

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 TECNICA

Progettista:

Arch. Filippo Bacci

INDICE

	Pag.
INDICE	1
INTRODUZIONE	2
PREMESSA	3
1- INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO	4
1.1- <u>Ubicazione area di intervento</u>	4
1.2- <u>Inquadramento catastale</u>	5
1.3- <u>Inquadramento urbanistico</u>	7
2- ANALISI DELL'AREA E DEL CONTESTO URBANO	8
3- ANALISI DEL PROGETTO DI VARIANTE GENERALE	9
3.1- <u>Inquadramento</u>	9
3.2- <u>Caratteri progettuali di riferimento</u>	11
4- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdR E VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	12

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 tecnica 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

Il progetto di Variante generale al PdR n. 18 di iniziativa privata in località Lavoria nasce dall'impossibilità di piena attuazione di tale piano urbanistico a causa di motivi ambientali di vicinanza con l'elettrodotto presente nella zona.

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].

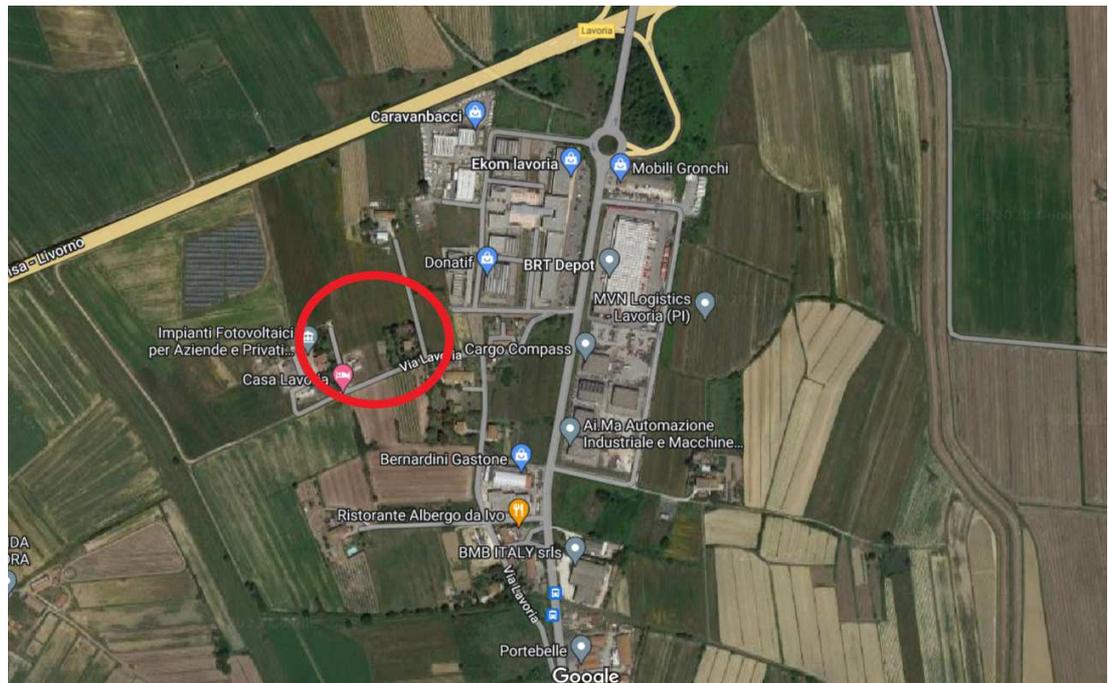


Fig. 1 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla grande scala

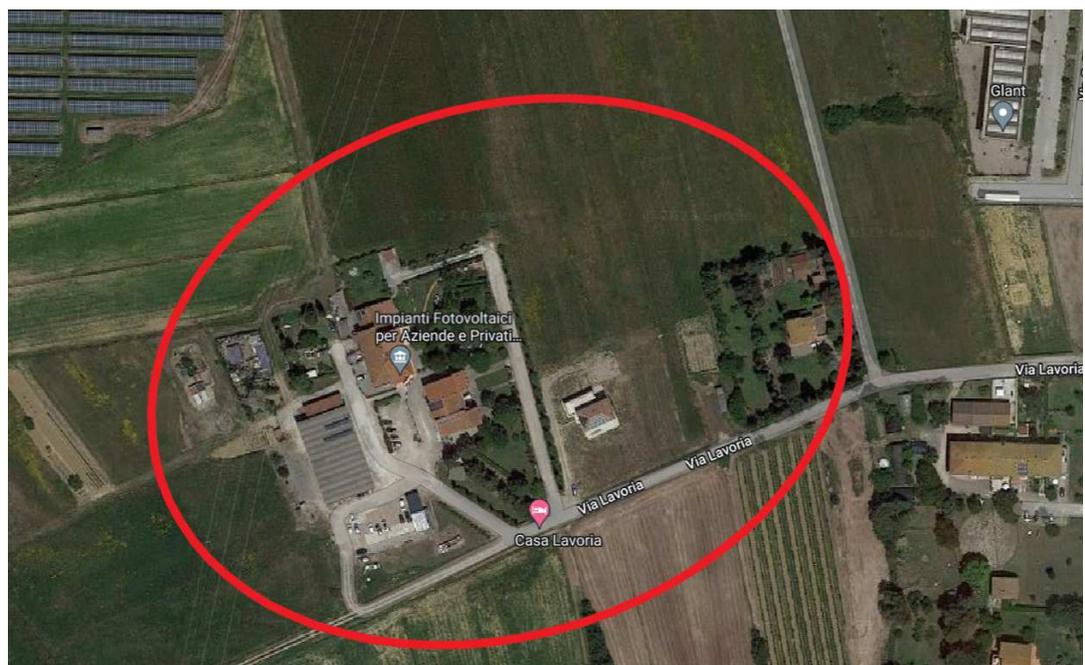


Fig. 2 – Foto aerea di localizzazione area di intervento alla piccola scala

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

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

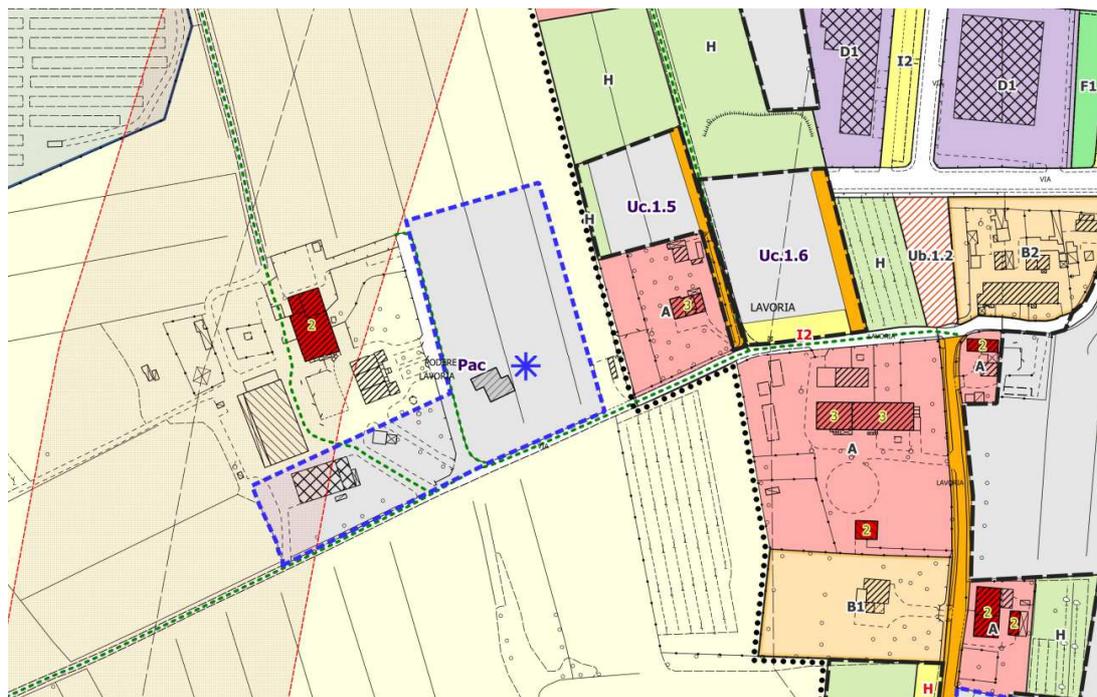


Fig. 5 - Estratto di cartografia di Piano Operativo con evidenziazione area di PdR (perimetrazione tratteggiata di colore blu con asterisco e sigla Pac)

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 DELL'AREA E DEL CONTESTO URBANO

Per quanto riguarda l'analisi dell'area e del contesto paesaggistico e territoriale nel quale è inserita l'area oggetto della presente Variante generale al PdR, trattandosi sostanzialmente della stessa area di attuazione del Piano originario, rimanendo inalterate le finalità, le previsioni e tutti i parametri urbanistico-edilizi, si rimanda alla documentazione prodotta in sede di PdR originario e alle NTA allegate, integrando le considerazioni già prodotte con quanto segue.

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 Acciaiolo- Spezia Stazione.

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.

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 terrazze, 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).

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.

3- ANALISI DEL PROGETTO DI VARIANTE GENERALE

3.1 Inquadramento

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 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:	
<u>Parametri utilizzati:</u>	
Numero di unità immobiliari	1
SUL edificata	119,70 mq
Volume edificato	323,19 mc
<u>Parametri residui:</u>	
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

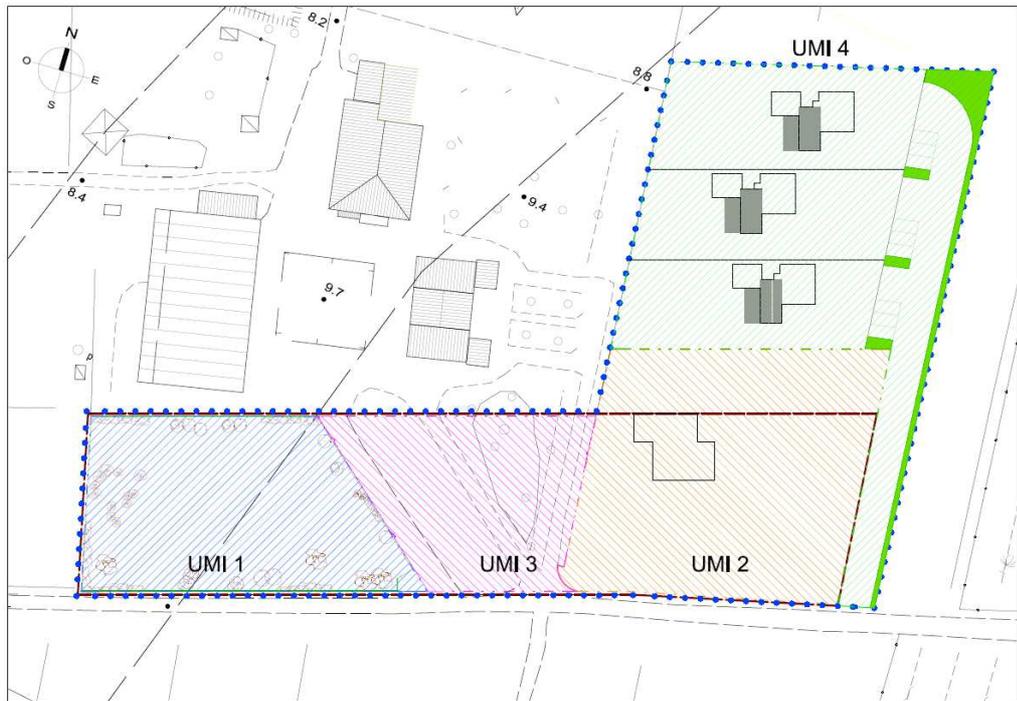


Fig. 6 – Planimetria generale PdR (Variante)

- 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.)

3.2 Caratteri progettuali di riferimento

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.

4- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR E VALUTAZIONI DI IMPATTO AMBIENTALE

Per quanto riguarda le modalità di attuazione del PdR in questione, come per ogni valutazione a carattere generale e di impatto ambientale del medesimo, si rimanda sia alla documentazione prodotta in sede di PdR originario sia alla Relazione di fattibilità, alla Disciplina tecnica per il recupero e alle NTA allegate alla presente Variante.

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