

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

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

Progettista:

Arch. Filippo Bacci

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Arch. Filippo Bacci, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pisa al n° 812, con studio professionale in Ponsacco (PI), Via Bagnaia n° 42, tel. 0587-732683, fax 0587-090491, e-mail filippo@studiobacci.net, in qualità di tecnico incaricato dai Sig.ri D'Addona Antonio Giuseppe, D'Addona Salvatore e D'Addona Thomas, quali proprietari dei terreni ubicati nel comune di Crespina Lorenzana (PI) di seguito meglio specificati, redige la presente relazione di fattibilità che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto di Variante generale al Piano di Recupero n. 18 di iniziativa privata previsto da attuarsi in località Lavoria – Via Lavoria.

PREMESSA

La presente relazione di fattibilità è redatta a supporto del progetto di Variante generale al PdR n. 18 di iniziativa privata in località Lavoria.

L'obiettivo generale del Piano è quello di riqualificare l'area in oggetto, ubicata in un contesto paesaggistico di tipo rurale, mediante la demolizione di un ex annesso agricolo in stato di abbandono ed il recupero della volumetria con la conversione verso funzioni residenziali.

L'attuale conformazione del Piano in questione nasce dall'impossibilità di piena attuazione della versione iniziale di tale piano urbanistico a causa di motivi ambientali di vicinanza con l'elettrodotto presente nella zona (v. Relazione tecnica ed elaborati grafici allegati).

A seguito di specifica richiesta/contributo alla Variante generale dello strumento urbanistico di governo del territorio del comune di Crespina Lorenzana prodotta presso l'A.C. dai tre proprietari delle aree in questione nonché attuatori del PdR, con la quale si chiedeva una modifica del perimetro del PdR originario in modo da poter costruire gli edifici in area distante dalla fascia di rispetto dall'elettrodotto, la presente Variante generale ha lo scopo di consentire la trasformazione urbanistico-

edilizia prevista dal PdR originario su una diversa e più ampia superficie territoriale, mantenendo tuttavia invariate la finalità, le previsioni, nonché tutti i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti col suddetto PdR.

A tale proposito, si premette altresì che il progetto di Variante generale del PdR n. 18 prevede la suddivisione della superficie territoriale in 4 Unità Minime di Intervento (UMI), in luogo delle tre previste in origine, che soltanto due di queste UMI sono previste oggetto di intervento di nuova edificazione (la UMI 2 e la UMI 4), mentre sulle altre due (UMI 1 e UMI 3) non è previsto alcun intervento, e che una delle due UMI oggetto di intervento (la UMI 2) ha visto la realizzazione delle opere urbanistico-edilizie previste su di essa in forza al Permesso di Costruire n. 28/2016 (P.E. n. 35/2016), cui si rimanda per ogni chiarimento in merito.

Infine, in relazione alle valutazioni a carattere generale della presente Variante al PdR originario, mantenendosi inalterate le finalità, le previsioni, nonché tutti i parametri urbanistico-edilizi (con l'unica eccezione di una maggiore superficie territoriale), si ritiene di poter rimandare alla documentazione depositata col Piano originario stesso e alle NTA allegate.

1- INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

1.1- Ubicazione area di intervento

L'area di intervento, sulla quale sono previste da realizzarsi le opere di cui alla presente Variante generale del PdR n. 18 è ubicata in località Lavoria, in Via Lavoria [Figg. 1 e 2].

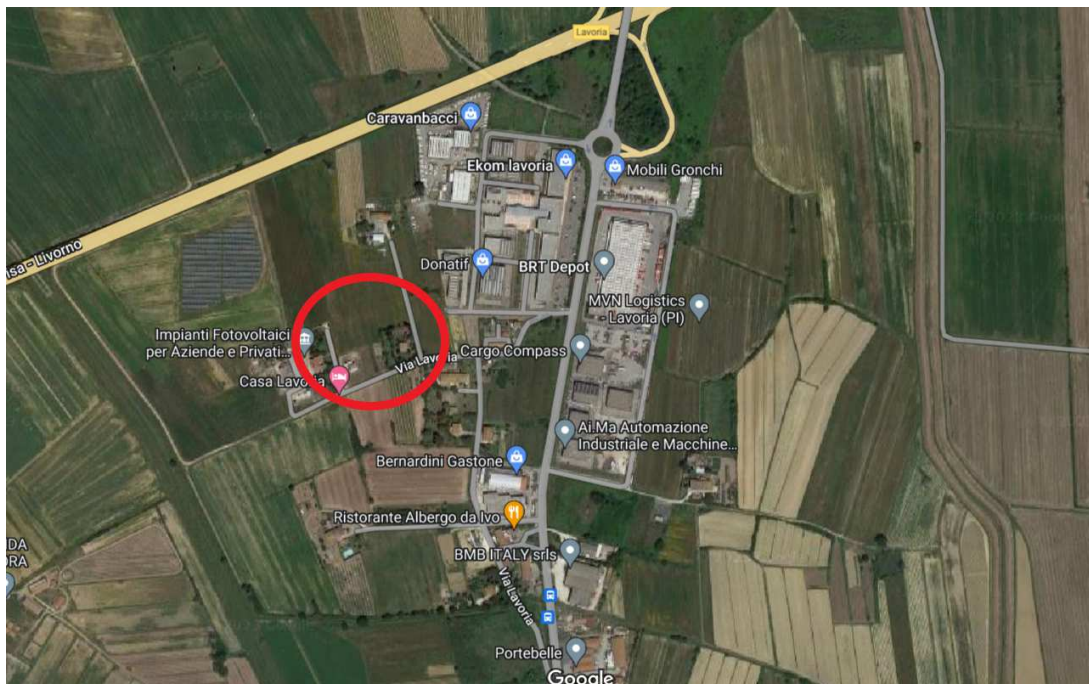


Fig. 1 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla grande scala

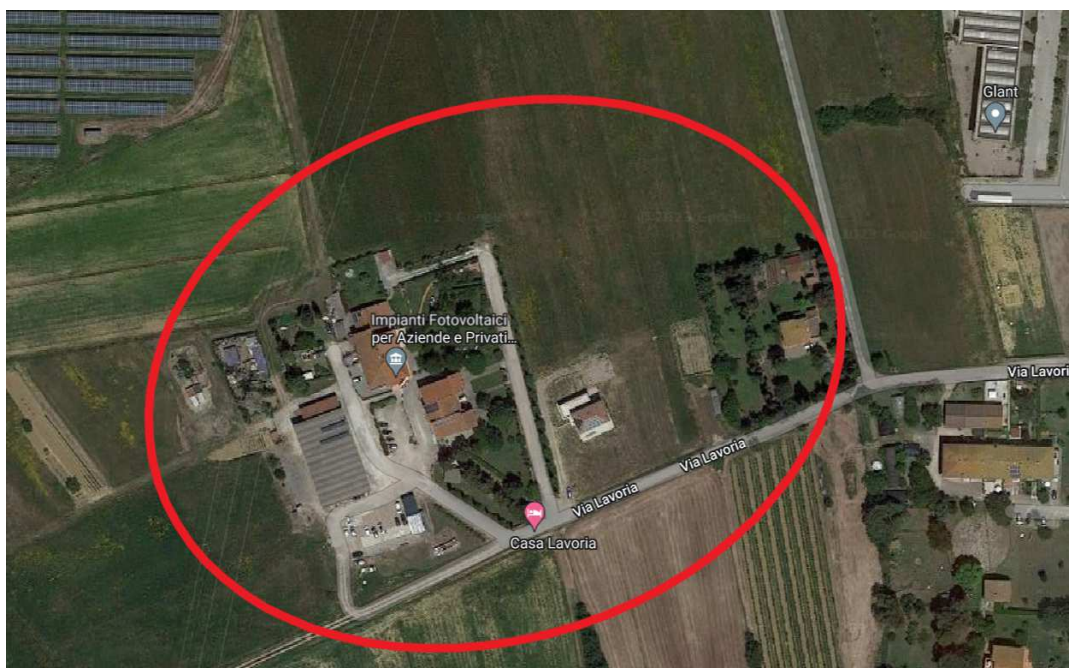


Fig. 2 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla piccola scala

1.2- Inquadramento catastale

L'area costituente la nuova superficie territoriale determinata dalla Variante generale del PdR n. 18 è catastalmente rappresentata al Catasto Terreni del comune di Crespina Lorenzana – Sez. Crespina, al Foglio 5, mappali 448, 451, 452, 453, 467, 469, 477 e al Foglio 1, mappali 566, 567, 597 (porzione), 598, 601, 606, 611, 612, 614, 617, 618, 619 (porzione), 621, 624, 626, 627, 652 [Fig. 3].

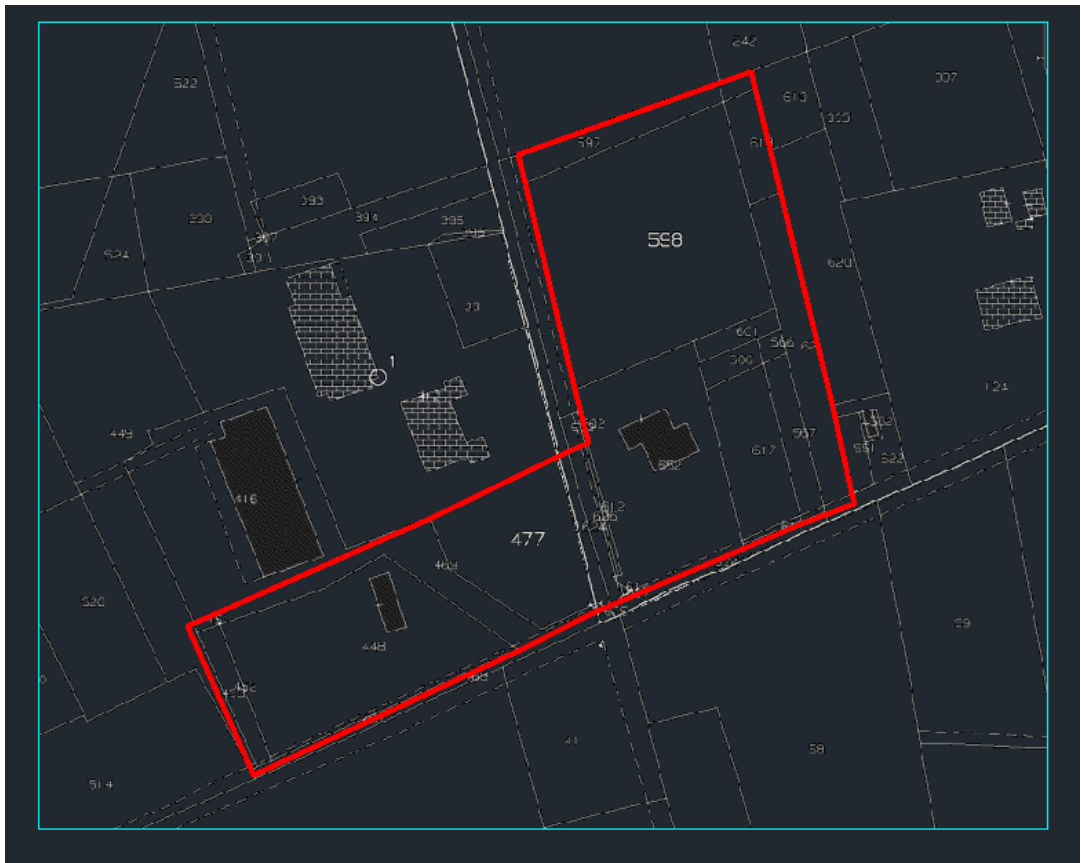


Fig. 3 - Estratto di mappa catastale con evidenziazione dell'area di proprietà

L'area suddetta ha una superficie catastale complessiva di 11.100 mq ed ha il seguente regime giuridico dei suoli [Fig. 4]:

Regime giuridico dei suoli			
Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)
5	448	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	1.865
5	451	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	10
5	452	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	200
5	453	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	60
5	467	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	65
5	469	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	530
5	477	D'Addona Antonio Giuseppe	1.070
1	566	D'Addona Thomas	40
1	567	D'Addona Thomas	250
1	597	D'Addona Antonio Giuseppe	337 (*)
1	598	D'Addona Antonio Giuseppe	2.860
1	601	D'Addona Thomas	120
1	606	D'Addona Thomas	106
1	611	D'Addona Thomas	18
1	612	D'Addona Antonio Giuseppe	34
1	614	D'Addona Antonio Giuseppe	3
1	617	D'Addona Thomas	631
1	618	D'Addona Antonio Giuseppe	225
1	619	D'Addona Antonio Giuseppe	39 (*)
1	621	D'Addona Antonio Giuseppe	660
1	624	D'Addona Antonio Giuseppe e D'Addona Salvatore	110
1	626	D'Addona Antonio Giuseppe	160
1	627	D'Addona Antonio Giuseppe	10
1	652	D'Addona Thomas	1.697
SUPERFICIE TOTALE PdR			11.100
(*) Porzione della superficie della particella indicata			

Fig. 4 – Regime giuridico dei suoli della nuova superficie territoriale del PdR

1.3- Inquadramento urbanistico

In base agli strumenti urbanistici del Comune di Crespina vigenti all'epoca dell'approvazione del Piano di Recupero, l'area nel suo complesso ricadeva nel Sistema Territoriale di pianura, nella zona pianeggiante del Comune in località Lavoria, in ambito rurale aperto tra l'UTOE 7-Lavoria e il torrente Orcina.

Nello strumento di governo del territorio del comune di Crespina Lorenzana, adottato ed in fase di approvazione definitiva e di entrata in vigore, l'area in questione (rappresentata già nella consistenza di progetto della presente Variante generale) è identificata con perimetrazione tratteggiata di colore blu con asterisco e con la sigla **Pac** (**Piani attuativi convenzionati non decaduti**) [Fig. 5]

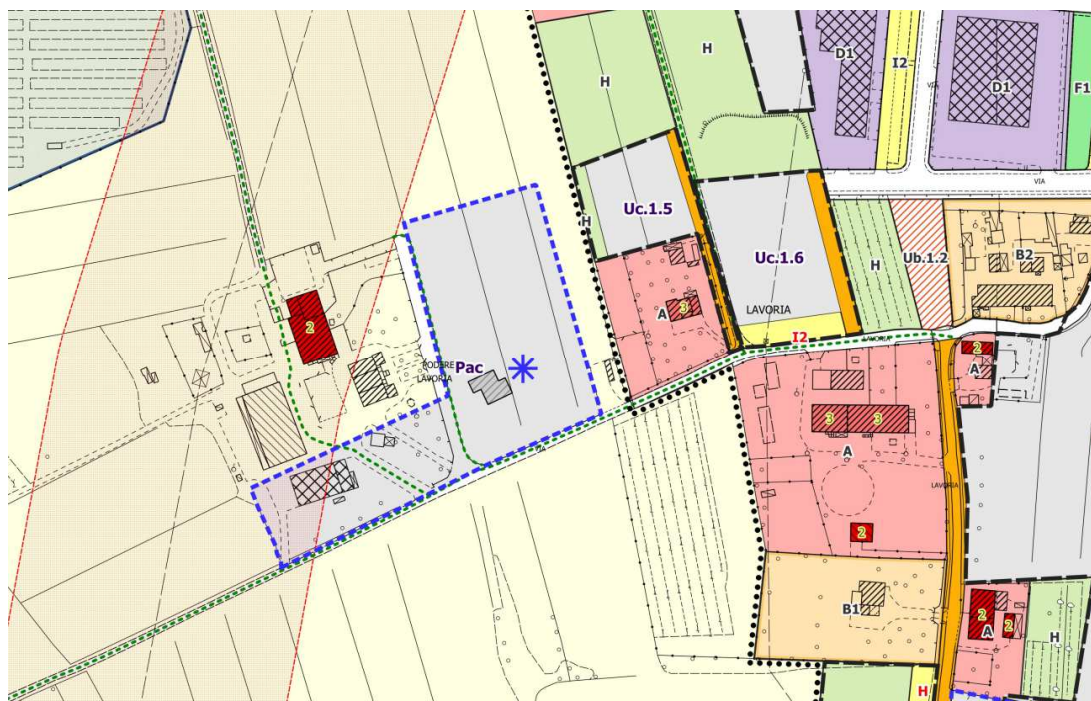


Fig. 5 - Estratto di cartografia di Piano Operativo con evidenziazione area di PdR (perimetrazione tratteggiata di colore blu con asterisco e sigla Pac)

Tale inquadramento urbanistico è disciplinato dall'art. 60 delle NTA del Piano Operativo, di cui si riporta il seguente estratto:

Art. 60. Piani attuativi, progetti unitari, altri strumenti convenzionati, non decaduti (Pac)

1. Piani attuativi convenzionati e non decaduti. Il PO conferma e mantiene l'efficacia dei "Piani attuativi" (PA) comunque denominati e dei "Progetti Unitari Convenzionati" (PUC) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo stipulati, come individuati

con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico 36 negli elaborati di Quadro propositivo (QP) del PO. Nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi.
[...]

2- ANALISI DI FATTIBILITA' NORMATIVO-ISTITUZIONALE

Alla luce delle previsioni del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio comunale, che, per l'area in esame, confermano le previsioni del precedente Piano essendo ancora in corso di validità la Convenzione urbanistica del PdR in questione, si procede con la seguente analisi di fattibilità basata sulle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'approvazione del PdR di cui trattasi.

2.1 Pianificazione sovracomunale e vincoli sovraordinati

Dall'esame della cartografia del Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e della carta guida delle aree allagate, il sito in oggetto risulta perimetrato nella classe P.F.1 di rischio geomorfologico e nella classe P.I.1 di rischio idraulico, e non rientra nel perimetro delle zone esondabili per eventi eccezionali: l'area non risulta quindi soggetta a vincoli o misure di salvaguardia di livello sovra comunale.

In relazione alle misure di salvaguardia contenute nel PIT della Regione Toscana il Piano non risulta soggetto a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 36, comma 3, DCRT 72/2007; l'area di intervento, infatti, non ricade nella fascia di 10 mt. da cigli di sponda o argini di corsi d'acqua censiti nel Comune di Crespina Lorenzana.

A distanza di circa 60 metri dall'edificio oggetto di recupero si trova un pilone (il n. 181) della linea ad alta tensione dell'elettrodotto Acciaiolo-Spezia Stazione (380kV). In risposta alla richiesta inoltrata dal Comune di Crespina (prot. n. 6433/7039 del 06/08/2010, TERNA ha definito la fascia di rispetto in maniera puntuale per le campate comprese fra i sostegni numero 180 e 183 di detto elettrodotto.

Per l'area oggetto del presente PdR, la semilarghezza della fascia di rispetto (calcolata per il valore di 3 μ T) ad una quota compresa fra 8 e 10 metri è di circa 48 metri.

Sull'area e sull'immobile non sono presenti altri vincoli sovraordinati (né di rispetto di infrastrutture esistenti, né di tipo idrogeologico, né paesaggistico o culturale).

2.2 Pianificazione comunale

Come già evidenziato al precedente punto 1.3 – Inquadramento urbanistico, l'area in questione è identificata con perimetrazione tratteggiata di colore blu con asterisco e con la sigla **Pac (Piani attuativi convenzionati non decaduti)** [Fig. 5], le cui previsioni sono disciplinate dall'art. 60 del nuovo Piano Operativo di cui è stato riportato estratto.

Essendo quindi ancora in corso di validità la Convenzione urbanistica del PdR in questione, le previsioni del nuovo Piano Operativo rimandano direttamente a quelle del precedente Regolamento Urbanistico, nella fattispecie dell'art. 49 – “Aree soggette a Piano di Recupero” il quale individuava, con contestuale Variante al RU, il PdR in questione come “**PdR n. 18**” – UTOE n. 7 “Lavoria” ubicato nel Sistema Territoriale di pianura. Interventi ammessi: *ristrutturazione urbanistica Tr5* sull'edificio esistente, con recupero del 100% della SUL originaria, come da definizioni delle contestuali NTA del PdR, e volumetria sino al 100% di quella originaria. Destinazione: residenziale, riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza.

L'area si trova inoltre sul limite, ma non ricompresa, di una zona perimetrata come Parco Ambientale dal RU vigente all'epoca dell'approvazione del PdR (art. 34 delle NTA).

I Parchi Ambientali sono definiti come quelle porzioni di territorio caratterizzate da anse, golene, e vegetazione riparia dei torrenti e delle loro valli; nel caso specifico si tratta del torrente Orcina.

Gli obiettivi principali per questa invariante sono quelli della conservazione dell'ambiente e degli immobili in esso ricadenti.

2.3 Descrizione dell'intervento

Il progetto di Variante generale in questione nasce in diretta continuità con i contenuti del PdR originario, di cui mantiene inalterati tutti i parametri urbanistico-edilizi nonché la determinazione per dotazione di standard urbanistici, e si sviluppa secondo le seguenti caratteristiche:

- viene incrementata la superficie territoriale, che diventa di 11.100 mq;
- vengono mantenuti – come detto - gli stessi parametri urbanistici ed edilizi:

Edificio esistente

SUL esistente	375,84 mq
Volume esistente	1.314,87 mc

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

- Viene incrementato il numero di Unità Minime di Intervento, che da tre diventano quattro, due oggetto di semplice riqualificazione ambientale senza interventi di natura urbanistico-edilizia (UMI 1 e UMI 3) e due oggetto di intervento di natura urbanistico-edilizia (UMI 2 e UMI 4) [Fig. 6]:

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 nuovi edifici	187,92 mq
Volume massimo complessivo dei nuovi edifici	657,44 mc

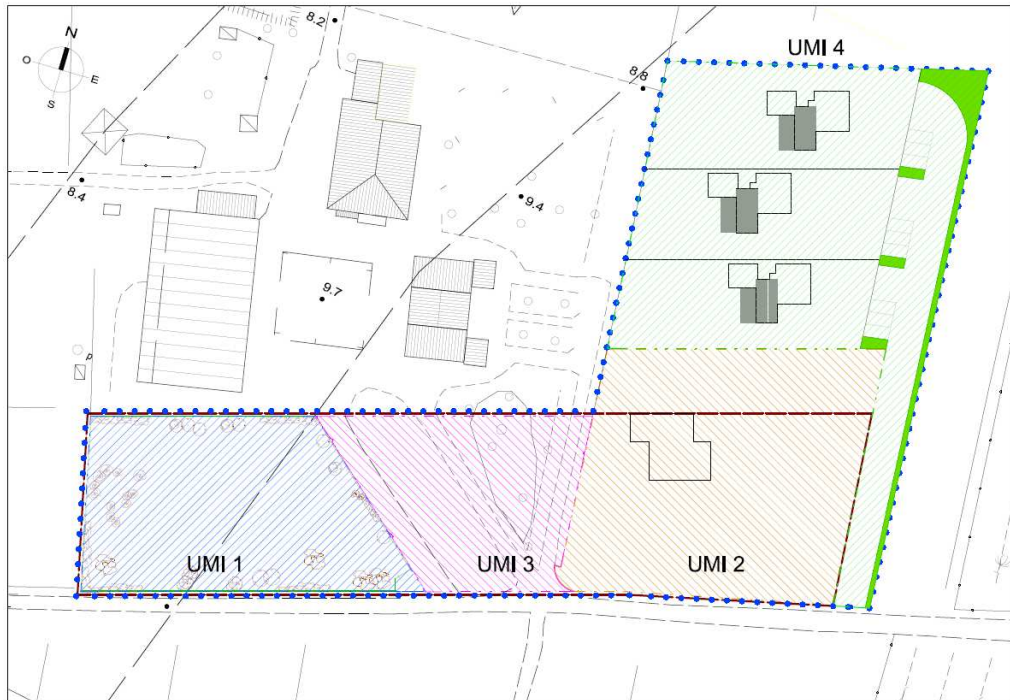


Fig. 6 – Planimetria generale PdR (Variante)

- Viene infine mantenuta la dotazione di standard urbanistici:

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.)

2.4 Fattibilità paesaggistica ed ambientale

Data la collocazione in un contesto rurale e la prossimità al torrente Orcina, e di conseguenza al relativo Parco ambientale, il PdR dovrà in particolare agire in coerenza con gli obiettivi di salvaguardia ambientale e paesaggistica espressi dal R.U., relativi alla riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza, al controllo progettuale delle recinzioni, al miglioramento ambientale attraverso il controllo degli scarichi e della qualità delle acque.

Gli edifici, a livello di progetto e realizzazione, dovranno perseguire i principi della sostenibilità per quanto attiene il risparmio energetico in generale, l'utilizzo delle fonti rinnovabili, la protezione acustica, il recupero delle acque meteoriche.

Dovranno altresì essere architettonicamente ben contestualizzati nel territorio rurale che li circonda e garantire le migliori condizioni di comfort abitativo in termini di climatizzazione interna e controllo dell'aria.

2.5 Superficie permeabile

La superficie permeabile di progetto rispetterà le disposizioni delle normative vigenti in materia.

Per ridurre l'impatto dell'intervento sotto l'aspetto dell'impermeabilizzazione del suolo si prevede: l'utilizzo di grigliati inerbiti o masselli autobloccanti per la realizzazione degli stalli, l'uso di masselli autobloccanti per i percorsi pedonali, la forte presenza di aree a verde nei recedati privati e nelle zone a comune.

2.6 Smaltimento e riuso delle acque meteoriche

Lo smaltimento delle acque meteoriche è assegnato al sistema di fosse a cielo aperto esistenti.

Le acque meteoriche derivanti dalle coperture dei singoli edifici potranno essere recuperate in serbatoi di accumulo per il riutilizzo nell'irrigazione dei giardini e nello scarico del WC con l'installazione di acquedotti duali.

2.7 Smaltimento liquami

Per quanto riguarda lo smaltimento liquami, data la vicinanza al Parco Ambientale del torrente Orcina, in coerenza con le disposizioni del R.U., si rileva la necessità di un particolare esame riguardo al sistema di smaltimento reflui: si prevede di utilizzare un sistema con vasche tipo Imhoff e successiva dispersione nel terreno mediante una rete di sub-irrigazione, o mediante ulteriore trattamento secondario, o

comunque secondo il sistema indicato dal Comune nel provvedimento di autorizzazione.

Il sistema sarà realizzato secondo le specifiche normative in materia e le prescrizioni eventualmente presenti nell'indagine idrogeologica redatta a supporto del PdR in oggetto.

2.8 Rete elettrica

L'area risulta già elettrificata, dato che una linea a BT esistente serve già gli edifici presenti nell'area. A questa linea potrà allacciarsi la nuova linea a servizio dei nuovi edifici, da realizzare secondo le specifiche disposizioni dell'Ente gestore e dalla normativa tecnica in materia.

2.9 Rete gas

L'area risulta già servita da metanodotto a servizio degli edifici ivi presenti ed a questo ci si potrà allacciare secondo le specifiche disposizioni dettate dall'Ente gestore e dalla normativa tecnica in materia.

2.10 Rete telefonica

L'area risulta già servita da rete telefonica a servizio degli edifici ivi presenti ed a questa ci si potrà allacciare secondo le specifiche disposizioni dettate dall'Ente gestore e dalla normativa tecnica in materia.

2.11 Consumi idrici

Si prevede di dotare le abitazioni di una serie di misure finalizzate al risparmio idrico, quali l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei locali servizi igienici, l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto, sistemi a basso consumo di

acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, con l'eventuale riuso delle acque meteoriche.

Si terrà conto, inoltre, di quanto riportato nel Regolamento di distribuzione di Acque SpA, il quale vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per l'alimentazione delle eventuali piscine.

2.12 Inquinamento atmosferico

Nonostante le nuove unità immobiliari residenziali, non si prevedono particolari condizioni di aumento del traffico veicolare.

Per quanto riguarda i parcheggi, questi verranno realizzati in quantità tale da soddisfare adeguatamente le necessità di sosta delle auto dei residenti; essi saranno inoltre integrati da aree a verde ed alberature.

Anche dal punto di vista delle emissioni in atmosfera degli impianti di riscaldamento si prevede il loro contenimento attraverso l'uso di tecnologie finalizzate al risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, solare termico) opportunamente integrate con le architetture di progetto.

2.13 Inquinamento acustico

Il Comune di Crespina Lorenzana, con Delibera di C.C. n. 7 del 21/02/2005, ha approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

All'interno del PCCA l'area in oggetto si trova in *Classe III – Aree di tipo misto*; rientrano in questa classe *le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.* [DPCM 14 novembre 1997 – Tab. A]

L'area di intervento, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della legge n. 447/1995, non è sottoposta a valutazione di clima acustico per la formazione o il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione per la costruzione dei nuovi immobili a carattere residenziale.

L'intervento non prevede l'inserimento di elementi di immissione rumorosa di particolare rilevanza, ed avrà, come unica conseguenza valutabile sul piano acustico, un aumento del carico antropico legato ai nuovi abitanti.

Le previsioni del PdR per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le tipologie insediate risultano essere coerenti con la classificazione del PCCA; gli edifici saranno dotati di adeguati sistemi di isolamento acustico (requisiti acustici passivi).

2.14 Inquinamento luminoso

La progettazione dell'illuminazione esterna sarà conforme alla legge regionale sull'inquinamento luminoso, con utilizzo di corpi illuminanti per i piazzali esterni a basso consumo e tali da garantire l'assenza di flusso luminoso verso la volta celeste.

2.15 Suolo e vegetazione

La morfologia dell'area in oggetto è praticamente piana, sgombra da alberature e posta ad un livello leggermente superiore rispetto ai campi circostanti.

La trasformazione prevede di sviluppare il concetto di compatibilità ambientale e paesaggistica mediante un'accurata progettazione del paesaggio.

Le sistemazioni dei giardini saranno improntate ad un carattere di naturalezza utilizzando prevalentemente essenze autoctone e rifuggendo composizioni geometriche improprie, dato il contesto, sviluppando quindi il concetto del giardino naturale fortemente integrato con i caratteri del paesaggio e con la vegetazione circostante.

Le recinzioni verso la strada privata di accesso potranno essere in muratura di altezza massima pari a 180 cm, ad integrazione della configurazione architettonica ed a protezione delle abitazioni rispetto al transito veicolare.

Verso la via vicinale (lato sud) e verso il territorio aperto (lato ovest) saranno utilizzate prevalentemente siepi libere non geometriche, da mantenersi ad un'altezza tale da nascondere alla vista dall'area di intervento visuali paesaggistiche non congrue con il contesto di progetto (come, ad es., l'area produttiva del PIP di Lavoria), sviluppando quindi il concetto del giardino naturale, fortemente integrato con i caratteri del paesaggio e con la vegetazione circostante.

Le divisioni interne fra i resedi delle unità dovranno conservare la percezione unitaria del giardino ricorrendo ad elementi leggeri, prevalentemente lignei o in rete integrati con cespugli o masse arboree.

In direzione dell'elettrodotto e del pilone si adotteranno delle schermature arboree ravvicinate in modo da determinare successioni di spazi aperti con campo visivo ravvicinato, quindi tale da scongiurare pressoché totalmente la vista del pilone dell'elettrodotto e del capannone prefabbricato.

Le aree a parcheggio saranno opportunamente progettate al fine di minimizzare l'impatto sull'ambiente; questo avverrà principalmente attraverso l'uso del grigliato inerbito o dei masselli autobloccanti e la collocazione di opportune essenze arbustive ed alberature di schermatura ed ombreggiatura.

2.16 Gestione dei rifiuti

La raccolta dei rifiuti avverrà in osservanza delle disposizioni dell'Ente gestore del servizio per la zona di territorio della quale fa parte l'area di progetto.

2.17 Aspetti di accessibilità e mobilità

L'accessibilità veicolare al nuovo insediamento avverrà tramite la viabilità vicinale esistente che conduce all'area di intervento, mentre le aree di parcheggio pertinenti saranno individuate all'interno dei resedi pertinenti dei nuovi edifici.

Per quanto riguarda ulteriori chiarimenti in merito alla nuova progettualità della presente Variante generale si rimanda al materiale grafico allegato alla presente.

Ponsacco, 08/02/2024.

Il Tecnico
Arch. Filippo Bacci