

# piano di recupero

Piano di recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà dell'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 15 marzo 2012

---

INDICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE PER IL FABBRICATO OGGETTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

---

Tecnico incaricato  
Arch. Elisabetta Biagioni

**01-RE**  
novembre 2018

## **Premessa \_ Contesto edilizio dell'area**

Il contesto edilizio dell'area in cui si colloca il sito oggetto di Piano di Recupero e contestuale variante al RU, come meglio riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa (elaborato 01-RE) è il risultato di un processo di trasformazione conseguente all'attuazione di un Piano di Lottizzazione che dall'inizio degli anni Settanta ha visto la realizzazione di una serie di abitazioni di tipo unifamiliare, di varia tipologia architettonica, ubicate nei lotti autonomamente senza alcun riferimento e ricorso ad orientamenti e allineamenti esistenti.

Nel sito oggetto di intervento, nella porzione nord – ovest, è ubicato il fabbricato residenziale individuato nelle foto e schemi grafici come "Edificio A": si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura muraria in c.a. a vista, copertura piana e ampie aperture finestrate sul prospetto meridionale.

Come si evince dagli elaborati grafici e fotografici allegati alla proposta di Piano di recupero, il sito in oggetto rimane celato alla vista, ad est, dal muro che delimita l'area lungo la strada statale, dagli altri lati, dalle macchie arboree che ne perimetrano il confine.

## **Indicazione delle tipologie edilizie per il fabbricato oggetto di sostituzione edilizia**

La proposta di Piano di recupero come si evince all'art. 13 delle Norme Tecniche di attuazione (elaborato 10-NTA01) indirizza la progettazione verso soluzioni architettoniche di tipo non vernacolare, ossia tipologie edilizie che non derivino una mera mimetizzazione e imitazione dell'esistente, favorendo quindi un linguaggio contemporaneo in sintonia con il contesto circostante, evitando il ricorso indiscriminato all'uso di archetti, colonnine e timpani.

La definizione della tipologia edilizia discenderà ovviamente dalla destinazione d'uso che in fase esecutiva sarà assegnata al volume oggetto di sostituzione edilizia fra quelle ammesse dal Piano di Recupero all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Obiettivo del Piano di Recupero è il riordino funzionale e ambientale dell'area attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico-culturale, da tempo in disuso ed abbandonato che conseguentemente ha portato ad un progressivo degrado anche degli elementi naturali.

La proposta di Piano attuativo ammette la ricostruzione del volume oggetto di intervento di sostituzione edilizia su massimo due piani fuori terra, privilegiando comunque il ricorso ad una volumetria articolata su di un solo piano fuori terra che meglio si inserisce nel contesto dell'area rimanendo racchiuso fra il muro lungo strada e la cortina verde. Per i prospetti prescrive il ricorso a soluzioni tali da integrarsi e armonizzarsi con il contesto verde circostante: oltre all'uso di materiali quali la pietra faccia vista, il legno e l'intonaco viene promosso l'uso del vetro quale soluzione capace di dare una continuità visiva con l'ambiente circostante e creare un'interazione diretta fra spazio abitativo e spazio a verde.

Ai punti successivi del citato art. 13 delle NTA vengono poi riportate indicazioni e prescrizioni in merito a: tinteggiature; infissi; davanzali soglie e architravi; inferriate e grate; dispositivi di oscuramento; logge e portici; pergolati; piscine; tettoie.