COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
Provincia di Pisa
AREA 3 – PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia – Ambiente

Relazione di inserimento nel contesto paesaggistico

La Società Graziani S.r.l. ha formalmente presentato, tramite procedura SUAP, ai sensi dell'art. 35 della LR 65/2014 (Pratica n. 26/2024 del 11-12-2024 prot. 15474), la richiesta di Permesso a Costruire con contestuale Variante al Piano Operativo (PO) vigente, relativa all'intervento di "*Ampliamento funzionale" (urbanistico)* di attività produttiva sull'immobile ubicato in via Karol Wojtyla, loc. Pian di Laura nel Comune di Crespina Lorenzana (PI).

L'ufficio tecnico a seguito di una preistruttoria formale della pratica, nel rilevare l'incompletezza della documentazione e degli elaborati presentati, ha richiesto l'integrazione della stessa pratica, sia in riferimento alla variante urbanistica che al progetto degli interventi previsti.

La richiesta di integrazione ricevuta dall'ufficio tecnico fa riferimento al rispetto agli allineamenti esistenti, tipologie costruttive e altezza massima dei capannoni esistenti richiamando le prescrizioni del Piano degli insediamenti produttivi (PIP) approvato con Del.C.C n.13 del 22.05.98, con bando per la cessione dei lotti datato 2005 ed oggi scaduto come anche la relativa convenzione.

Il progetto, in quanto presentato tramite procedimento con contestuale Variante al Piano Operativo ai sensi dell'Art.35 L.R 65/2014, deve tuttavia rispettare la direttiva 1.3 che recita *"... assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva ...".*

Il contesto paesaggistico in cui si inserisce il progetto è frutto di un'urbanizzazione originata dalle direttive del PIP oggi scaduto, che ha reso possibile la realizzazione di un tessuto edificato abbastanza omogeneo con caratteri morfotipologici simili. Si tratta in particolare di una lottizzazione omogenea a carattere produttivo costituita da singoli lotti seriali disposti lungo la viabilità di impianto, entro cui sono stati realizzati edifici artigianali (capannoni) anch'essi allineati - in arretramento (distanza) - dal confine di filo strada. I diversi lotti sono di norma corredati di fasce a verde lungo il relativo perimetro che si inspessiscono sul lato posto lungo strada.

In termini di caratteristiche architettoniche dei tipi edilizi esistenti risulta prevalente la presenza di fabbricati di forma regolare a pianta rettangolare, che si adattano alla forma dei singoli lotti generati dal piano attuativo, tipicamente funzionali alle attività artigianali e industriali, con assetti planimetrici, altezze e materiali tendenzialmente omogenei e ricorrenti, ancorchè siano al contempo presenti anche insediamenti con caratteri diversificati e/o dissonanti. In particolare si rilevano in termini generali, per la struttura produttiva oggetto di ampliamento (Cereria Graziani), cosi come per buona parte degli altri insediamenti contermini:

- fronti continui con strutture portanti in cemento armato e/o acciaio, normalmente tamponati con pannelli prefabbricati in cemento a vista o semplicemente intonacati;
- tetti piani o semipiani (leggermente inclinati) con strutture portanti in acciaio e/o cemento armato e manto di copertura in lamiere metalliche stampate, con gronde poco sporgenti corredate di gronde e pluviali in materiale metallico;
- aperture (porte e finestre) di grande dimensione, in regione delle funzioni e delle attività produttive esistenti, talvolta continue su tutto il fronte o a nastro, composte da infissi in acciaio o altro materiale metallico;
- manufatti e altri apparati di corredo (pensiline, tettoie, ecc.) in acciaio, con la ricorrenza sui tetti di copertura di pannelli solari a disposizione continua e geometrica

Si riporta qui la documentazione fotografica dei diversi insediamenti presenti lungo il viale Karol Wojtyla, i quali nonostante abbiano caratteri simili, presentano altezze differenti e differenti modalità di affaccio sulla pubblica via.

Il contesto in oggetto è attualmente regolato dal Piano Operativo vigente, e rientra nell'ambito dell'Art.27 "Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)", che stabilisce come parametri urbanistici che l'indice di copertura non possa superare il 70% del lotto e che l'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" non può essere superiore ai mt 12.50. Sulla stessa area è inoltre presente un lotto con scheda normativa (UTOE n.8 – Zona "D" Laura P. di L. IDP1 – Viale Kerol Wojtyla) i cui contenuti prescrittivi ricalcano e si omologano a quelli già definiti individuati dal PO per altre previsioni urbanistiche (schede – norma e lotto liberi per l'edificazione) che risultano anch'esse ubicate all'interno del polo produttivo di Pian di Laura o nelle aree contermini.

La nuova legislazione appare dunque discostarsi dalle direttive previgenti, programmando sull'area una nuova urbanizzazione a completamento di quella precedente con l'obiettivo di conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto originario. È dunque in questo quadro che inserisce il nuovo progetto di "addizione volumetrica", che introduce elementi e soluzioni compositive contemporanee (che tuttavia sono per loro natura compatibili con i caratteri di una zona produttiva di recente formazione, priva di particolari valori architettonici e tipologici) presentando tuttavia una articolazione planivolumetrica che si muove in coerenza con i tipi edilizi esistenti.

La dislocazione del nuovo edificio in posizione arretrata rispetto a quelli già esistenti e allineati lungo strada, oltre a rimarcare la gerarchia degli assetti insediativi (che rappresenta ed evidenzia plasticamente il rapporto tra edificio principale originario ed edificio secondario accessorio-e pertinenziale) ponendosi in secondo piano, assicura che nella percezione visiva dell'intero insediamento che si viene a formare sia sempre apprezzabile e percepibile l'evoluzione diacronica del processo urbanistico ed edilizio che ne determina gli assetti finali (distinzione tra insediamento originario e successivi adattamenti funzionali contemporanei), mantenendo comunque e al contempo il rigoroso rispetto degli assetti che ne qualificano gli spazi aperti pertinenziali dislocati lungo il perimetro (fasce a verde) e quindi i margini del medesimo insediamento. L'intervento edilizio si inserisce nel tessuto urbano esistente in modo armonioso sia in termini planivolumetrici che visivi. Le fotografie scattate dalla strada mostrano come la sua ubicazione arretrata garantisca una posizione nascosta che non altera la percezione complessiva dello spazio urbano.

meltemiarchitettura

info@meltemiarchitettura.com

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio regolare a pianta rettangolare, coerente con la tipologia prevalente dei volumi presenti nell'area. Il tetto è piano, in continuità con l'edificio esistente il quale infatti, pur avendo una copertura caratterizzata da una leggera doppia falda, porge il prospetto laterale su strada e dunque si legge come copertura piana, con una linea orizzontale a chiusura del fronte ceco. Il prospetto su strada del nuovo volume risulta quindi in continuità con quello esistente: entrambi caratterizzati dalla prevalenza di linee orizzontali e dall'assenza di apertura finestrate.

L'altezza del nuovo volume rispetta il parametro urbanistico previsto con la nuova legislazione sull'area industriale di Pian di Laura. Il disegno di posa dei pannelli di tamponamento e la realizzazione di fughe orizzontali continue su tutti i prospetti tuttavia incentivano l'orizzontalità del prospetto, minimizzando la percezione della differenza di altezza rispetto agli edifici vicini.

Le aperture a nastro richiamano quelle presenti nel capannone esistente, riprendendo la medesima tipologia, lo stesso materiale e la stessa colorazione. I pannelli di tamponamento, colorati in pasta, sono previsti in color terracotta, in modo da creare un armonioso binomio cromatico con l'edificio esistente e in continuità con il contesto che presenta principalmente edifici sui toni del giallo, del rosa e del grigio.

Si ritiene dunque complessivamente che insediamento, costituito dall'originario e dal suo ampliamento contemporaneo, risulti opportunatamente inserito nel contesto e non alteri la "*qualità morfologica e percettiva*" che caratterizza il polo produttivo di Pian di Laura e le sue relazioni con il contermine territorio rurale.

Arch. Laura Graziani

meltemiarchitettura

info@meltemiarchitettura.com