

STUDIO TECNICO ASSOCIATO BELLUCCI

Arch. Bellarmino Bellucci - Geom. Alessandro Bellucci
Vicolo Mozzo n. 2 - Ponsacco PI - Tel. 0587 730267 - Email: info@studiotecnicobellucci.it

Comune di Ponsacco Provincia di Pisa

MODIFICA DELLA SCHEDA N. 54, ALLEGATO V, DEL R.U.

Proprietà:

Annamaria Barsotti
Viale Beata Vergine del Carmelo n. 180, Roma

Annamaria Barsotti

Mauro Bellucci
Via Valdera C. n. 137, Località Le Colombaie, Ponsacco (PI)

Mauro Bellucci

Federico Mori
Viale Beata Vergine del Carmelo n. 186, Roma

Federico Mori

Lorenzo Mori
Via Raffaele Paparella n. 18, Roma

Lorenzo Mori



Il Tecnico:

Dott. Arch. Bellarmino Bellucci
Vicolo Mozzo n. 2, 56038 Ponsacco (PI)

Relazione tecnica illustrativa

Documentazione urbanistica

Documentazione storica

Documentazione fotografica

Elaborati grafici progetto architettonico preliminare

Data, 21 Gennaio 2020

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA N. 54 DELL'ALLEGATO V DEL R.U.

Premesso che gli attuali proprietari del complesso edilizio ex magazzini posto in località Le Colombaie, via Valdera C., rappresentato nella Scheda N. 54 dell'Allegato V del R.U., nonché catastalmente al Foglio n. 13 Particella n. 105 Sub 1, Particella n. 102 Sub 1-2; Particella n. 1284 Sub 1-2-3, in stato di abbandono con alcune parti mal utilizzate e in precarie condizioni statiche, sono intenzionati ad effettuare un recupero-riqualificazione delle volumetrie esistenti e degli spazi esterni attraverso una ristrutturazione edilizia con cambio d'uso a civile abitazione.

Per poter effettuare l'intervento richiamato in premessa, essendo necessario **apportare modifiche alla scheda N. 54 dell'allegato V del R.U.** secondo le modalità previste dall'art. 11 "interventi a scala edilizia", comma 2, lettera d), delle Norme Tecniche di attuazione del R.U., con la presente relazione **si è proceduto ad implementare il quadro conoscitivo** del patrimonio edilizio già descritto nella stessa Scheda N. 54.

Si fa presente che fin dal 2008 furono già presentate osservazioni al R.U. le quali furono in parte accolte ma non riportate nella scheda N. 54 (si vedano le osservazioni e la scheda N. 54 allegate alla presente).

Ai fini dell'aggiornamento della scheda e per meglio implementare il quadro conoscitivo del 2008, si è proceduto con un rilievo strumentale plano-altimetrico della sagoma dell'edificio e della zona circostante e un rilievo metrico e fotografico del complesso edilizio in base alla situazione dei luoghi (si vedano gli elaborati grafici relativi al rilievo plano-altimetrico, allo stato attuale del complesso edilizio ed alla documentazione fotografica allegati alla presente).

Dal rilievo dello stato attuale ne scaturisce una situazione di **degrado fisico** con parti crollate (tetti e solai) e con murature portanti costituite da quadroni in cemento andante consumati dal tempo, con intervallati da filari a mattoni il tutto intonacato, in precarie condizioni di stabilità e con spessori non adeguati a supportare carichi statici e di eventuali movimenti sismici.

Oltre al degrado fisico, il complesso edilizio versa inoltre in uno stato di **degrado socioeconomico**, essendo ormai in parte in stato di abbandono e non più utilizzato a magazzino, ed in parte invaso da vegetazioni che lo rendono inutilizzabile e non fruibile.

Per meglio comprendere e documentare lo stato di degrado, il complesso edilizio è stato rappresentato graficamente nel suo stato attuale con piante, prospetti, sezioni e planimetria dell'area circostante di pertinenza (vedi elaborati grafici stato attuale allegati alla presente).

Per quanto riguarda la datazione del complesso edilizio riportata nella Scheda N. 54 si fa presente che:

- la mappa del catasto storico Leopoldino del 1822 allegata non riporta in rappresentazione alcun manufatto edilizio;
- la relazione storica del marzo 2009, Paola I. Menichini, allegata, esplicita l'acquisto dei beni terrieri da parte della famiglia Orzat e Pacchiani dopo il 1904;

pertanto si può presumere che il complesso edilizio, privo di particolarità architettoniche di rilievo, sia identificabile come organismo edilizio semplice, tipico degli **annessi agricoli degli anni 1940**.

Le caratteristiche tipologiche delle unità edilizie sono tipiche dei fienili, magazzini per ricovero attrezzi agricoli e spazi attrezzati (tini, carri, ecc.) per ricovero prodotti dei campi e per gli animali da cortile. Le murature portanti sono state realizzate con blocchi di cemento andante intervallati da filari di mattoni intonacati, solai in travi di legno e travicelli con mezzane e/o tavelle con sovrastante pavimentazione in cotto o cemento, al piano terra pavimentazioni in terra battuta o in cotto o in cemento, i tetti sono in travi di legno e travicelli e mezzane di cotto o tavelle con sovrastante copertura in marsigliesi o coppi e embrici. Le gronde sono in cotto o a travicelli e mezzane, con canali e pluviali per raccolta delle acque piovane.

Gli infissi esterni, portoni e finestre in legno senza persiane gli interni non presentano chiusure in legno ma vani unici in continuità degli spazi utilizzati a fini agricoli, attualmente sul retro sono crollate alcune parti (tettoie, ricovero animali ex forno ecc. che in fase di progetto si prevede la completa demolizione per rendere gli spazi liberi pertinenziali fruibili ai fini residenziali e per accogliere gli scarichi dei bagni e cucine (vedi allegati).

Dopo il rilievo metrico e fotografico è stato possibile effettuare una **proposta progettuale** per le n. 6 U.I. esistenti ai fini residenziali, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e delle volumetrie esistenti con la stessa sagoma, sia in pianta che nei prospetti, in modo da mantenere invariato, successivamente all'intervento, lo skyline attuale in rapporto agli spazi liberi, alle alberature e agli edifici esistenti della zona.

La proposta progettuale prevede inoltre l'adeguamento strutturale alla normativa antisismica attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (art. 15 del R.U. tipologia D5) consistenti nella demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa posizione attuale, e pertanto **la modifica delle prescrizioni urbanistiche** contenute nell'attuale Scheda N. 54.

La proposta progettuale prevede altresì l'utilizzo di materiali tradizionali (cotto, legno, intonaci ecc.) atti a rispondere alle attuali **normative sia di sicurezza sismica, impiantistica e del massimo contenimento energetico**. Il complesso edilizio verrà infine intonacato come è sempre stato fin dalle sue origini in modo che l'utenza delle n. 6 U.I. residenziali ottenga, nel fruirle, un benessere a minor utilizzo delle risorse naturali.

Le sistemazioni esterne terranno conto dello stato dei luoghi in modo da ottenere il minor impatto possibile in particolare l'ingresso alla piazza a comune "ex aia" avverrà da via delle Colombaie con arretramento dell'accesso per una miglior circolazione pedonale e dei mezzi meccanici. L'arretramento permetterà inoltre di raccordarsi con la viabilità esistente superando il dislivello attuale senza modificare i piani esistenti.

All'interno dello spazio a comune, nei garage o resedi esclusivi, verranno sistemati i parcheggi necessari alla dotazione minima prevista dal regolamento comunale per le U.I. residenziali in progetto. Le recinzioni saranno del tipo come le esistenti, con muretti o rete e siepi sempre verdi e con alberature tipiche della zona in modo da non modificare le caratteristiche dei luoghi.

Gli allacci agli impianti primari saranno concordati con gli enti gestori dei servizi: 1) le scatole di derivazione delle linee principali primarie per Enel, acqua e gas sono già esistenti posizionati su via delle Colombaie; 2) per le acque nere verrà realizzata una linea principale di circa m 100 che si collegherà alla esistente fognatura su via Rossini, dove la proprietà si attesta; 3) le acque meteoriche, così come già attualmente funzionanti, verranno convogliate nella attuale fossa campestre lato Nord-Est di proprietà dei proponenti (vedi allegati di progetto).

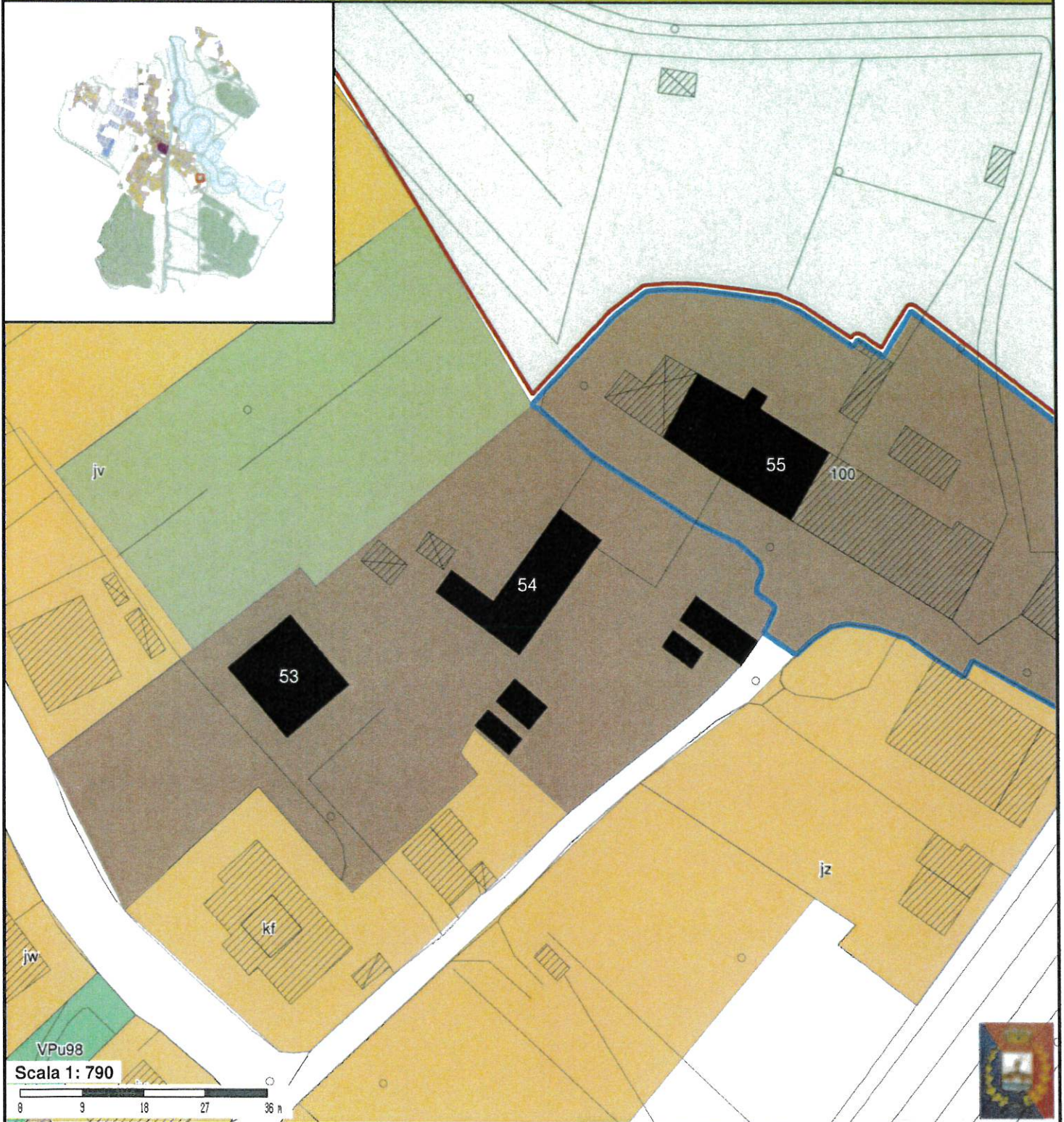
Ponsacco li, Gennaio 2020

Il tecnico

Arch. Bellarmino Bellucci


DOCUMENTAZIONE URBANISTICA


- **ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO**
- **SCHEDA N 54 ALLEGATO V**
- **ART. 11 e ART 15 delle norme tec . di attuazione del R.U.**
- **OSSERVAZIONI AL R.U. DEL 2008**




SISTEMA INSIEDATIVO

Zone di riconversione

 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza nonche aree individuate dall'A.C. con Concessione edilizia convenzionata

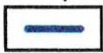
 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza nonche aree individuate dall'A.C. da programmare a seguito di processo partecipativo

 Delimitazione Unità territoriale Organica elementare

 Area comparto Polo Fieristico, Espositivo e Tecnologico



Comparti



Delimitazione Comparto Piano attuativo



Delimitazione Zona di Recupero



Comparti di attuazione



Comparto residenziale di Via San Piero Casato



Delimitazione del centro storico

Sub-Sistema dell'Edificato Storico (Art. 23)



Ambito 1: Edificato di antica formazione



Ambito 3: Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2° e 3° fase)

Sub-Sistema dell'Edificato di Recente Formazione (Art. 24)



Ambito 1: Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale



Ambito 2B: Aree di espansione di nuova previsione

Sub-Sistema degli Insediamenti Produttivi (Art. 25)



Ambito 1: Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza



Ambito 3a: zona artigianale in fase di attuazione

SISTEMA FUNZIONALE

Servizi ed Attrezzature di Interesse Generale (Art. 28)



Area destinata a verde pubblico attrezzato esistente



Area destinata ad attività sportive ricreative esistente



Parco Urbano



Area destinata a servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio sanitarie) esistente)



Delimitazione sub comparto Piano attuativo o zona di recupero



Delimitazione lottizzazione convenzionata

Patrimonio edilizio



Patrimonio edilizio di interesse storico all'interno delle U.T.O.E. (Allegato V N.T.A.)



Ambito 2: Edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo antico (1° Fase)



Patrimonio storico - Architettonico esterno al tessuto consolidato



Ambito 2: Aree di espansione in fase di attuazione



Ambito 2: Zona artigianale consolidata



Ambito 3b: zona artigianale di nuova previsione



Area destinata a verde pubblico attrezzato di programma



Area destinata ad attività sportive ricreative di programma



Verde Privato



Area destinata a servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio sanitarie) di programma

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE

Allegato V

Schede del patrimonio storico interno ed esterno alle U.T.O.E.

Ufficio di Piano

Geom. Alberto Turini, Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti,
Dr. Geol. Elena Baldi, Luca Neri

Tecnico incaricato redazione Regolamento
Urbanistico

Arch. Mauro Ciampa
Dr. Agr. Elisabetta Norci

Professionista incaricato redazione Valutazione
Integrata

Professionisti incaricati per le Indagini
geologiche

Dr. Geol. Francesca Franchi, Dr. Geol. Luigi Bruni

Professionisti incaricati per gli Studi idraulici

Dr. Ing. Nicola Croce, Prof. Ing. Carlo Viti

Sindaco

Assessore Gestione del Territorio

Alessandro Cicarelli
Stefano Chiarugi

Agosto 2008

COMUNE DI PONSACCO	Scheda del patrimonio edilizio di interesse storico N°54
Redazione Arch. Mauro Ciampa Collaboratori: Geogr.L.Garcés; Dott.A.Gasperini; Dott.M.S.Ricucci	Data redazione 2008

Ubicazione: Via Valdera C.



Destinazione d'uso attuale: annesso dell'abitazione (scheda n.55)

Utilizzo: occupato in parte

Nuclei familiari n°:

Numero di alloggi:

Datazione dell'edificio: presente al 1822

Edificio vincolato ai sensi d.lgs 42/2004 (art.10): no

Edificio vincolato ai sensi d.lgs 42/2004 (art.136-142): no

Descrizione dell'edificio

Numero massimo dei piani edificati fuori terra fino alla gronda n°:2

Presenza di seminterrato e/o interrato: no

Presenza di volumi oltre la gronda: no

Presenza di balconi:no

Presenza di loggiati o porticati: no

Descrizione pertinenziale dell'edificio

Viabilità d'accesso:sterrata

Tipologia dello spazio pertinenziale: nessuno

Elementi di valore nelle pertinenze dell'edificio: nessuno

Presenza e tipologia dell'annesso: nessuno

Descrizione dei caratteri architettonici e decorativi esterni (in riferimento all'edificio e alla sua pertinenza)

Elementi e/o finiture di pregio:caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale

Sottogronda:

Superfici murarie: in muratura a faccia vista

Scale esterne: no

Alberi di pregio:no

Altro:

Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza

Presenza di elementi di degrado: superfici murarie con vegetazione; infissi precari
Stato di conservazione: scarso

Analisi tipologica

Descrizione: :fienile

Alterazioni tipologiche: nessuna

Stadio del processo tipologico: concluso

Prescrizioni urbanistiche

Interventi consentiti per l'edificio: Ristrutturazione edilizia D1 nel rispetto dei caratteri tipologici e formali originari, con ripristino degli interventi alterativi. Gli interventi dovranno porre particolare attenzione al mantenimento ed alla valorizzazione dei connotati tipologici e formali propri dell'edilizia rurale

Documentazione fotografica



j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare. Il presente Regolamento Urbanistico prevede il miglioramento della dotazione attuale, nell'ottica del raggiungimento per fasi graduali e progressive degli obiettivi di qualità stabiliti dal Piano Strutturale (27 mq/ab Nei Piani urbanistici attuativi e P di.R. dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici a parcheggio pari ad almeno 1 posto auto (mq. 25) per ogni alloggio e mq. 0.8 ogni mq. Di superficie con altre destinazioni.

Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

5. Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente, nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle aree destinate ad interventi edilizi. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso la predisposizione di idonei atti di governo del territorio (Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata).

Art. 11 - Interventi a scala edilizia

1 Il Regolamento Urbanistico definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.

2. Ai sensi dell'art.138 LR n.65/2014 le richieste di permesso di costruire , di SCIA e CIAL , contengono informazioni documentali atte ad implementare il quadro conoscitivo dei singoli edifici presenti nella schedatura o sottoposti a vincolo storico artistico, o, in caso di incoerenza o contrasto con la definizione presente nel RUC, finalizzate all'aggiornamento e recupero della coerenza .

La documentazione proposta , costituirà integrazione alle schede, da approvare nelle forme previste dalla normativa vigente, che , anche in conseguenza dell'implementazione del quadro conoscitivo, potrà consentire l'attuazione di interventi anche sostanzialmente diversi da quelli previsti .

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere al riconoscimento dell'ammissibilità della proposta integrativa alla scheda alle condizioni di seguito riportate:

a) La proposta di riqualificazione è finalizzata al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma d'ambito, ed in particolare alla eliminazione del degrado, alla modernizzazione / rifunzionalizzazione degli edifici ed al ripristino delle oggettive caratteristiche architettoniche originarie ancorché contestualizzate .

b) gli interventi edilizi , con esclusione della zona "A" (centro storico) potranno dar luogo ad edifici o corpi edilizi aventi SUL pari a quella legittima preesistente alla data di adozione delle NTA, incrementata con una superficie una-tantum , non utilizzabile per il raggiungimento di quella necessaria per la realizzazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento , calcolata fino ad un massimo del 20 % di cui almeno il 5% come superficie non residenziale o accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati o comunque di tutte quelle superfici non costituenti volume secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio .

Nei casi in cui l'ampliamento sia relativo alla sola volumetria , a parità di superficie , deve essere utilizzato il criterio comparativo rapportando l'incremento della volumetria all'incremento di superficie tenendo conto dell'altezza minima convenzionale dei vani per le specifiche destinazioni d'uso .

c) Per la zona "A" (centro storico) saranno valutabili proposte di modifica e/o integrazione delle schede per interventi quali ad es. : l'utilizzo ai fini abitativi del sottotetto, rialzamento dell'ultimo piano , creazione di "altane" e/o sistemazioni delle coperture o comunque ogni altro intervento finalizzato a migliorare la qualità abitativa degli ambienti . Non sono consentiti ulteriori occupazioni degli spazi liberi residuali presenti all'interno degli isolati che dovranno essere liberati da manufatti accessori o superfetazioni .

d) La proposta di integrazione della schedatura , dovrà essere corredata di idonea ed esaustiva documentazione ed in particolare :

-Rappresentazione grafica contenente, con piante , sezioni e prospetti il rilievo dello stato attuale del fabbricato e dell'area di pertinenza .

-Relazione tecnica indicante : la storiografica dell'edificio , le caratteristiche tipologiche , dei materiali presenti , la presenza di elementi architettonici di pregio, degli elementi incongrui e/o superfetazioni nonché della proposta progettuale .

- Ampia documentazione fotografica .

- Proposta progettuale che , nel rispetto delle finalità indicate alla lett. a) , ripristini l'edificio e l'area di pertinenza con un intervento edilizio comprensivo della demolizione di eventuali superfetazioni , manufatti condonati ed ogni altro manufatto che costituisca oggettivamente elemento incongruo e di degrado e , nel caso in cui nella scheda siano inseriti più edifici , sia compatibile con il contesto architettonico .

- Ogni altro documento che l'AC possa ritenere necessario al fine della valutazione della nuova proposta di schedatura .

e) L'intervento dovrà garantire la dotazione minima di parcheggi privati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio .

f) L'Amministrazione Comunale valuta l'ammissibilità della proposta con apposita commissione , da nominarsi con le modalità indicate in un successivo atto deliberativo .

In caso di esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativi si dovrà attenere fedelmente all'atto del Responsabile di Settore e il progetto di riqualificazione è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell'acquisizione del titolo abilitativi.

3 . Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 134 , 135 e 136 della LR 65/2014 rispetto alle quali il R.U. introduce ulteriori sottoarticolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di conservazione ed interventi di trasformazione.

Art. 12 - Manutenzione Ordinaria

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .

Art. 13 - Manutenzione Straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti , anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria e la sagoma degli edifici , detti interventi non possono comportare mutamenti di destinazione d'uso . Compresa l'apertura di porte interne e la modifica delle pareti interne per determinare anche il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari e comunque definita dalle disposizioni degli artt. 135 e 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .

Art. 14 - Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale degli edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 135 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa.

Art. 15 - Ristrutturazione Edilizia

1. Sono gli interventi, comunque definiti dalle disposizioni dagli artt. 135 e 136 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia "CONSERVATIVA", quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo, ma che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, compresi quelli per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto della LR 5/2010.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia "RICOSTRUTTIVA" quelli consistenti in:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione comunale, ovvero dal Regolamento Edilizio. Nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

b) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione comunale, ovvero dal Regolamento Edilizio. Nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali con il mantenimento della destinazione d'uso. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

c) Demolizione e ricostruzione eseguiti su immobili sottoposti a vincolo del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto della sagoma dell'edificio.

d) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati e demoliti.

NORMA TRANSITORIA

Al fine dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, sugli edifici esistenti inseriti negli Allegati "IV" e "V" del R.U., le modalità di intervento edilizio dovranno, sino alla conclusione del programma di revisione della schedatura, rispettare la seguente tipologia:

a) Tipologia D1

Sono gli interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

b) Tipologia D2

Sono gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico- sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :

b 1 - Costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (D2.1);

b 2 - Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari-(D2.2);

b 3 - Ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi (D2.3).

b 4 - Realizzazione di autorimesse legate a vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti (D2.4)

b 1 - Costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente .

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare il servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare oppure la sua realizzazione comporti la modifica della superficie dei locali al di sotto dei minimi indicati **dall'art. 27** del Regolamento Edilizio. .

L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento tipologico non dovrà inoltre causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura fatti salvi i diritti di terzi.

I servizi igienici o i volumi tecnici in ampliamento dovranno essere previsti all'interno di un progetto che negli elaborati grafici rappresenti l'intero edificio e almeno i due fabbricati contigui in caso di edilizia a schiera o a corte.

La progettazione dovrà tendere ad ubicare preferibilmente i nuovi servizi igienici nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano.

La superficie massima di incremento viene stabilita in 6 mq di superficie utile. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi.

Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

Tale intervento non risulta ammissibile per gli edifici classificati di valore storico architettonico testimoniale individuati dal RU.

b 2 - Rialzamento dell'ultimo piano,

Nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari è ammesso il rialzamento del sottotetto solo nel caso in cui si intervenga sull'intero ultimo piano dell'edificio senza che si sostituiscano nuove u.i.

I locali sottotetto dovranno essere accessibili esclusivamente con collegamenti verticali dall'u.i. sottostante

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm 100 da misurarsi, all'interno del vano sottotetto, nell'intersezione tra la muratura esterna e il solaio di copertura. Il rialzamento deve avvenire nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti in relazione alla destinazione d'uso.

Nel caso in cui il rialzamento del sottotetto permetta la realizzazione di locali abitabili con permanenza di persone, la superficie addizionale non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie utile abitabile minima stabilita dal Regolamento

Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali .

Non è ammessa la realizzazione di opere che interrompano la continuità della copertura, salvo il caso di interventi unitari o la realizzazione di accessi al tetto per ispezione e/o manutenzione o lucernari di piccole dimensioni per l'illuminazione di vani sottostanti ad uso soffitta o destinazioni similari

Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di concessione evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più vincolistiche previste dalla presente normativa.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità

- qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili di valore storico architettonico individuati come tali dal presente strumento urbanistico;
- qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti invece parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

Non sono ammessi aggetti di gronda difformi da quelli propri al tipo edilizio. Qualora l'edificio presenti cornicioni, elementi di sottogronda in cotto, e/o aggetti lignei si dovrà prevedere il loro smontaggio e la loro conseguente ricollocazione sostituendo gli elementi deteriorati con elementi nuovi ma simili per forma e materiale.

La copertura dovrà essere realizzata preferibilmente recuperando i materiali esistenti o con materiali propri al tipo edilizio, e cioè, considerata la caratteristica ambientale di zona, eseguita in coppi ed embrici toscani. Negli aggetti di gronda realizzati con travicelli e mezzane e sovrastante manto non viene ammesso l'uso di tavellonato .

b 3 – Interventi su edifici a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi .

Tale intervento è ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado a seguito dell'approvazione di P. di R. nel rispetto del dimensionamento e delle procedure di cui all'art. 25.l

- **b 4 - Realizzazione di autorimesse** legate a vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti .

E'ammessa, la realizzazione di autorimesse pertinenziali con le dimensioni **massima di 25 mq.** alle seguenti condizioni :

- Realizzazione di una autorimessa per ciascun unità immobiliare residenziale
- Non siano state realizzate autorimesse in applicazione delle disposizioni art. 38 NTA del PRG

Per i predetti interventi è facoltà della Amministrazione Comunale, nei casi in cui gli interventi siano suscettibili di avere significativi effetti sul tessuto edilizio ed urbanistico circostante, prescrivere un comparto minimo di edifici cui imporre interventi coordinati.

c) Tipologia D3 .

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

Gli interventi **edilizi** devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti, anche in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. **138 della LR 65/2014.**

d) Tipologia D4 .

Tale intervento consente la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e di pregio esistenti, anche con riferimento all'inserimento nel contesto urbano circostante.

e) Tipologia D5 .

Sono gli interventi , previsti dagli Allegati "IV" e "V" come opere di ristrutturazione edilizia , rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti . tali interventi comprendono altresì:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici , intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione comunale , ovvero dal Regolamento Edilizio . Nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Salvo quanto sopra è ammesso un adeguamento, con l'utilizzo anche di materiali diversi da quelli esistenti, per fabbricati di piccole dimensioni quali box, garage, locali di sgombero o similari costituenti pertinenza di unità residenziali con il mantenimento della destinazione d'uso. Potrà essere consentita la modifica delle altezze qualora si voglia adeguare il manufatto al rispetto delle indicazioni del presente Regolamento.

b) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti (agibili), alla data di adozione della seguente normativa, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale e sul dimensionamento del P.S., le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile .

Art. 16 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti

1. Sono gli interventi , comunque definiti dalle disposizioni dell'art. 134 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa , di ampliamento degli edifici esistenti (agibili) ,alla data di adozione della seguente normativa , realizzati mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal R.U.. Le addizioni volumetriche che non determinano nuove u.i., non incidono sul dimensionamento del P.S.

Art. 17 – Sostituzione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume calcolato nel rispetto degli strumenti Comunali di pianificazione urbanistica e del Regolamento Edilizio con diversa sagoma articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e comunque definita dalle disposizioni dell'art. 134 della LR 65/2014 ed eventuale successiva variazione normativa .

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione R.U. con Deliberazione del C.C.n° 39 del 07.08.2008)

Data 23/10/08	Prot. 15795	Richiedente: Bellucci Mauro	N°43
------------------	----------------	------------------------------------	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Est	Loc. le Colombaie	U.T.O.E. 4	Tipologia 5
----------------------------------	-------------------	----------------------	-----------------------

OGGETTO**ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA****Premesse:**

- il fabbricato di cui trattasi è inserito nel sub-sistema dell'edificato storico di ambito 2- Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2 e 3 fase) con edificio riportato nella SCHEDA n°54

- il suddetto fabbricato si trova in condizioni precarie, e non può essere sottoposto a norme per il restauro

Pertanto, per i motivi di cui sopra, viene chiesto:
di fare una revisione più attenta dell'analisi della schedatura e di inserire il fabbricato nella normativa di ristrutturazione D3 con ricostruzione di parti crollate.

E che le destinazioni possano essere quelle previste nelle zone B (residenza ecc.)

L'attuale previsione normativa consente per l'edificio inserito nell'ambito 2 dell'edificato storico e nella SCHEDA n° 54 la classificazione a restauro, da intendersi stante le precarie condizioni strutturali e di degrado fisico, come recupero e ricostruzione nel rispetto delle originarie caratteristiche tipologiche e formali al fine di garantire unitarietà con il complesso adiacente, con cambiamento di destinazione d'uso

ESITO ISTRUTTORIA:**Accolta****ESAME GIUNTA COMUNALE – seduta del 05/03/2009**

Si confermano le motivazioni espresse in sede di istruttoria tecnico-urbanistica

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del 25-30-31/03/2009 e 03-09/04/2009

La Commissione urbanistica: prende atto della proposta della Giunta

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Altro **Prevedere incremento di dimensionamento : abitanti n°****VOTAZIONE:**

Allegato n.3 alla Deliberazione del C.C. n.... del

Al Sig. Sindaco del Comune di Ponsacco (PI)

Oggetto: Osservazione al R.U. adottato in data 07.08.2008. con Delibera Consiliare n° 39

Il sottoscritto Bellucci Mauro C.F = BLL MRA 43T20 G822S., residente a Ponsacco (Pi) in Via Valdera C n° 13, proprietario in parte del fabbricato posto in località Le Colombaie - Ponsacco(Pi), rappresentato al Catasto Fabbricati: Foglio n° 13 particella 102 sub 1 e 2

Visto che: il R.U. adottato prevede per il fabbricato sopra riportato viene inserito nel sub-sistema dell'edificato storico di ambito 2 -Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2 e 3 fase) con edificio riportato nelle schede del patrimonio edilizio di interesse storico n° 54

Visto che il suddetto fabbricato non può rientrare nelle norme di restauro a causa delle condizioni precarie dell'edificio sia statiche che dei materiali(con parti crollate) si chiede una revisione più attenta dell'analisi della schedatura e di inserire il fabbricato nella normativa di ristrutturazione D3 con ricostruzione di parti crollate .

Si chiedono inoltre possibilità di destinazione come previsto per le Zone B (residenza ecc...)

Si allega la documentazione grafica e fotografica a dimostrazione di quanto asserito :

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto R.U adottato;
- 3) scheda n° 54 del R.U adottato;
- 4) Documentazione fotografica ;

Ponsacco li .Ottobre 2008.

Bellucci Mauro

Bellucci Mauro

COMUNE DI PONSACCO	ARRIVO
	23 OTT. 2008
	Prot.
	Gat.
	Fasc.

[Handwritten signature]

**COMUNE DI PONSACCO**

Provincia di Pisa

SCHEDA OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

(Adozione R.U. con Deliberazione del C.C.n° 39 del 07.08.2008)

Data 23/10/08	Prot. 15793	Richiedente: Barsotti Annamaria	N°42
------------------	----------------	--	------

UBICAZIONE

Località Capoluogo Est	Loc. le Colombaie	U.T.O.E. 4	Tipologia 5
----------------------------------	-------------------	---------------	----------------

OGGETTO**ISTRUTTORIA TECNICO URBANISTICA****Premesse:**

- il fabbricato di cui trattasi è inserito nel sub-sistema dell'edificato storico di ambito 2 - edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2 e 3 fase) con edificio riportato nella SCHEDA n° 54.

- il suddetto fabbricato si trova in condizioni precarie, e non può essere sottoposto a norme per il restauro.

Pertanto, per i motivi di cui sopra, viene chiesto:
di fare una revisione più attenta dell'analisi della schedatura e di inserire il fabbricato nella normativa di ristrutturazione D3 con ricostruzione di parti crollate.

E che le destinazioni possano essere quelle previste nelle zone B (residenza ecc.)

L'attuale previsione normativa consente per l'edificio inserito nell'ambito 2 dell'edificato storico e nella SCHEDA n° 54 la classificazione a restauro, da intendersi stante le precarie condizioni strutturali e di degrado fisico, come recupero e ricostruzione nel rispetto delle originarie caratteristiche tipologiche e formali al fine di garantire unitarietà con il complesso adiacente, con cambiamento di destinazione d'uso.

ESITO ISTRUTTORIA:**Accolta****ESAME GIUNTA COMUNALE – seduta del 05/03/2009**

Si conferma la motivazione espressa in sede di istruttoria tecnico-urbanistica

ESAME COMMISSIONE URBANISTICA – seduta del 25-30-31/03/2009 e 03-09/04/2009

La Commissione urbanistica: prende atto della proposta della Giunta

CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**

Modifiche cartografiche

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Altro **Prevedere incremento di dimensionamento : abitanti n°****VOTAZIONE:**

Allegato n.3 alla Deliberazione del C.C. n....del

COMUNE DI
PONSACCO

ARRIVO

23 OTT. 2008

Prot.
Cat. Cl.
Fasc.



COPIA STUDIO

Al Sig. Sindaco del Comune di Ponsacco (PI)

Oggetto: Osservazione al R.U. adottato in data 07.08.2008. con Delibera Consiliare n° 39

La sottoscritta Barsotti Annamaria C.F = BRS NMR 41L52 G822D., residente a Roma (RM) in Via Beata Vergine del Carmelo n° 180, proprietaria in parte del fabbricato posto in località Le Colombaie - Ponsacco(Pi), rappresentato al Catasto Fabbricati: Foglio n° 13 particella 105 sub

Visto che: il R.U. adottato prevede per il fabbricato sopra riportato viene inserito nel sub-sistema dell'edificato storico di ambito 2 -Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto (2 e 3 fase) con edificio riportato nelle schede del patrimonio edilizio di interesse storico n° 54

Visto che il suddetto fabbricato non può rientrare nelle norme di restauro a causa delle condizioni precarie dell'edificio sia statiche che dei materiali(con parti crollate) si chiede una revisione più attenta dell'analisi della schedatura e di inserire il fabbricato nella normativa di ristrutturazione D3 con ricostruzione di parti crollate .


Si chiedono inoltre possibilità di destinazione come previsto per le Zone B (residenza ecc...)

Si allega la documentazione grafica e fotografica a dimostrazione di quanto asserito :

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto R.U adottato;
- 3) scheda n° 54 del R.U adottato;
- 4) Documentazione fotografica ;

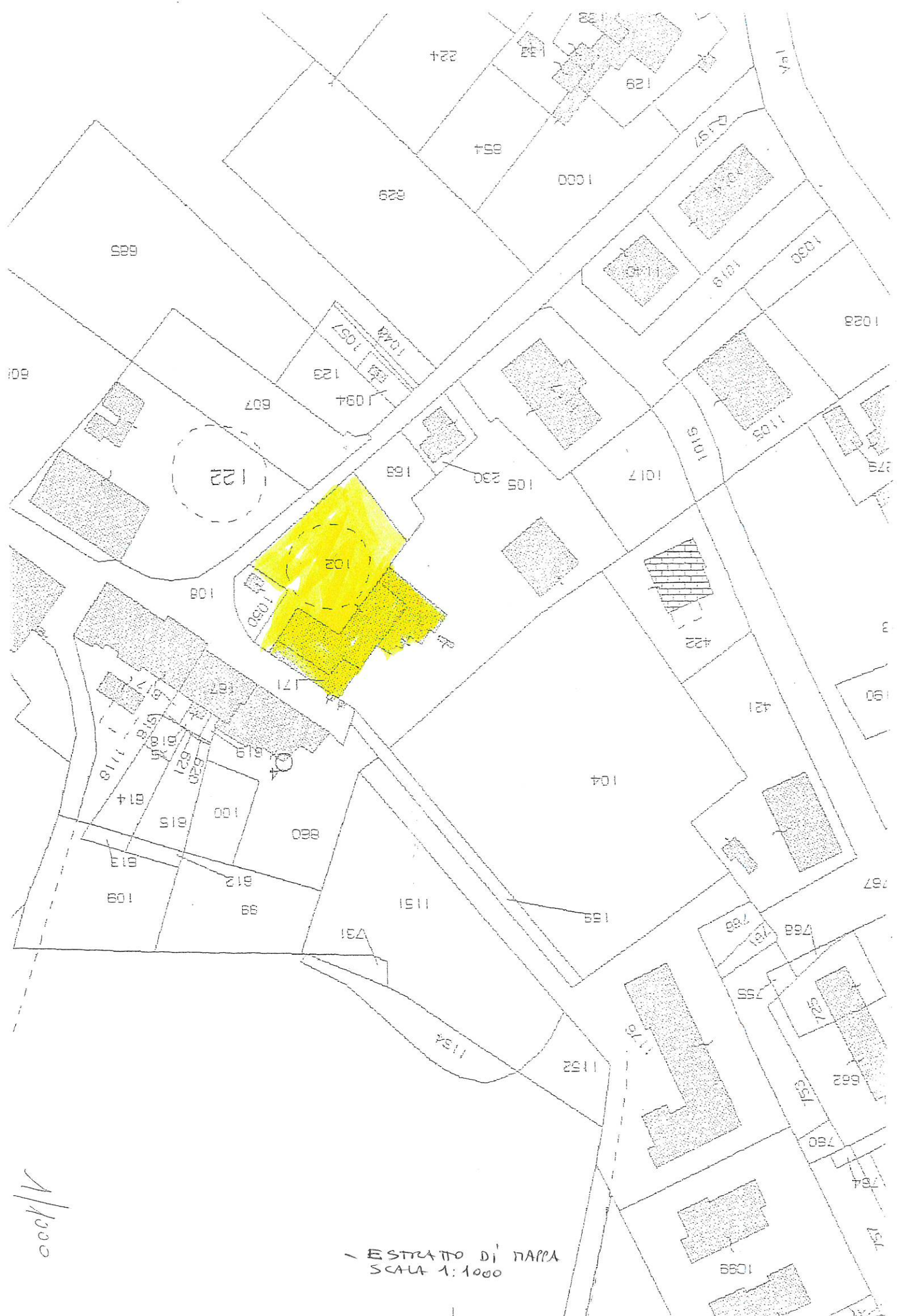
Ponsacco li .Ottobre 2008.

Barsotti Annamaria



DOCUMENTAZIONE STORICA

- **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE delle PROPRIETA'**
- **MAPPA CATASTALE LEOPOLDINA AL 1882**
- **SOVRAPPOSIZIONE CATASTO LEOPOLDINA E CTR REGIONALE**
- **RELAZIONE STORICA LE COLOMBAIE MARZO 2009**

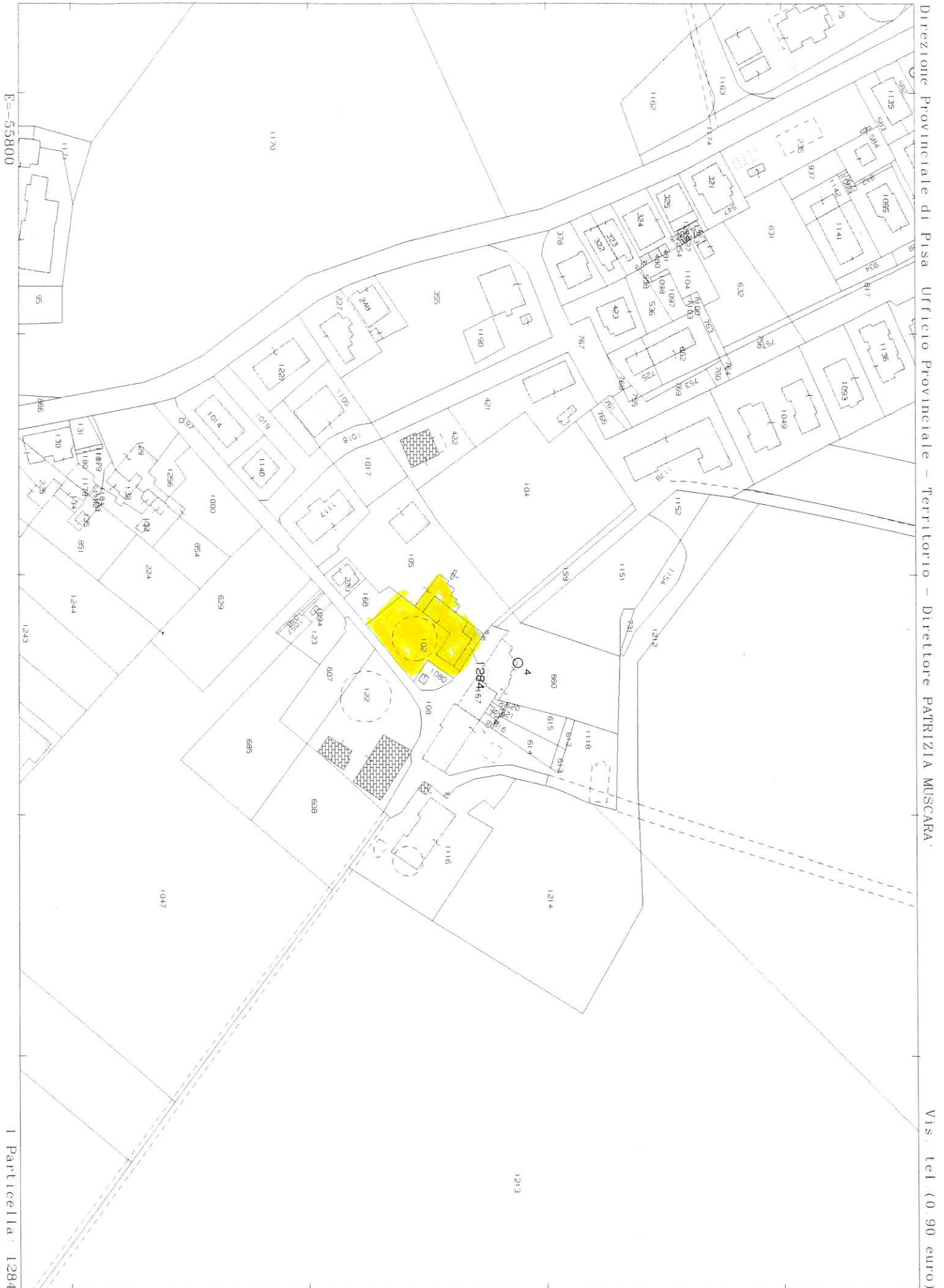


1/1000

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:1000

N=32900

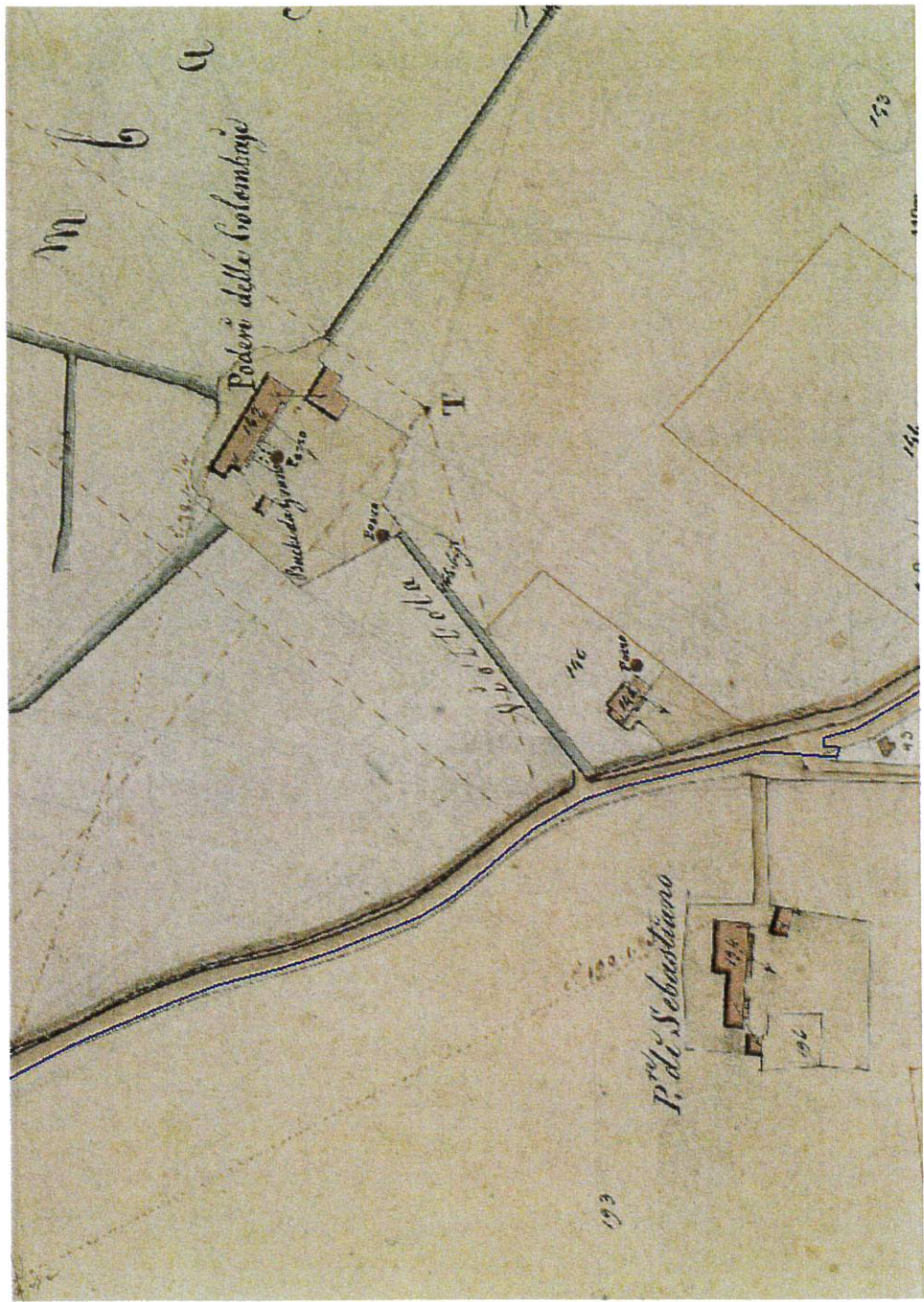
E=55800



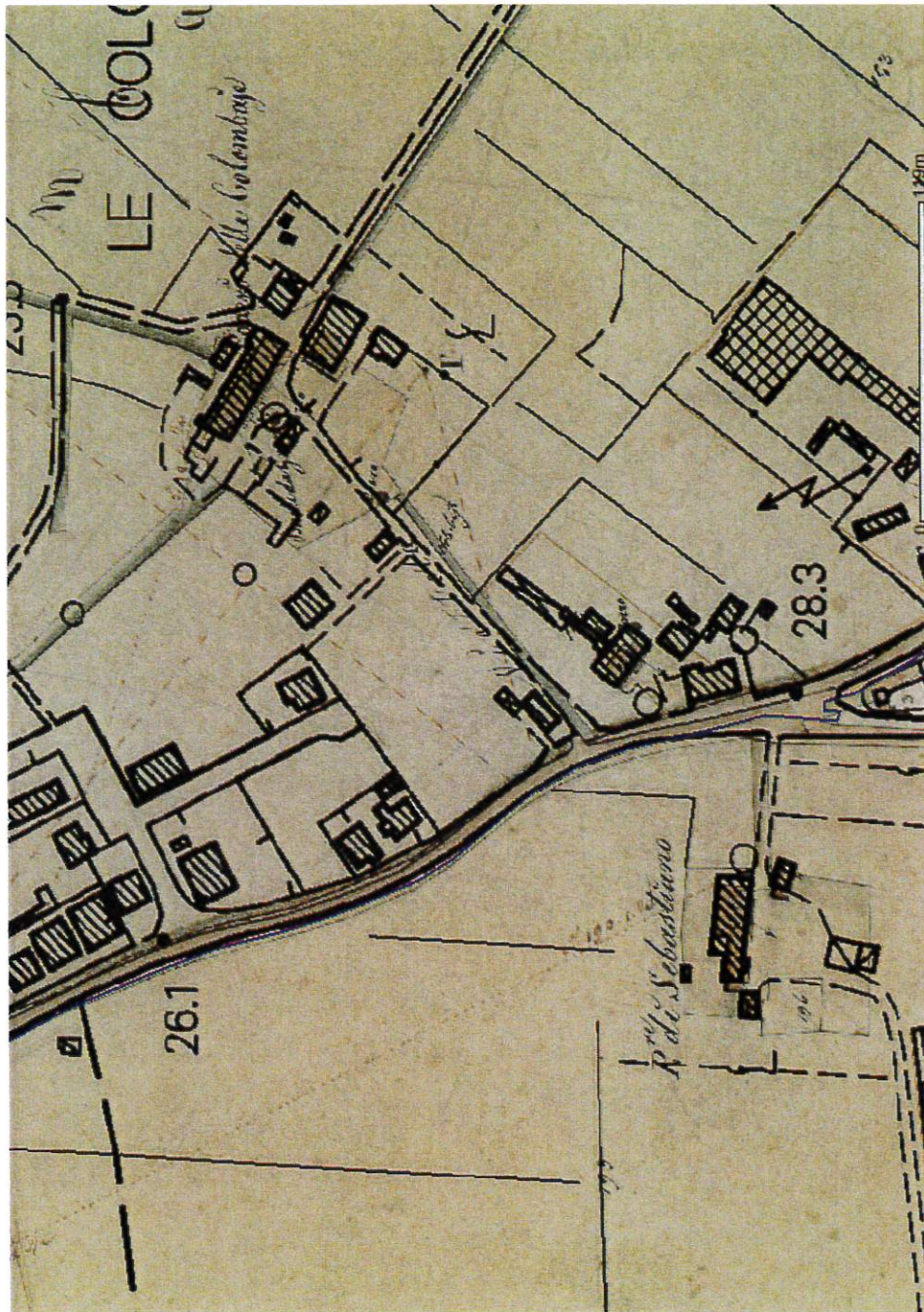
Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PATRIZIA MUSCARA

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 1284



MAPPA CATASTO LEOPOLDINO AL 1882



- SOVRAPPOSIZIONE CATASTO LEOPOLDINO E CARTA TECNICA REGIONALE.

Il podere Le Colombaie di Ponsacco e la cappella della SS. Annunziata di Firenze (sec. XVI-XIX).

La relazione tra il podere Le Colombaie di Ponsacco e la SS. Annunziata iniziò nel secolo XVI, all'epoca della cacciata dei Medici e del ritorno della Seconda Repubblica. Nelle Memorie del p. Filippo Tozzi († 1775) si ricorda l'esproprio degli argenti della cappella della Madonna, fatto nel 1527 dallo Stato per la fusione nella Zecca e, diciassette anni più tardi, il risarcimento alla cappella:

Non si deve però passare sotto silenzio la beneficenza del Duca Cosimo I il quale ad effetto di risarcire la perdita da noi sofferta nel 1527 donò al convento il podere di Ponsacco, ordinando che colla rendita di esso si facessero 30 lampane di argento di libbre 5 l'una, sei calici di valuta di s. 50 l'uno, e due grossi candeglieri, o torcier di libbre 50 d'argento per ciascheduno; come per contratto rog. ser Giovanni di Sigismondo Conti 14 novembre 1544.

Il podere fu valutato 1800 fiorini d'oro. Ne rendeva 120. Il lavoratore si chiamava Cipriano. I precedenti proprietari erano stati gli eredi di Domenico dei Ghettini di Pisa. Così è descritto:

in agro pisano in potesteria Cascinae loco detto alla Colombaia di Ponte di Sacco, cui a primo via magistra, quae tendit ad Peccioli: a 2° via vicinalis quae tendit ad flumen Erae a 3° flumen Erae, et bona Iacobi de Riccardis, a 4° via Petriuoili quae tendit ad flumen Erae suprascriptum a 5° via vicinalis quae tendit per viam Petriuoili ad Camuglianum.

La località Le Colombaie esiste ancora oggi e qualifica un gruppo di case di Ponsacco vicino alla via di Valdera e Capanoli, a Camugliano, all'Era e al Cascina.

Negli anni '80 del Cinquecento, Le Colombaie fu incorporato nella Fattoria di San Miniato, che comprendeva altri poderi del convento situati per lo più in Valdera e in Valdarno (Casale, Scroccolino, Santa Maria a Monte, Poggio Naldi, Cavane ...). Era amministrata da un frate detto fattore, poderaio oppure agente che risiedeva in una casa di San Miniato al Tedesco dove forniva anche foresteria ai confratelli viaggiatori di passaggio sulle strade vicine. Compilava debitamente i registri di amministrazione e, da quelli rimasti, si può conoscere p. es. la produzione del podere di Ponsacco negli ultimi decenni del Cinquecento: grano, vecce, fave, segale, orzo, lupini, avena, miglio, saggina, fagioli, lino, uve secche, foglia di gelsu, capponi, uova, susine, ciliegie, noci ... Altre notizie riportano interessanti particolarità sul mondo contadino della zona: ricordi di mercati, di spese quotidiane o straordinarie, di lavori agli edifici come ad esempio quelli del 1584 quando maestro Giuliano scarpellino mise sulla casa del podere di Ponsacco due *armi* (stemmi) di pietra della *religione*, cioè dell'Ordine



Casa poderale rovinata con un pozzo in località Le Colombaie (gennaio 2009).

dei Servi di Maria: la "esse" tagliata da un ramo con tre gigli. Oppure sono ricordati la *nave* di Santa Croce e il *passegere* di Fucecchio, cioè i traghettatori sull'Arno, cui si rivolgeva chi voleva attraversare il fiume, la *Dogana del Callone* (passaggio per le barche) di Castelfranco e i pagamenti delle tasse, competenza dell'Estimo dei Fiumi e Fossi di Pisa.

I lavoratori de Le Colombaie furono per più di un secolo i Bani: negli ultimi decenni del Cinquecento il capofamiglia era Giovanni di Giuliano che, oltre ad occuparsi di coltivazioni, frequentava i mercati della Valdera per vendere la foglia dei gelsi o per trattare la compravendita di buoi, cavalli, suini. Dopo il 1612 fu affiancato dal fratello Orazio e, verso la metà del Seicento, sostituito dal figlio Michelangelo. Quest'ultimo nel 1702 cedette il posto ai propri figli Domenico e Michele. Dal 1703 subentrò ai Bani la famiglia di Bernardo di Santi Bernini; dal 1736 Bernardo lasciò il posto al figlio Santi.

Alla fine del Settecento il convento divise Le Colombaie in due parti che furono chiamate Ponsacco e Ponsacco Nuovo; di queste si occuparono le famiglie di Giuseppe Bernini e di Pellegrino Signorini. Va detto che durante l'amministrazione della SS. Annunziata la casa del podere fu sempre mantenuta in buono stato e restaurata. I lavori e gli artigiani che prestarono l'opera sono documentati sempre nei registri della Fattoria. Le ricevute dei restauri del 1789-1790 riportano tra gli altri i nomi di Filippo Panichi fabbro in Ponsacco, di Giuseppe Vezosi muratore, di Simone Frullani che rifece la stalla, le camere e il forno.

Nel Settecento però i granduchi lorenese

non ebbero la stessa generosità di quelli Medici. Nel 1783 fu soppressa l'Opera della cappella della SS. Annunziata e l'amministrazione del podere ricadde al convento, con l'obbligo dell'erogazione delle entrate a favore della cappella.

Erano i tempi in cui in alcune nazioni europee il conflitto tra Stato e Chiesa si radicalizzava proprio sul tema delle proprietà degli enti ecclesiastici. In Toscana tra 1808 e 1810, dopo l'annessione all'Impero francese, la soppressione degli Ordini religiosi impose la chiusura del convento della SS. Annunziata e l'affidamento della chiesa alla parrocchia.

Il Demanio pertanto espropriò i beni della Fattoria, compreso Le Colombaie, all'epoca lavorato dalle famiglie di Santi Bernini e di Giuseppe Signorini. Ceduto alla Senatoria, fu affittato a Giuseppe Puggelli da Camugliano. Nel 1811 però i *fabbricieri* della chiesa tentarono causa contro lo Stato per riavere il podere, vista la sua passata appartenenza ad un'Opera e non a una corporazione religiosa. Il fiduciario Lorenzo Vannucchi se ne occupò in Livorno, presso il competente tribunale che, nel 1813, riconobbe il diritto di proprietà dei fabbricieri assieme ad un annuo indennizzo-rendita di 1950 franchi.

Caduto Napoleone, il 4 luglio 1814 il podere invenduto ritornò alla parrocchia per grazia del granduca Ferdinando III. Giuseppe Puggelli continuò a pagare il canone ancora per qualche anno, ma riaperto il convento, fu di nuovo nominato un frate agente. Nel 1855 Le Colombaie era diventata la dimora delle famiglie contadine di Angelo Ferretti e di Francesco Bernini, discendente di Santi.

Nel 1866-67 lo Stato Italiano decretò la seconda soppressione degli Ordini religiosi. Chiuso di nuovo il convento, rimase in vita la parrocchia, come al tempo dell'Impero francese. Il 15 ottobre 1866 il delegato ispettore delle Tasse e Demanio Truffi prese ufficialmente possesso de Le Colombaie. L'11 dicembre 1867 i privati Giovanni Battista Orzat e Pietro Pacchiani acquistarono le due parti separate all'asta pubblica.

La parrocchia promosse una seconda azione legale, sulle stesse basi di quella dell'epoca napoleonica. Nel 1897 il Tribunale di Pisa ne riconobbe, ancora una volta, le ragioni e, visto che i poderi erano già stati alienati, ordinò un indennizzo il cui importo fu stabilito nel 1904 dall'Intendenza di Finanza. Le famiglie Orzat e Pacchiani (e i successivi proprietari privati) acquisirono così il pieno diritto sugli edifici e le terre comprati dallo Stato.

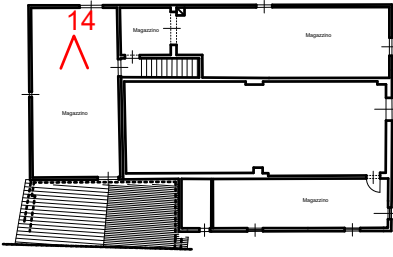
Paola Ircani Menichini

Pubbl. in *Reality Magazine*, 51, marzo 2009.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

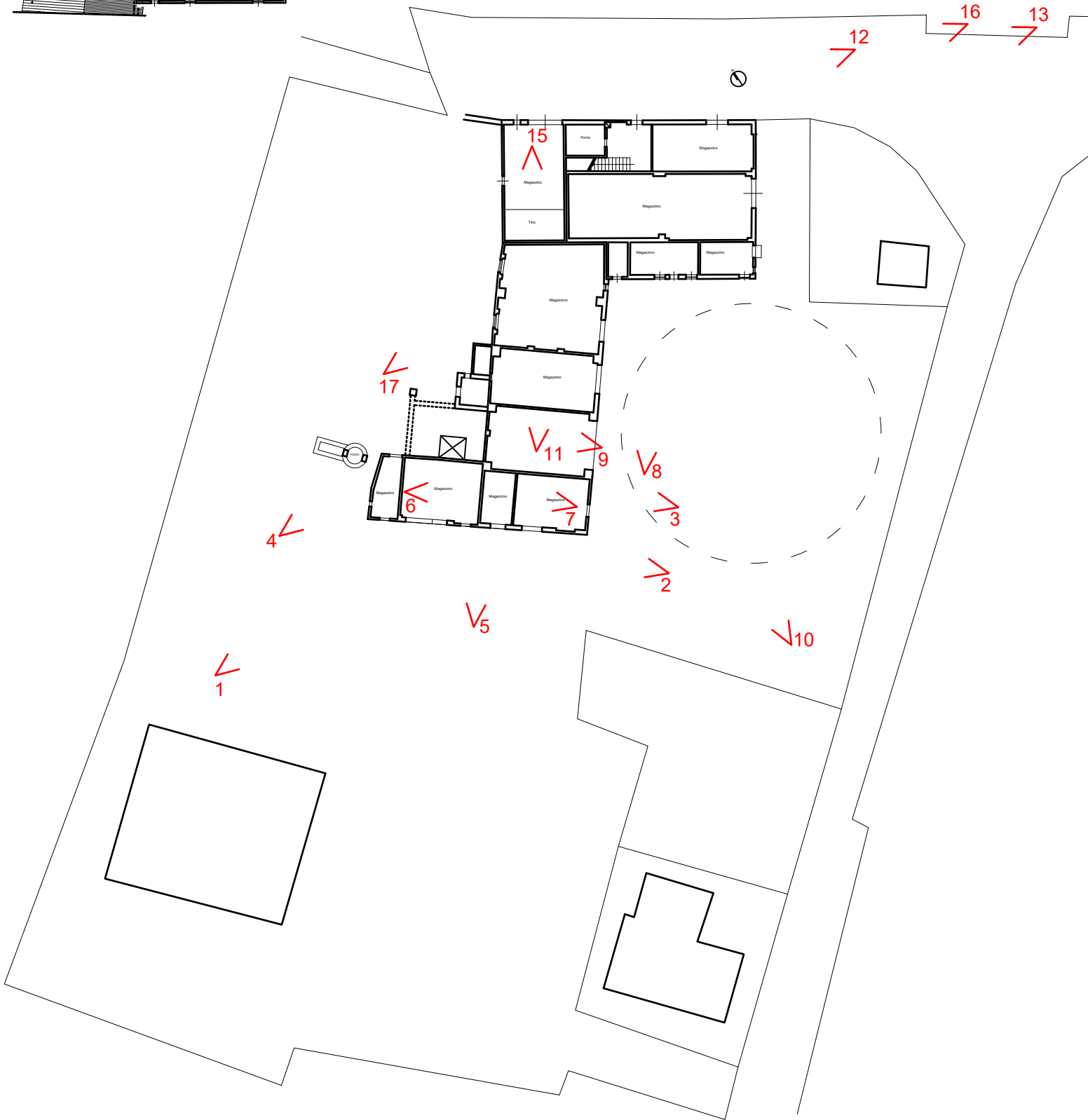




Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17