

Comune di Crespina Lorenzana  
(Prov. di Pisa)

# PIANO DI RECUPERO N. 18 DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' LAVORIA – VIA LAVORIA

## VARIANTE GENERALE

Proprietà:

Sig. D'Addona Antonio Giuseppe .....

Sig. D'Addona Salvatore .....

Sig. D'Addona Thomas .....

# DISCIPLINA TECNICA PER IL RECUPERO

Progettista:

Arch. Filippo Bacci .....

# INDICE

	Pag.
<b>PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>1- ANALISI DELLO STATO ATTUALE</b>	<b>3</b>
1.1- <u>Il contesto paesaggistico</u>	3
1.2- <u>L'area e l'immobile oggetto del recupero – Analisi del degrado</u>	4
<b>2- L'INTERVENTO DI RECUPERO</b>	<b>7</b>
2.1- <u>Obiettivi e requisiti</u>	7
2.2- <u>Principali elementi di progetto</u>	8
2.3- <u>Standard urbanistici</u>	11

## **PREMESSA**

La presente disciplina tecnica è relativa al Piano di Recupero n. 18 di iniziativa privata, nello specifico della sua Variante generale, ubicato nel Comune di Crespina Lorenzana, in località Lavoria, in un ambito rurale aperto ad est dell'insediamento a destinazione artigianale e commerciale P.I.P. Lavoria.

L'area oggetto del presente PdR ha una forma ad "L", una giacitura pressoché pianeggiante, e si colloca a nord di una via vicinale che si dirama da Via Lavoria.

Il Piano di Recupero interessa un fabbricato deruralizzato, in origine annesso agricolo, che fa parte di un nucleo di 4 immobili (in origine dotazione dell'azienda agricola "D'Addona Antonio" e ad oggi quasi totalmente deruralizzati) aventi caratteristiche molto differenti fra loro per epoca di costruzione, tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso.

L'obiettivo generale del Piano, e, di conseguenza, della sua Variante generale, è quello di rimuovere le attuali condizioni di degrado e riqualificare l'area in oggetto con previsioni funzionali di carattere residenziale, con qualità insediative ed architettoniche compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale.

# 1- ANALISI DELLO STATO ATTUALE

## 1.1- Il contesto paesaggistico

L'area oggetto di PdR è situata nella zona pianeggiante compresa tra la S.G.C. FI-PI-LI a nord, il torrente Orcina ad ovest, la strada vicinale che si dirama da Via Lavoria a sud e la frazione di Lavoria ad est (a carattere produttivo a nord e a carattere residenziale a sud) [Figg. 1 e 2].

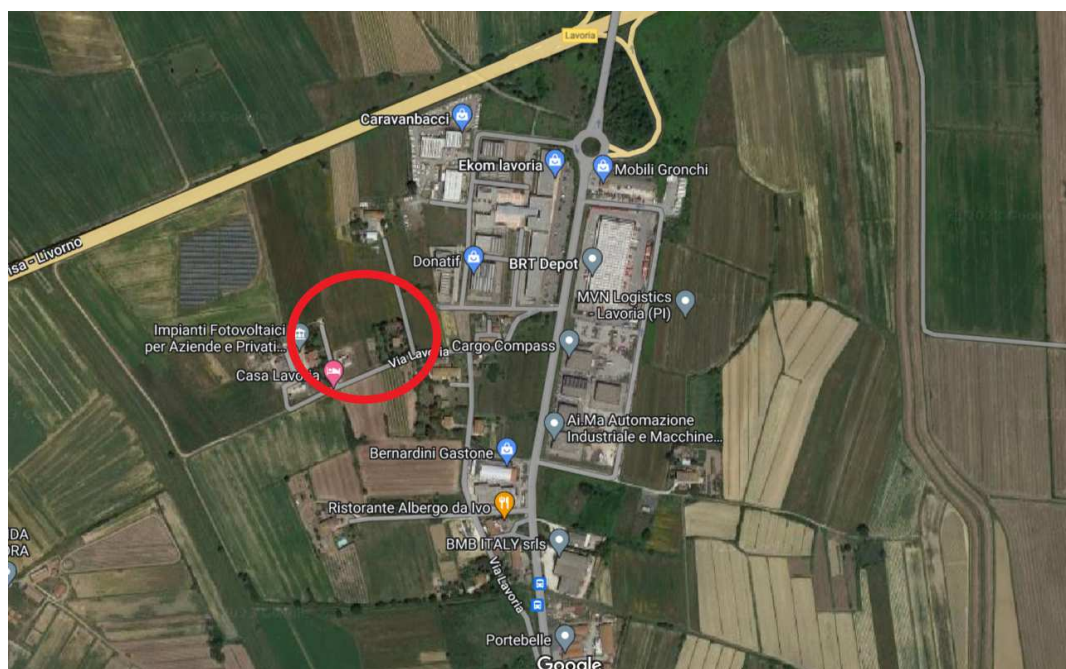


Fig. 1 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla grande scala

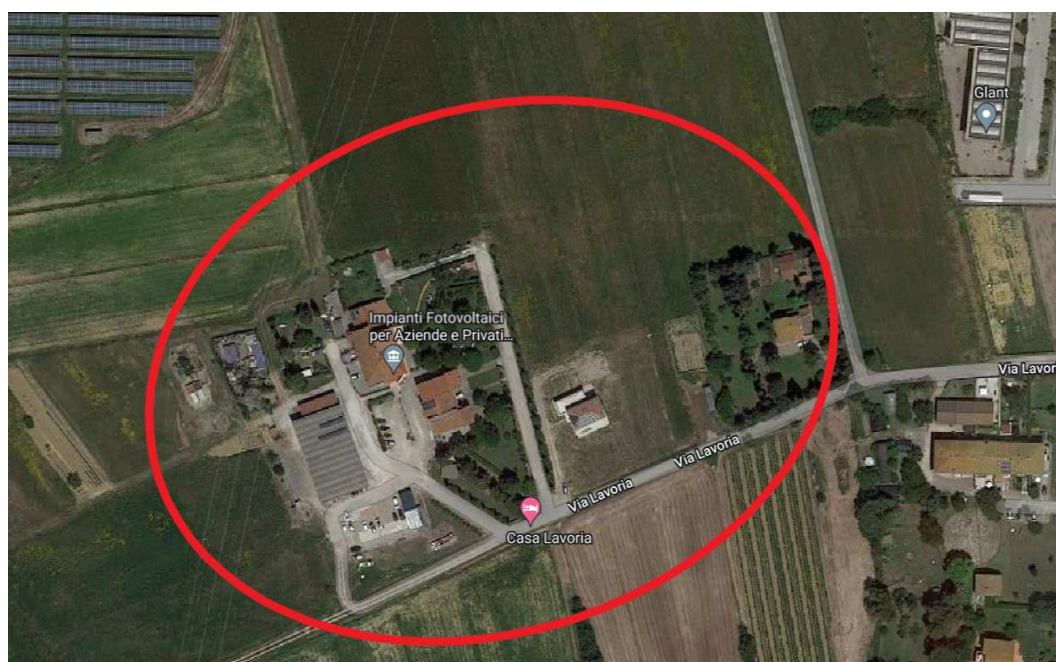


Fig. 2 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla piccola scala

Il contesto è quello tipico della campagna agricola aperta, con colture prevalentemente a seminativo e la presenza di edificato sparso corrispondente ai nuclei di origine rurale perlopiù risalenti al catasto Leopoldino; ad ovest, in corrispondenza del torrente Orcina, si nota la vegetazione riparia tipica delle aree fluviali del luogo, mentre in direzione est sud-est prevale la componente insediativa, anche di tipo produttivo, come detto in precedenza.

Dato il contesto aperto, sono visibili in lontananza, in direzione nord, i principali rilievi dei monti Pisani, mentre in direzione nord-ovest è ben visibile, data la vicinanza, il pilone dell'elettrodotto Acciaiuolo- Spezia Stazione.

## **1.2- L'area e l'immobile oggetto del recupero – analisi del degrado**

L'area interessata dal Piano di Recupero si attesta sulla via vicinale ed è parte di un nucleo di fabbricati a destinazione residenziale, agricola e turistico-ricettiva posti attorno ad un'area centrale di forma quadrata pavimentata in cls, raggiungibile dalla via vicinale attraverso una viabilità interna di proprietà.

Il terreno sul quale insistono gli edifici è pressoché pianeggiante, con una leggera pendenza in direzione sud verso la via vicinale.

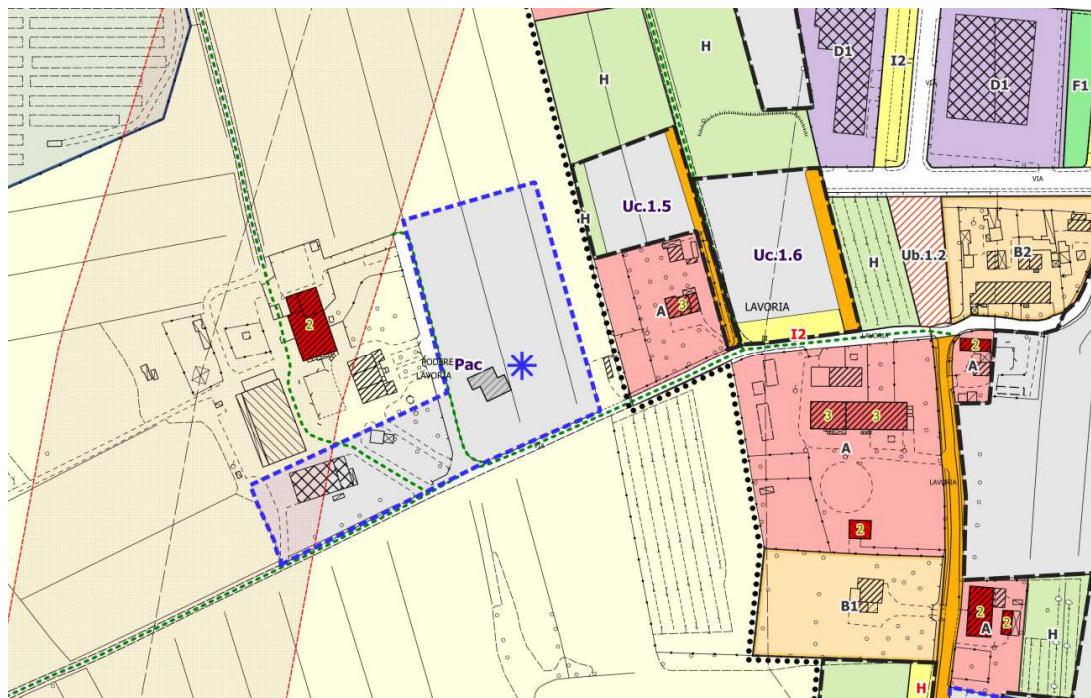


Fig. 3 – Planimetria generale dell'area di recupero con indicazione edifici che compongono il più ampio nucleo insediativo.

### **Edificio A**

L'edificio interno all'area di recupero in origine era, come detto, un annesso agricolo usato come stalla e magazzino poi deruralizzato nel 2008, avente pianta rettangolare di dimensioni pari a 26 x 14,45 metri e composto da due volumi contigui ma non comunicanti.

Il volume di dimensioni maggiori (lato ovest), ad oggi demolito, aveva una struttura in pannelli prefabbricati ed una copertura composta da una serie di tre capanne con altezza al colmo di 3,52 m; quello più piccolo (lato est) è realizzato in bozze di cls ed ha una copertura a capanna con altezza massima pari a 4,42 m.

Entrambi le coperture sono state realizzate in Eternit.

### **Edificio B**

Questo edificio è un capannone ad uso agricolo con struttura prefabbricata in c.a. e copertura a voltine sostenute da travi ad "Y" in c.a.; la dimensione in pianta è di 21 x 35 m e l'altezza è di circa 8 metri. Ad oggi è in parte usato come magazzino e ricovero attrezzi dell'azienda agricola, mentre la restante porzione è stata deruralizzata.

### **Edifici C e D**

Gli edifici C e D, anch'essi deruralizzati in tempi piuttosto recenti, hanno consolidato nel tempo la loro funzione abitativa.

Entrambi gli edifici sono su due piani fuori terra, una struttura in muratura tradizionale in laterizio, come in laterizio è la copertura.

### **Edilizia del contesto (nucleo insediativo di Lavoria)**

Gli edifici presenti nel più ampio contesto di inserimento del Piano sono tutti edifici che presentano, in versione più o meno originaria, le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale, che si possono riassumere come segue:

- Tipologia: volumi semplici ed essenziali, a base rettangolare, accorpati gli uni agli altri in maniera corrispondente o sfalsata, di uno o (max.) due piani fuori terra. E' tipico l'accorpamento di volumi di consistenze e coperture diverse fra loro, ed è ricorrente la situazione del giardino esterno di esclusiva pertinenza.
- Coperture: per lo più a falde inclinate (ad unica falda, a capanna, a padiglione) con manto di copertura in laterizio color cotto, con presenza di volumi accessori (sciolti o accorpati) dalla copertura pressoché piana.

- Facciate: le facciate sono trattate per lo più ad intonaco civile e tinteggiate nei colori chiari, ed in particolar modo in bianco, o della terra.
- Elementi architettonici: fra gli elementi architettonici riscontrati vi sono: scale esterne, loggiati e terrazature, pensiline sugli ingressi principali (e talvolta sull'intero fronte della facciata), elementi oscuranti degli infissi essenzialmente di due tipologie: persiane battenti (sicuramente la soluzione più tradizionale) ed avvolgibili (di più recente installazione).

### **Edificio della fase 1 di attuazione del PdR (UMI 2)**

L'edificio realizzato come fase 1 di attuazione del PdR in questione, in chiave di analisi del contesto di inserimento degli edifici della fase 2, riveste la duplice valenza di preesistenza architettonica di contesto attuale e, al tempo stesso, di interpretazione architettonica del contesto precedentemente analizzato.

Tale edificio è caratterizzato da volumetrie essenziali, quali: un corpo principale a pianta rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra, con copertura a padiglione, e un corpo secondario, anch'esso a pianta rettangolare, di un unico piano fuori terra, accorpato al precedente in maniera sfalsata rispetto a questo, con copertura piana.

La struttura portante è in materiale innovativo rispetto alla tradizione rurale (in legno) e grande attenzione è stata posta alla coibentazione ed al comfort abitativo in termini di stratigrafie costruttive, di impianti e di materiali utilizzati.

L'estetica delle facciate è ad intonaco civile tinteggiato (in questo caso nei colori della terra), mentre le aperture degli infissi hanno sistemi di oscuramento di tipo veneziane da esterno a scomparsa integrate in facciata.

Il progetto originario, infine, prevede l'installazione di un pergolato esterno, anch'esso tipico della tradizione rurale.

Per quanto riguarda i principali servizi ed impianti a rete, in considerazione del limitato carico urbanistico determinato dalle unità residenziali in progetto, l'area risulta già servita in modo idoneo.

L'area oggetto di recupero ed il fabbricato che vi insiste concorrono a connotare negativamente tutta l'area; le condizioni di degrado sono dovute in particolare alla incongruenza delle caratteristiche morfologiche e costruttive rispetto al contesto rurale ed al sottoutilizzo dell'edificio in questione, derivante dalla dismissione della

precedente funzione agricola. Infatti, come già accennato, il ridimensionamento dell'azienda agricola ha portato a ridurre le dotazioni aziendali, con conseguente deruralizzazione dei fabbricati.

Lo strumento più idoneo per un intervento approfondito ed integrato appare quindi il Piano di Recupero, con il quale si potranno rimuovere definitivamente le condizioni attuali di degrado e progettare i necessari interventi di riqualificazione secondo criteri di compatibilità paesaggistica ed ambientale.

## **2- L'INTERVENTO DI RECUPERO**

### **2.1- Obiettivi e requisiti**

L'analisi dell'area e del suo intorno significativo, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, consentono di individuare gli obiettivi, i principali requisiti da rispettare, le strategie di recupero e, di conseguenza, le linee guida del progetto.

La pianificazione comunale ha individuato, con contestuale variante al R.U., l'area come area da sottoporre a PdR, con demolizione e ricostruzione a parità della Superficie Utile Lorda esistente sul lotto, destinazione residenziale e riqualificazione ambientale degli spazi aperti.

L'intervento si configura come **Ristrutturazione urbanistica "Tr5"** ai sensi dell'art. 42, comma 2, del Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina vigente al momento dell'approvazione del PdR.

In questo quadro appare evidente come un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, mediante l'attenta progettazione dei nuovi edifici e dei relativi spazi esterni, rappresenti uno dei principali obiettivi da perseguire.

In conseguenza alla lettura del paesaggio e del contesto insediativo, vengono di seguito identificati i caratteri insediativi primari che dovranno guidare le strategie di recupero e le scelte progettuali:

Case immerse nel verde: data la bassa densità fondiaria, ed in analogia con le strutture residenziali contermini, i progetti dovranno sviluppare il concetto delle case immerse nel verde, anche in risposta al contesto estremamente eterogeneo, rispetto al quale il ricorso a masse arboree di adeguata importanza costituisce il duplice criterio di integrazione primaria e schermatura alla vista. Questo criterio sposta l'attenzione



dall'oggetto architettonico in sé verso la globalità dell'intervento nel suo complesso: in tal senso la connotazione architettonica degli edifici risulta meno determinante rispetto ad altre situazioni ed altri contesti.

Relazioni primarie: gli edifici si caratterizzano per il ricorso a volumetrie essenziali, in particolare per quanto attiene alla sommità dei medesimi, capaci di stabilire le relazioni più significative con il cielo e con il paesaggio. A livello di piano terra, dovranno essere valorizzate in particolare le relazioni funzionali e percettive fra l'edificio e gli spazi esterni pertinenziali sistemati a giardino.

Caratteristiche delle unità immobiliari: gli edifici saranno caratterizzati da volumi accorpati dalle diverse dimensioni in pianta ed altezze, di un piano o due fuori terra, come da tradizione rurale, per i quali saranno da privilegiare finiture esterne ad intonaco civile e tinteggiature chiare. Potranno essere dotati di elementi altrettanto tipici del contesto rurale come: scale esterne, porticati, pensiline, ecc. e sarà data estrema importanza al comfort abitativo esterno (sistema del verde, visuali, spazi coperti, spazi di funzione, spazi di relax e svago, ecc.) ed interno (coibentazione, climatizzazione, controllo dell'aria e del rumore, ecc.).

Continuità di paesaggio: le sistemazioni esterne saranno improntate a caratteri di sobrietà e naturalezza, in continuità con il contesto paesaggistico. Saranno previste apposite schermature arboree per l'attenuazione della percezione dell'elettrodotto e della zona produttiva (P.I.P. Lavoria), sfruttando essenze autoctone e/o naturalizzate tipiche dell'area in oggetto.

## **2.2- Principali elementi di progetto**

Il progetto di Variante generale in questione nasce in diretta continuità con i contenuti del PdR originario e si sviluppa secondo le seguenti caratteristiche:

- viene incrementata la superficie territoriale, che diventa di 11.100 mq;
- vengono mantenuti gli stessi identici parametri urbanistici ed edilizi.

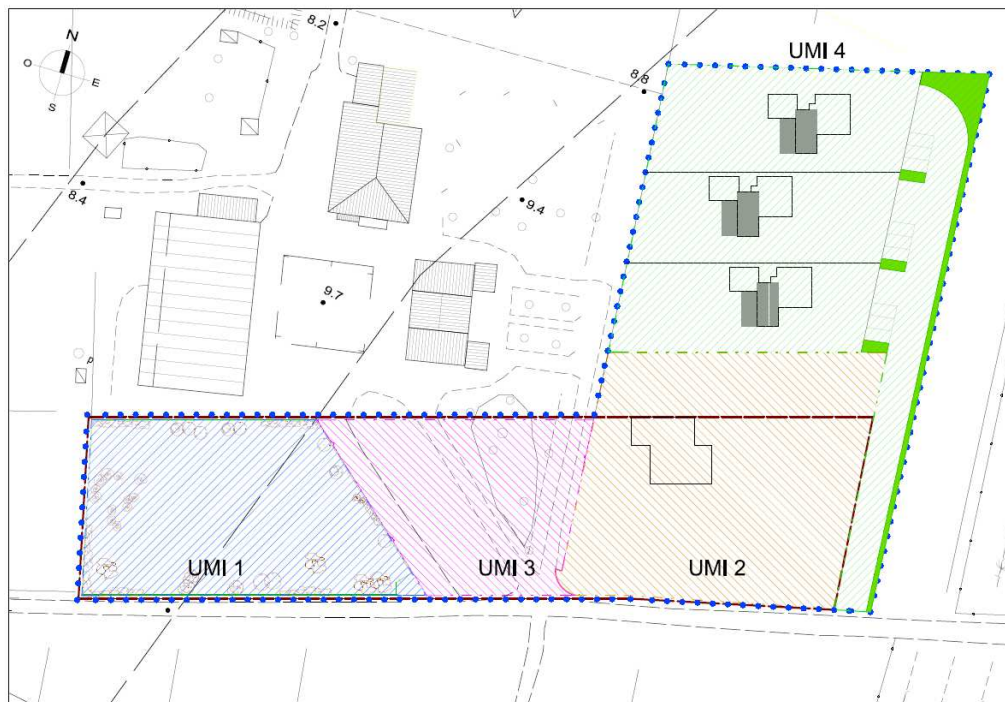


Fig. 4 – Planimetria generale di progetto – Variante generale al PdR

#### Edificio esistente

- SUL esistente (da recuperare, così come definita dalle NTA del presente PdR) 375,84 mq
- Volume esistente 1.314,87 mc

Qualunque intervento di carattere urbanistico-edilizio sugli immobili e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di progetto del PdR dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto dalle NTA del PdR, nel rispetto delle più generali norme derivanti dal Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana vigente al momento dell'approvazione del Piano, mutate dallo strumento di governo del territorio attualmente in fase di approvazione definitiva che conferma, per questo comparto urbanistico, le stesse identiche previsioni di quello precedente (art. 60 delle NTA del nuovo P.O.), nonché delle norme del Regolamento d'igiene e di tutte quelle norme e regolamenti previsti in materia dallo Stato e dalla Regione Toscana.

Demolizione: la fase di demolizione andrà eseguita nel rispetto delle normative vigenti, in particolare per quanto riguarda lo smaltimento del materiale di risulta di natura edilizia. Per la copertura in Eternit saranno previste idonee misure di inertizzazione e smaltimento.

Nuova edificazione: il progetto propone il recupero della SUL esistente attraverso la costruzione di edifici residenziali, ognuno con proprio resede, per un totale di unità immobiliari variabile fino ad un massimo di 6:

#### Nuovi edifici

SUL massima complessiva	375,84 mq
Volume massimo complessivo	1.314,87 mc
Destinazione d'uso	residenziale
Numero massimo unità immobiliari	6
Altezza massima edifici	8,50 m
Possibilità di realizzare piani seminterrati e sottotetti	SI

Il progetto della Variante generale al PdR prevede un incrementato del numero di Unità Minime di Intervento, che da tre diventano quattro, attivabili indipendentemente l'una dall'altra ed in tempi differiti; due di queste UMI saranno oggetto di semplice riqualificazione ambientale senza interventi di natura urbanistico-edilizia (UMI 1 e UMI 3), mentre le altre due saranno oggetto di intervento di natura urbanistico-edilizia (UMI 2 e UMI 4) [Fig. 4]:

#### UMI 1

Superficie	2.385,00 mq
------------	-------------

#### UMI 2

Superficie	2.862,00 mq
Numero massimo di unità immobiliari	3
SUL massima complessiva dei nuovi edifici	187,92 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	657,44 mc

#### NOTA

Come detto in premessa, la UMI 2 ha visto effettuarsi un intervento urbanistico-edilizio, posto in essere in forza al Permesso di Costruire n. 28/2016 – P.E. n. 35/2016. Tale intervento ha determinato la seguente condizione dei parametri di riferimento come segue:

#### Parametri utilizzati:

Numero di unità immobiliari	1
SUL edificata	119,70 mq
Volume edificato	323,19 mc

#### Parametri residui:

Numero massimo di unità immobiliari	2
SUL massima complessiva	68,22 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	334,25 mc

UMI 3	
Superficie	1.732,00 mq
UMI 4	
Superficie	4.121,00 mq
Numero massimo di unità immobiliari	3
SUL massima complessiva dei n uovi edifici	187,92 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	657,44 mc

### **2.3- Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici relativi al presente intervento sono calcolati secondo le vigenti disposizioni normative, ed in particolare secondo l'art. 39 del R.U. vigente al momento dell'approvazione del Piano, facendo quindi riferimento ad un parametro insediativo pari a 120 mc/ab.

Dato il Volume massimo realizzabile pari a 1.314,87 mc, si calcola un massimo di 11 abitanti insediabili ( $1.314,87 / 120 = 10,96$  ab.), a cui devono corrispondere:

- 44 mq di aree a parcheggio pubblico (4 mc/ab.)
- 159,50 mq di aree a verde pubblico (14,5 mc/ab.)

A tale proposito, si specifica ulteriormente che nel progetto di Variante generale, non modificando alcuno dei parametri urbanistico-edilizi del PdR approvato, non si modificano nemmeno i dimensionamenti degli standard urbanistici, che rimangono esattamente invariati.

Ponsacco, 08/02/2024.

Il Tecnico  
Arch. Filippo Bacci