 mq > 1.111,25 mq

Tabella verifica superficie permeabile

### **Verifica igienico sanitaria**

La verifica igienico sanitaria dei nuovi ampliamenti risulta soddisfatta come da tabella riportata nei grafici delle tavole di progetto allegate al Piano di Recupero.

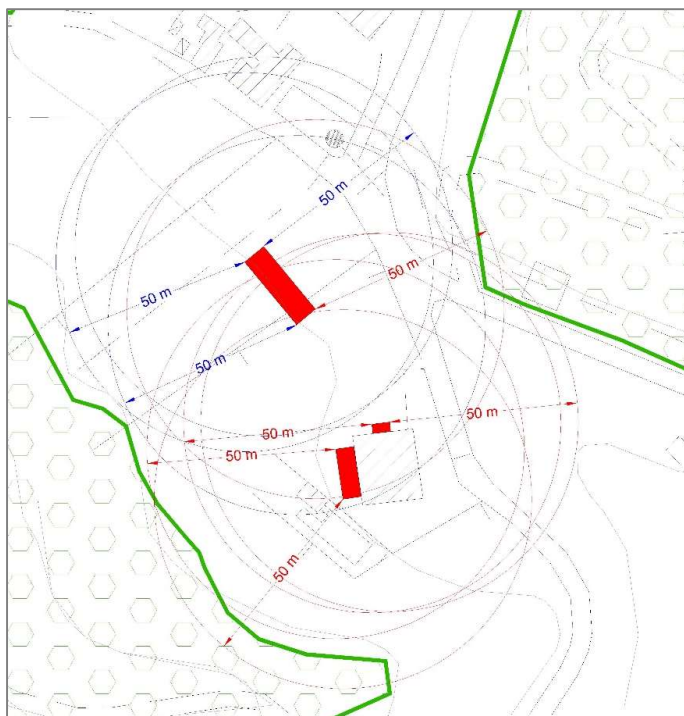
STANZA	METRI QUADRI	SUP. FINESTRE	MINIMO DI VERIFICA 1/8
A STUDIO	18,34 mq	2,31 mq	2,29 mq
B SOGGIORNO	51,7 mq	9,93 mq	6,46 mq
C INGRESSO	16,5 mq	5,68 mq	2,06 mq
D SALA PRANZO	80,83 mq	46,05 mq	10,10 mq

Tabella verifica rapporti aeroilluminanti di villa Rey

### **Verifica art. 29.9 del PTC**

In relazione all'art. 29.9 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, l'area, oggetto del progetto, è esclusa dalle limitazioni di fattibilità degli interventi di nuova edificazione entro la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, in quanto l'area oggetto di intervento risulta già urbanizzata nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.c.p. n. 49 del 08/10/2012 (Variante al Piano Strutturale del comune di Crespina, delibera di approvazione n. 16/2012 del 20.03.2012 pubblicata sul BURT in data 08/08/2012: Patrimonio edilizio esistente al 1932, Parchi di Ville).

L'intervento, presentando in parte una distanza minore di 50 metri dal limite dell'area boscata, come risulta dall'elaborato grafico – Tavola n. 1 – Planimetria generale con vincolo boschivo - allegato, verrà realizzato con interventi finalizzati alla riduzione del rischio (realizzazione di manufatti con fasce pavimentate o inghiaiate prive di vegetazione). L'area a ovest, interposta tra l'intervento e il bosco, è in parte a prato con presenza di poche alberature ad alto fusto ed in parte coltivata ad uliveto, suddette zone vengono regolarmente ripulite e curate mentre la piccola area a bosco, priva di conifere, sarà soggetta alla ripulitura periodica del sottobosco, al diradamento del soprassuolo e all'avviamento ad alto fusto garantendo la compatibilità paesaggistica e la prevenzione del rischio di incendi da attuarsi anche in fase di esecuzione delle opere. L'area ad est si distacca di poco dal limite di 50 metri di rispetto dalle aree boscate, che in realtà non esistono, rappresentate in cartografia del PIT, ciò premesso, i manufatti sono delimitati dai marciapiedi in pietra, da aree inghiaiate, dalle antiche recinzioni in muratura di delimitazione della proprietà, dalle strade asfaltate della provinciale S.P. 35 e della via Bugallo e da un'area coltivata ad uliveto che viene regolarmente ripulita e curata. Il mantenimento delle zone a giardino interne ed esterne alla villa ed il mantenimento delle strade pubbliche garantiscono la prevenzione del rischio di incendi da attuarsi anche in fase di esecuzione delle opere.



***Verifica LR. 37/2000 (Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso)***

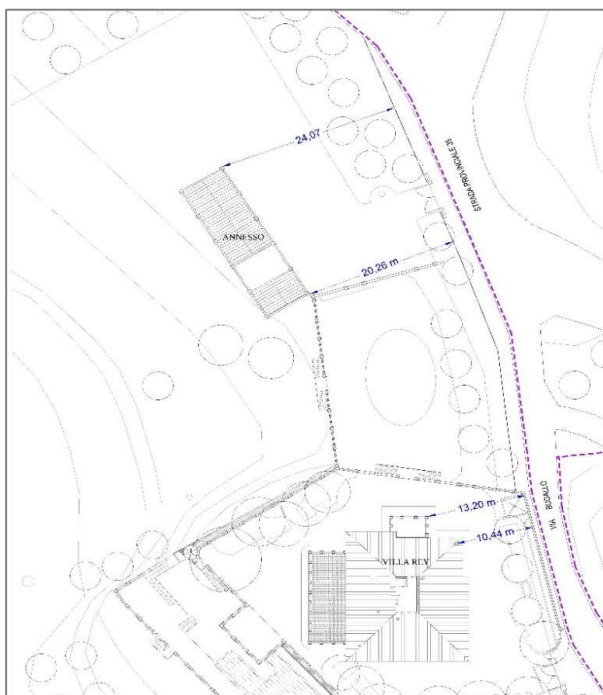
L'impianto di illuminazione esterno dell'annesso sarà costituito da numero 4 lanterne a braccio superiore tipo Ottocento con diffusione della luce verso terra con lampadina a led filamento goccia da 10 W corrispondenti a 800 lumen, mentre la villa Santernetti sarà dotata da numero 5 lanterne come quelle sopra descritte per l'illuminazione della parte retrostante, comunque in sede di attuazione del Piano di Recupero sarà, se le sorgenti luminose dovessero essere in numero superiore a quanto stabilito dall'articolo 1 della LR n. 37/2000, presentato relativo progetto.

***Verifica della distanza dalle strade pubbliche rispetto al RU e codice della strada***

La realizzazione dell'autorimessa di villa Rey rispetta la distanza di metri 20 rispetto alla strada provinciale S.P. 35.

L'ampliamento ad est di villa Rey rispetta la distanza di metri 20 da via Bugallo.

L'ampliamento a nord di villa Rey, pur non rispettando la distanza di metri 20 da via Bugallo, ammette una distanza inferiore in relazione al comma 1, lettera a) dell'articolo 94 delle NTA del RU "fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori salvo gli allineamenti preesistenti ....." e lettera d) "nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni una tantum verso i fronti stradali qualora non sussistono le distanze minime sopradette sono ammessi a distanza inferiore sulla base di allineamenti preesistenti purché non peggiorino le condizioni di visibilità e di sicurezza di ingresso verso le strade". L'ampliamento nord di villa Rey resta comunque inferiore rispetto alla distanza della facciata prospiciente la via Bugallo come evidenziato nel grafico della Tavola n. 2 - Planimetria generale stato attuale, modificato e sovrapposto - allegata al Piano di Recupero e non peggiora le condizioni di visibilità e di sicurezza verso la strada in quanto risulta circoscritto dall'antica recinzione in muratura e dalla presenza di bordature vegetazionali interne adiacenti alla recinzione.





### **Verifica dei parcheggi**

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi per villa Rey e villa Santernetti ai sensi della Legge 122/89 con le rispettive aree di manovra come risulta dal grafico della Tavola n. 3 – Planimetria generale stato di progetto, rilievo strumentale del terreno con quote altimetriche, schema fognature, verifica parcheggi L. 122/89 s.m.i. e verifica DRCT 230/94 - allegata.

VERIFICA DEI PARCHEGGI ai sensi della L.122/89 occorre 1 mq. ogni 10 mc. di cui almeno 50% costituito dagli stalli.

Villa Santernetti: mq.962 sup. lorda abitazioni x altezza virtuale m. 3,00 = mc. 2886  
mc.2886 : 10 = mq. 288 superficie minima parcheggi di cui 50% (mq.144) stalli :  
Parcheggi in progetto mq.477 di cui mq.150 costituito da stalli: mq.150 > mq.144

Villa Rey: sup. lorda abitazioni mq.706 x altezza virtuale m. 3,00 = mc.2118  
mc.2118 : 10 = mq. 212 superficie minima dei parcheggi di cui 50% (mq.106) stalli  
Parcheggi in progetto mq.259 di cui mq.125 stalli (di cui sup. utile garage mq.100): mq.125 > mq.106

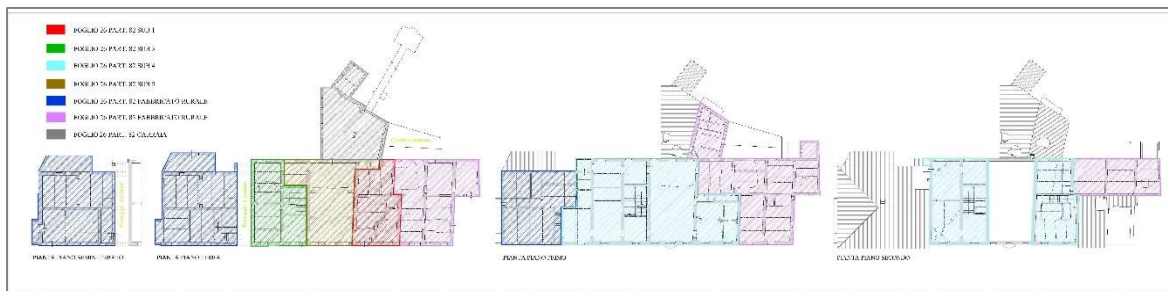
### **Documentazione catastale**

La villa Santernetti attualmente risulta essere rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Crespina Lorenzana come unità collabente categoria F/2, pur tuttavia precedentemente alla situazione di grave degrado della villa, l'immobile risultava suddiviso in 4 unità immobiliari, di cui due residenziali, una a negozio e l'altra a laboratorio oltre alla presenza di due fabbricati rurali rispettivamente dotati ognuno di un singolo appartamento, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, con la presenza per ogni unità rurale di cucina e bagno oltre al soggiorno ed alle camere da letto; inoltre sul retro è presente una carraia con sopra un ulteriore appartamento.

Il progetto prevede la riunificazione dei subalterni in unico subalterno che individua l'antica unità immobiliare che rappresenta la villa originaria, mentre per i fabbricati rurali si prevede l'accatastamento dei due appartamenti in due unità residenziali, mentre per le restanti parti ad uso rurale se ne prevede l'accatastamento come locali di deposito quali pertinenze esclusive delle unità residenziali insieme alla carraia con funzione di autorimessa. Grafico dei subalterni preesistenti e di progetto nella tavola n. 6 –Villa Santernetti – Stato di progetto – Piante, prospetti e sezioni.

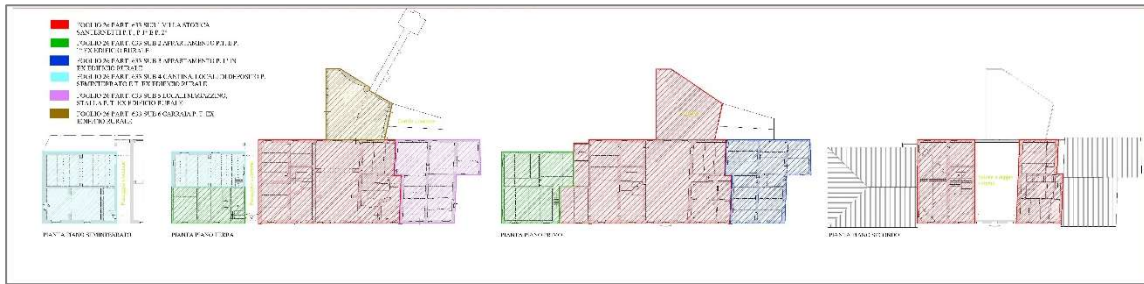
La villa Rey attualmente risulta essere rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Crespina Lorenzana con due unità immobiliari residenziali e locali accessori ed un locale ad uso di deposito distaccato dalla villa ed ubicato nella zona nord. Il progetto prevede la realizzazione di un'unica unità immobiliare ad uso residenziale che individua la villa e il locale distaccato ad uso di magazzino con autorimessa quale pertinenza della villa.

La documentazione catastale è allegata.

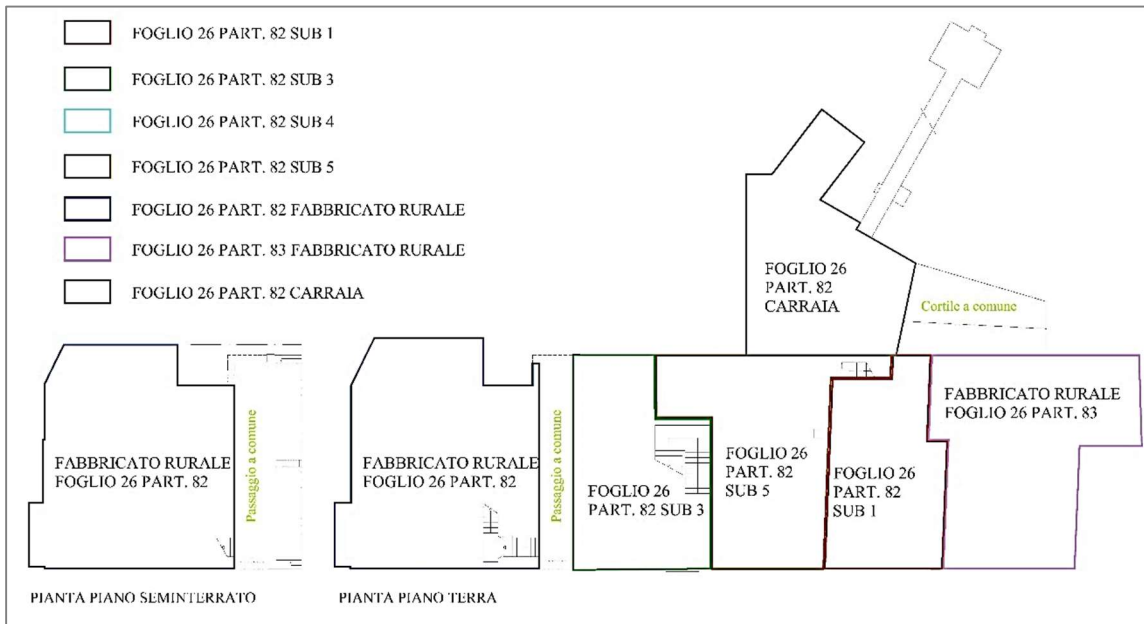




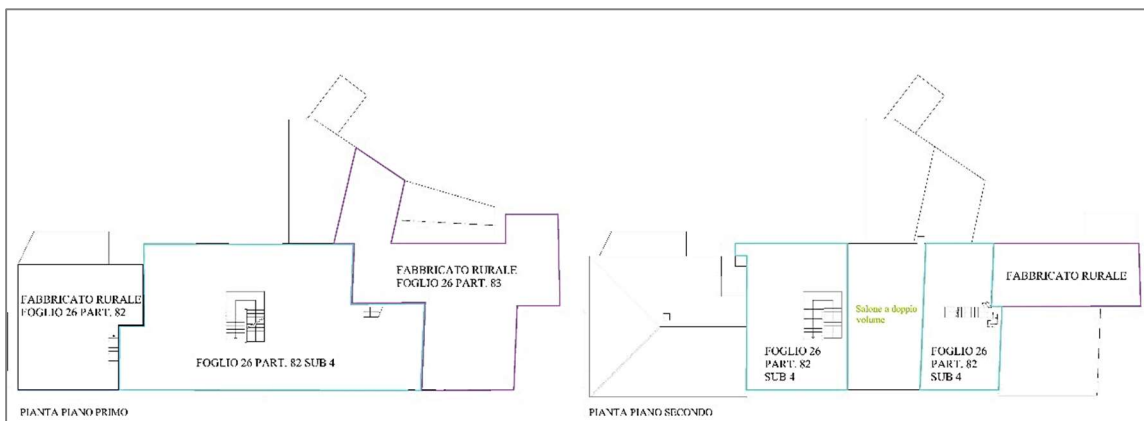
Subalterni e fabbricati rurali villa Santernetti prima che fosse collabente



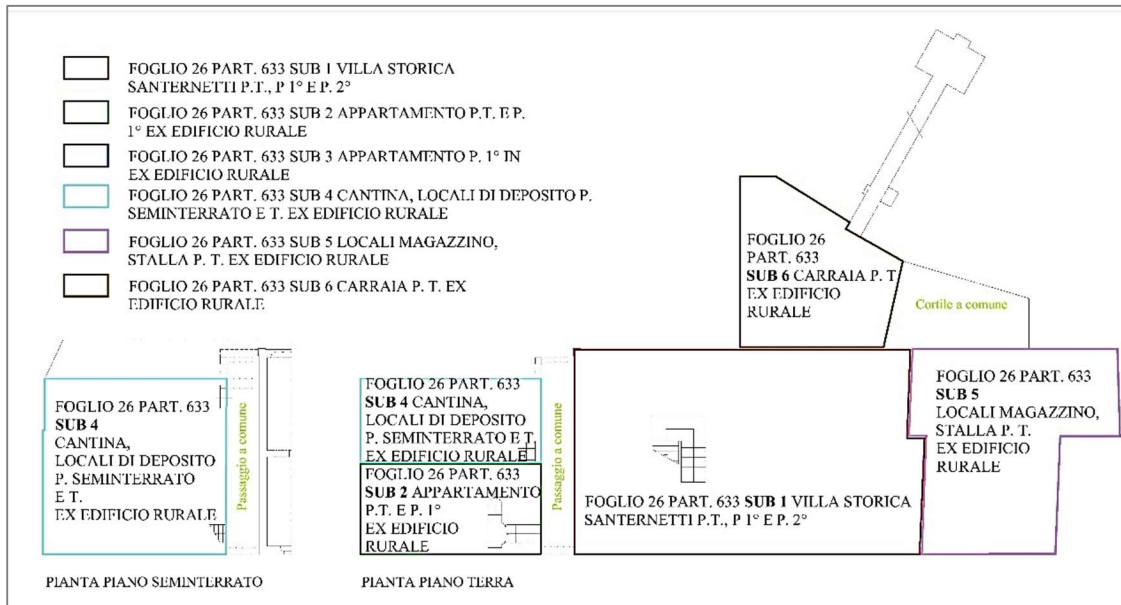
Subalterni villa Santernetti di progetto



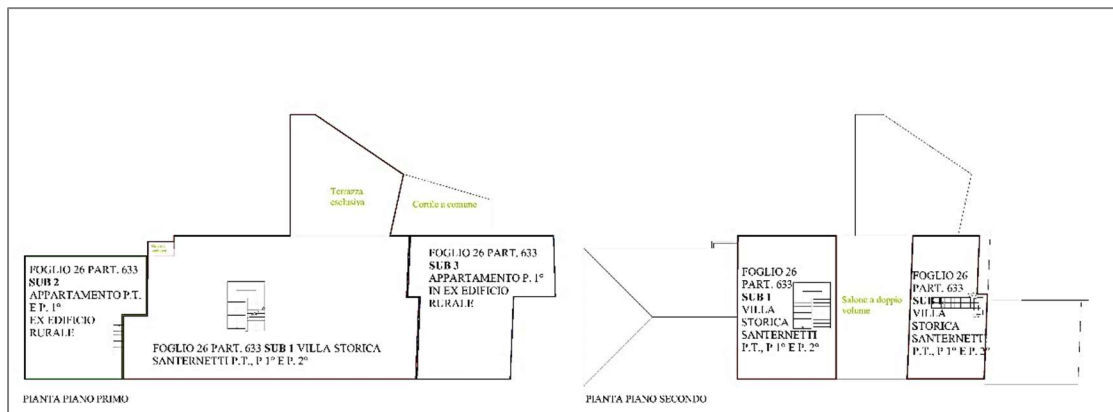
Subalterni e fabbricati rurali villa Santernetti prima che fosse collabente



Subalterni e fabbricati rurali villa Santernetti prima che fosse collabente



Subalterni villa Santernetti di progetto



Subalterni villa Santernetti di progetto

Il progettista

ANDREA MARTINELLI ARCHITETTO