

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "Cvc9 - I Greppioli" (art. 10 N.T.A.)
nel Comune di Crespina Lorenzana (PI), località I Greppioli**

**Proprietà: Edilizia Pierigè Sas, Pierigè Giulia,
Cumbo Giancarlo, Innovative Biotech Srl**

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

Nello Strumento Urbanistico dell'Ex Comune di Lorenzana, era stata individuata un'area destinata a Lottizzazione di iniziativa privata in località "I Greppioli", e contraddistinta dalla destinazione Urbanistica "Piano di Lottizzazione Cvc9 - Greppioli".

Tale intervento originariamente, prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione e contestuale individuazione di un singolo lotto edificabile al di sopra del quale sarebbe dovuto essere edificato un edificio composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro per mezzo di una tettoia.

Tale scelta progettuale si può ben individuare nell'elaborato grafico Tav. n .4 - Planimetria Generale, Sezioni, Vista, Verifica Standard, Verifica Superfici Permeabili allegata al Permesso di Costruire n. 15 del 2017, rilasciato dal Comune di Crespina Lorenzana in data 26.04.2017.

Durante l'esecuzione delle opere di cui al suddetto Permesso a Costruire, la proprietà ha depositato un progetto per la costruzione di un edificio Bifamiliare di cui al Piano di Lottizzazione Cvc9 - I Greppioli ed il Comune di Crespina Lorenzana ha rilasciato regolare Permesso a Costruire n. 20 del 24.09.2018.

Nell'elaborato grafico Tav. n. 1 allegato a quest'ultimo PDC, si evidenzia la divisione in due lotti distinti per la costruzione degli edifici, con la rappresentazione grafica di due corpi di fabbrica indipendenti tra di loro. Questa scelta derivava dalla volontà dell'allora proprietario, di edificare due corpi di fabbrica indipendenti, per poter procedere alla futura alienazione di parte del bene in oggetto.

Tale scelta, non impattante sul rilascio del Permesso a Costruire inerente l'edificio bifamiliare, in realtà risulta essere in contrasto con il disposto dell'articolo 3 delle N.T.A. allegate al suddetto PDC n. 15/2017.

Infatti, in tale articolo si fa chiaro riferimento alla scelta progettuale di individuazione di un unico lotto edificabile su cui si sarebbe dovuto edificare un edificio singolo isolato.

Poiché invece, nell'Art. 5 della NTA allegata al Piano di Lottizzazione, si dava la possibilità di scegliere, tra le tipologie edilizie realizzabili, anche quella degli edifici isolati, risulta evidente come l'art. 3 e 5 della NTA siano in contrasto tra loro.

Inoltre la scelta di realizzare edifici unifamiliari con un piano fuori terra, risulta essere omogenea rispetto alle recenti edificazioni realizzate in loc. I Greppioli, all'esterno dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione e dopo l'approvazione dello stesso, pertanto tale proposta è uniformata con il contesto circostante.

Ancora poi, al fine di adeguare le scelte tecnologiche con i prodotti oggi disponibili sul mercato, si è ritenuto necessario integrare anche l'art. 6 delle NTA, inserendo prodotti tecnologicamente aggiornati, senza andare a stravolgere gli aspetti estetici/prestazionali approvati per la lottizzazione in oggetto.

È infine necessario precisare che tutti gli standard urbanistici, le aree a verde e quelle a parcheggio ed in generale tutte le reti tecnologiche previste nel progetto approvato con l'originario Permesso di Costruire n. 15 del 2017, rilasciato dal Comune di Crespina Lorenzana in data 26.04.2017, non subiranno alcuna modifica in quanto già ampiamente realizzate dal Lottizzante.

Si allegano pertanto alla presente relazione i seguenti elaborati tecnici da porre a variante del Piano di lottizzazione di cui all'oggetto:

- Tav. 4 allegata al PDC n. 15/2017
- Tav. 4 bis - Stato Modificato - Proposta di Variante con l'individuazione della nuova divisione in due lotti;
- Tav. 4 ter - Stato Sovrapposto tra la soluzione originaria e la proposta di Variante;
- N.T.A. allegata al PDC n. 15/2017
- N.T.A. - Stato Modificato - Proposta di Variante.
- N.T.A. - Stato Sovrapposto tra la soluzione originaria e la proposta di Variante;

Fauglia, lì 01 febbraio 2023

Per Presa Visione I Proprietari

Innovative Biotech Srl

Edilizia Pierigè Sas

Pierigè Giulia

Cumbo Giancarlo

I Progettisti

Geom. Testi Davide

Ing. Jr. Geom. Rossi Matteo