

# COMUNE DI TERRICCIOLA



## AREA TURISTICA RICETTIVA - Art. 41 N.T.A. Scheda Norma n. 8 "Via del Pino" **PIANO ATTUATIVO**



Proprietà:

**CASTAF S.r.l.**

via Chiesa Vecchia, 11 - Fraz. Soiana  
56030 Terricciola (PI)



Progettazione:

**Arch. Mauro Ciampa**

via M. Giuntini, 25 - 56023  
Polo Tecnologico Navacchio - PISA



ARCHITETTI ASSOCIATI  
Mauro Ciampa e Piero Lazzeroni  
PISA - ITALY

**Dott. Agr. Elisabetta Norci**

via S. Bibbiana, 5 - 56127 PISA



ELISABETTA NORCI  
*Dottore Agronomo*  
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA

con: **Emanuele Del Vecchio - Stefano Calloni**

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA: APRILE 2018

**COMUNE DI TERRICCIOLA**

**Provincia di Pisa**

**AREA TURISTICA RICETTIVA**

**Art. 41 N.T.A. – Scheda Norma n. 8 “Via del Pino”**

**PIANO ATTUATIVO**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il presente Piano particolareggiato attua le previsioni programmate dal RU vigente del Comune di Terricciola, le cui previsioni di carattere turistico-ricettivo sono state confermate con una specifica variante.

Il Comparto è ubicato nella frazione di Soiana in prossimità della strada provinciale del Commercio, in una parte del territorio significativa sotto il profilo paesaggistico, perché rappresenta uno degli accessi al territorio comunale.

La previsione in questa zona di un'area turistico ricettiva ed a servizi è regolata dall'articolo 41 delle NTA di RU vigente, perché stabiliscono, attraverso una specifica scheda norma, i parametri e le prescrizioni per l'elaborazione del Piano attuativo. In particolare la scheda delinea quanto segue:

I parametri urbanistici di utilizzazione nel P.P. sono esplicitati Scheda Norma n. 8 del R.U. vigente, di cui riportiamo una sintesi:

Destinazioni d'uso ammesse :

attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- ristoro e ospitalità
- attrezzature e servizi per ristoro e ospitalità
- piscina
- area a parco e verde attrezzato; sportiva e ricreativa
- impianti sportivi e attrezzature e servizi ad essi connessi

Pertinenze e access. di servizio (30% della S.U.L. complessiva):

- pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse :

- riqualificazione funzionale del comparto mediante il recupero dell'area attraverso un piano attuativo complessivo, con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi:

- Distanza dalle strade Comunali ml. 25,00
- Distanza dalle altre strade ml. 15,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00 di norma
- Sup. permeabile 80% del S.t. comp.

- Superficie coperta 10% di S.t

Nuova edificazione ammessa:

500 mq. di S.U.L. per realizzazione di pensione, Residenze Turistico Alberghiere, bar ristorante. per il ristoro e l'ospitalità

- Altezza max (H max): mt. 6,50
- S.U.L. per nuova edificazione 500,00 mq.
- Posti letto da nuova edificazione 16 max  
(Residenze Turistico Alberghiere, pensione)

800 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero e le attività ricettive

200 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per la ristorazione e servizi connessi

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 500,00 a richiesta del Comune convenzionamento con il Comune di Terricciola per la gestione dello spazio informativo a scala comunale;
- i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguita ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facente parte della variante in essere.

La conformazione morfologica del comparto deriva principalmente dalla delimitazione delle viabilità che lo ricomprendono: la Via del Pino ed il vecchio percorso della medesima via ad andamento curvilineo che ne definiscono la superficie complessiva. L'area è nel territorio di pianura, sebbene una sua parte sia in posizione lievemente rilevata e parzialmente alberata da piante di pino.

Come evidenziato nella scheda norma gli obiettivi di piano sono finalizzati alla previsione di un intervento organico di servizi per favorire l'introduzione di funzioni ricreative per il tempo libero ed attività ricettive.

IL Piano attuativo riconduce gli interventi all'interno di un progetto organico che valorizza le connotazioni paesaggistiche emergenti e propone la realizzazione di un complesso in cui costruito e natura si sviluppano in continuità. In particolare preliminarmente alla stesura del progetto sono state analizzate ed affrontate le relazioni tra comparto e il contesto rurale circostante, con particolare attenzione alla relazione ambientale con le attività agricole che si svolgono all'intorno e ai complessi di edifici, quali le fattoria di San Marco e dell'Aia Bianca, la villa posta al lato opposto della strada, le case coloniche circostanti e le nuove realizzazioni di edilizia a schiera.

Sono stati così delineati i riferimenti qualitativi per l'intervento, inserendoli nel piano quali condizioni prestazionali e guida per la fase progettuale.

I riferimenti sono prevalentemente riconducibili sia agli aspetti morfologico-paesaggistici che tipologici.

E', inoltre, apparso significativo che il progetto di questa polarità fosse risultasse inserito nel contesto paesaggistico e fosse tale da non alterare la connotazione agricola e rurale di questo "accesso al territorio comunale". Quindi il progetto propone un complesso, all'interno di un'area sistemata a parco, organizzato secondo i tradizionali modelli tipologici toscani di aggregazione rurale che si ritrovano anche di questi luoghi; in particolare all'interno del modello organizzativo si propone la riconoscibilità delle architetture in relazione alle funzioni che devono svolgere.

L'edificio, in cui si colloca la parte ricettiva, ha una sua visibilità, nel progetto, quale elemento polare rispetto alla viabilità principale, rafforzandone l'altezza di una porzione quale l'altana o parti riservate ai locali tecnici. Le altre funzioni sono collocate in relazione distributiva e spaziale con esso; particolare attenzione è stata rivolta alla integrazione tra spazi pieni e spazi vuoti attraverso la previsione di loggiati ed androni aperti, tali da consentire libere visuali di continuità paesaggistica.

La sistemazione degli spazi esterni ha una forte compenetrazione con l'architettura diventando protagonista, e assumendo una connotazione di passaggio da una percezione rurale a quella di parco fruibile.

Il Piano attuativo sviluppa, quindi, una progettazione organica, che ricomponi le interagenti destinazioni d'uso con gli spazi liberi e attrezzati.

Per facilitare l'attuazione del Piano, che per legge può avvenire nei 10 anni dal suo convenzionamento con l'AC, il progetto generale è stato disarticolato in due subcomparti funzionali resi organici dalle infrastrutture dei servizi, dalle sistemazioni del verde, dagli standard in una coerenza tra tipologia e forme architettoniche dei manufatti.

In particolare il subcomparto dell'UMI 1 prevede:

| <b>UMI 1</b>                                  | <b>SUL</b> |                |
|---|------------|----------------|
|   | mq.        |                |
| <b>RICETTIVO (PENSIONE; R.T.A.)</b>           |            |                |
| P1 (edificio A) camere                        | 280        | posti letto n. |
| PT (edificio B) mono/bilocali                 | 120        | 16             |
| <b>ATTREZZATURE PER RISTORAZIONE E</b>        |            |                |
| <b>SERVIZI CONNESSI</b>                       |            |                |
| PT (edificio A) ristorante                    | 280        |                |
| PT (edificio A) porticato                     | 90         |                |
| <b>ATTREZZATURE PER LO SPORT - TEMPO</b>      |            |                |
| <b>LIBERO E ATTIVITA' RICETTIVE</b>           |            |                |
| PT (edificio B) attività ricreative-ricettive | 150        |                |
| PT (edificio C) attività sportive             | 200        |                |
| PT (edificio E)attr. sport - tempo libero     | 100        |                |

il subcomparto dell'UMI 2 prevede:

|   |                                 |             |                       |
|---|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>UMI 2</b>  |                                 | <b>SUL</b>  |                       |
|   |                                 | mq.         |                       |
| <b>ATTREZZATURE PER LO SPORT - TEMPO LIBERO E ATTIVITA' RICETTIVE</b> |                                 |             |                       |
| PT (edificio G)   |                                 | 280         |                       |
|   |                                 |             | = 1500 max amm.       |
|   | <b>TOTALE SUL UMI 1 e UMI 2</b> | <b>1500</b> |                       |
|   |                                 |             |                       |
|   |                                 | <i>sup.</i> |                       |
| <b>PERTINENZE E ACCESSORI DI SERVIZIO</b>                             |                                 | <i>mq.</i>  |                       |
| PT (edificio D) spogliatoi e S.I. piscina                             | UMI 1                           | 45          |                       |
| PT (edificio E) porticato   | UMI 1                           | 185         |                       |
| PT (edificio F) pagoda  | UMI 1                           | 110         |                       |
| PT (edificio G) porticato   | UMI 2                           | 110         |                       |
|   | <b>TOTALE</b>                   | <b>450</b>  | <b>= 450 max amm.</b> |

La complessità dell'intervento e la specificità dell'edilizia che caratterizzano la proposta progettuale, relazionate al periodo temporale di realizzazione, hanno determinato una progettazione evolutiva anche in relazione alla progressiva innovazione delle tecnologie per l'ecosostenibilità dell'intervento.

Il Piano individua la perimetrazione delle singole UMI nonché gli ambiti riservati all'edificazione evidenziati con specifica grafia negli elaborati del piano che stabiliscono i limiti di edificabilità. All'interno di tale delimitazione la progettazione svilupperà le singole tipologie edificabili riferite alle aree di pertinenza con le relative opere a verde, le accessibilità pedonali, le relazioni con le opere di urbanizzazione. L'intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati la connessione con il complesso delle opere di urbanizzazione.

Nel rispetto dell'impostazione del Piano, delle destinazioni consentite e dei parametri ammissibili all'interno del "comparto", sono state prescelte le soluzioni morfologiche e tipologiche tali da garantire l'inserimento paesaggistico. Il piano inoltre nella specifica normativa, evidenzia la possibilità di sviluppare soluzioni progettuali diversificate rispetto alla soluzione evidenziata dal piano purchè riconducibili ai principi della qualità e dell'inserimento ambientale. Poiché il progetto generale delinea una soluzione organica che rispetta i valori assoluti della scheda norma n. 8, potranno essere proposti trasferimenti compensativi di Sul tra le singole UMI, purchè la soluzione risulti organica e ne siano soddisfatti gli standard.

In tal senso, nel rispetto delle superfici utili complessive assentite dal P.A. e dei valori assoluti Scheda Norma n. 8 del R.U. vigente, potranno essere consentiti trasferimenti di Sul tra le singole UMI, purché nella soluzione finale compensativa le superfici utili totali siano rispettate nella loro interezza e siano complessivamente soddisfatti gli standards riferiti alle singole funzioni introdotte.

Il dimensionamento e la delimitazione evidenziata negli elaborati di Piano Attuativo tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione generale e della realizzazione temporale dell'intervento in relazione alle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.7 delle NTA ed in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale.

Gli interventi delineati dal piano attuativo, sono riconducibili alla semplicità tipica dell'edilizia tradizionale con connotazioni di ruralità non escludendo soluzioni e materiali e tecnologie contemporanee, che dovranno essere realizzate ricercando l'organicità sia tra i diversificati corpi edili, che tra le zone funzionali, come suggerito dalla definizione progettuale del P.A.

I grafici e la normativa di attuazione del piano evidenziano con particolare rilievo le sistemazioni a verde e le congiunte opere di urbanizzazione, che divengono l'elemento centrale quale prima fase per gli interventi di realizzazione delle strutture ricettive e dei servizi

Il progetto del piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Tav.01 – Inquadramento urbanistico generale – uso del suolo in atto e ricognizione fotografica – proprietà interessate dal P.A.
- Tav. 02 – Zonizzazione – individuazione unità di intervento (UMI) – Verifica standards urbanistici - scala 1:500
- Tav. 03 – Planivolumetrico – schemi tipologici, planimetrie e profili scala 1:500
- Tav. 04 – Stato attuale. impianti tecnologici esistenti  
Progetto – Schema opere di urbanizzazione - scala 1:500
- Tav.05 – Piano particellare di esproprio
- Stima dei costi delle opere di urbanizzazione

I progettisti

Arch. Mauro Ciampa

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Data: Aprile 2018