

ALBERTO PELLEGRINI ARCHITETTO

56029 SANTA CROCE SULL'ARNO PIAZZA GARIBALDI 11 (PISA)
TELEFONO 0571 33822 FAX 0571 1651041 CELLULARE +39 3483327475
EMAIL: INFO@PELLEGRINIPULITIARCHITETTI.IT PARTITA I.V.A. 01877800506 - C.F. PLL LRT 61H24 DB15G

**OGGETTO: S.C.I.A. per ATTUAZIONE di Piano di Recupero ai sensi dell'art 73 della LR 1/2005 su immobile storico al fine di costituire 4 unità abitative.
INTEGRAZIONI**

**RICHIESTA DI INTEGRAZIONE ALLA SCHEDA NORMA ESISTENTE N. 141 DELL'ALLEGATO V ,
PER AMMISSIBILITA' DI NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLE
VIGENTI NTA DEL RU DI PONSACCO**

Art. 1 – Premessa

L'integrazione alla scheda norma n. 141 "Allegato V" che siamo a presentare, al fine di ottenere una nuova categoria di intervento, riguarda gli immobili denominati "Case Gemelle", siti nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, via delle Colline per Legoli; in particolare su tale complesso rurale è già stata presentata variante a Piano di Recupero, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 24.10.2012.

Si premette che la presente richiesta andrebbe ad interessare la sola UMI 1, senza modifiche per le UMI 2 e 3.

Gli immobili ed i terreni che rientrano all'interno di quanto in oggetto sono individuati catastalmente:

Catasto Fabbricati, foglio di mappa n. 6, particelle:

- **112 sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 83, rendita € 162,89;
- **112 sub 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 78, rendita € 153,08;
- **112 sub 3**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51;
- **112 sub 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51;
- **112 sub 5**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 80, rendita € 157,00;

al catasto terreni al foglio n.6 particelle:

- **104** seminativo di classe 2, ha 44 ca 06, reddito domenicale € 20,71, reddito agrario € 14,79;
- **106** seminativo di classe 2, ha 00 ca 86, reddito domenicale € 0,40, reddito agrario € 0,29;
- **110** fabbricato rurale, ha 01 ca 23;
- **111** fabbricato rurale, ha 00 ca 54;

Art. 2 – Relazione storica, tipologica e caratteristiche dell'edificio

Si tratta di un edificio d'interesse storico posto in zona agricola in località Val di Cava in adiacenza ad un altro edificio anch'esso d'impianto storico; due fabbricati poderali che impropriamente oggi vengono denominati: "Case Gemelle" ma che in realtà si chiamavano "Podere delle Capanne" come dimostra il riferimento dell'impianto al catasto Leopoldino al 1822.

In realtà se si vuol meglio comprendere l'origine storica di questi edifici posti nella piana di Val di Cava è necessario fare un cenno alla storia della tenuta della Cava e del suo sistema poderale fatto di terreni e fabbricati che si estendono su tutta questa pianura e di cui i due edifici in esame sono una parte della testimonianza. Situata a breve distanza dagli agglomerati urbani di Pontedera e Ponsacco, in un territorio a tratti collinare, a tratti del tutto pianeggiante, la tenuta della Cava rappresenta una pregevole introduzione al paesaggio della bassa Valdera. La Villa ed il centro aziendale, che costituiscono l'elemento di maggior prestigio della proprietà, sono situati in corrispondenza delle ultime propaggini di un sistema di rilievi che in sinistra d'Arno accompagna il corso del fiume in direzione del mare. Poco distante dal centro aziendale, ad ovest, le divagazioni del basso corso del fiume Era hanno definito anse e meandri che contrastano piacevolmente con il profilo delle vicine colline. La singolare caratterizzazione del territorio aziendale è in effetti definita dalla specifica localizzazione del sito, che organizza uno storico elemento di snodo tra i sistemi collinari e quello della pianura. Questa area costituisce infatti un antico crocevia di comunicazioni tra la bassa Valdera, la Valle dell'Arno ed il territorio Volterrano, oltre che un passaggio obbligato tra il sistema collinare e viario in sinistra d'Arno e l'area delle colline Pisane.

L'anonima uniformità visiva della pianura, a tratti monotona, che si percepisce oggi, specie se confrontata alla complessità del tessuto collinare circostante, nasconde in realtà frammenti di un tessuto storico di cui allo stato attuale è difficile immaginare la complessità. Di immediato e particolare interesse sono i notevoli fabbricati rustici che costituiscono elementi sopravvissuti dell'antica trama di rapporti del paesaggio storico, di cui oggi rimangono soltanto pochi lembi. Il paesaggio della mezzadria, costituito anche in pianura da seminativi arborati, filari, siepi in forma libera ed aree "di risulta" di rilevante funzione ecologica, ha lasciato infatti spazio oggi ad ampi seminativi estensivi, privi di qualsiasi elemento che potesse essere di ostacolo alla meccanizzazione delle coltivazioni. La giacitura pianeggiante dell'area di fondovalle è stata esasperata da interventi di livellamento che hanno cancellato per sempre le lievi differenze di quota, gli arginelli, i rilevati che anche in una pianura alluvionale hanno da sempre arricchito e caratterizzato il paesaggio. Le stesse sistemazioni idrauliche, che pure ricalcano un assetto storico di antichissima memoria, non contribuiscono a restituire l'immagine di un paesaggio della pianura umida che ha certamente una sua peculiarità ed un suo fascino. Allo stato attuale poi una certa parte della pianura è stata interessata da alcune opere di viabilità che non hanno contribuito certo a migliorare la percezione del paesaggio. Con questo documento non è possibile commentare - se non marginalmente - i complessi processi storici che nel nostro Paese hanno portato nell'arco di pochi decenni ad un completo sconvolgimento dell'assetto dell'agricoltura storicizzata; si cercherà tuttavia di ripercorrere le tappe evolutive di questo tessuto territoriale, cercando di descriverne

per quanto possibile il complesso processo di trasformazione nel corso del tempo, con l'obiettivo di determinare in modo inequivocabile gli elementi storico architettonici da recuperare e conservare e quelli da trasformare.

Questo complesso rurale ci appare oggi semi distrutto ed abbandonato, a stimoniare all'opposto, quello che nel corso di mille anni è stato un luogo vissuto per l'agricoltura ed oggi abbandonato perché non sussistono più le condizioni economiche e sociali dell'utilizzo di questo immobile in rapporto all'utilizzo del terreno agricolo circostante.

Come a dire che la meccanizzazione dell'agricoltura, non ha più necessità di questi grandi contenitori che assolvevano alla funzione di contenere coloro che lavoravano il terreno, (le macchine di un tempo, uomini e buoi).

Inizialmente, almeno al **1822**, il corpo di fabbrica aveva una forma ad "L" che corrispondeva alla parte più antica del fabbricato a cui successivamente **in epoca sempre ottocentesca** è stata aggiunta un'altra parte a formare il nucleo più antico della costruzione di forma quadrata. Si presume che della **seconda metà del '800** sia anche il corpo ad un piano del forno e del loggiato posto sul lato sud-ovest.

Successivamente e siamo nei primo **trent'anni del novecento** è stato realizzato il fienile sul lato sud-ovest. Una costruzione tipica dell'epoca in cui si realizzavano fabbricati in mattoni e che venivano destinati al ricovero del fieno e degli attrezzi. Testimonia questa epoca, il sistema costruttivo, fatto semplicemente di pilastri in mattoni e capriate in legno (ormai distrutte) e tamponamenti sempre in mattoni con il tipico disegno dei "mandolati" per l'areazione naturale; anche l'apertura quadrata e non ad arco tipica invece di costruzioni più antiche, testimonia l'epoca relativamente recente di costruzione. Questo è il fabbricato che per tipologia costruttiva ha risentito maggiormente dello stato di abbandono.

E per concludere l'alterazione morfologica della struttura storica, in pieno novecento sono stati aggiunti l'annesso, il magazzino e la porcilaia, tutti edifici realizzati in bozze di laterizio e poi intonacati che testimoniano un'epoca di costruzione che va dal 1930 al 1967.

I materiali presenti sono quelli tipici dell'edilizia agricola ottocentesca, seppur con aggiunte ed integrazioni più recenti, ed in particolare:

cortine murarie in parte in mattoni pieni ed in parte con muratura mista ("masselli");

copertura e solai lignei con scempiati di cotto;

manto di copertura con coppi e tegoli di laterizio;

infissi lignei;

finitura con intonaci tradizionali e tinteggiature;

soglie e davanzali in cotto.

Non si riscontrano, data la povertà dell'immobile e le attuali condizioni statiche elementi di particolare pregio e/o valore.

Art.3 – Descrizione dello stato attuale e ipotesi di adeguamento della scheda

Con la presente relazione vogliamo portare all'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Ponsacco, la situazione in cui versa l'immobile principale, del complesso rurale in oggetto. Il tutto come evidenziato dagli allegati elaborati grafici e dalla documentazione fotografica.

Le condizioni del fabbricato principale sono molto variate rispetto al momento dell'approvazione del piano di Recupero (2012).

In particolare la situazione statica degli immobili mette di fronte all'impossibilità di un recupero, senza una iniziale demolizione integrale per più ordini di motivazioni:
sicurezza sui luoghi di lavoro;
adeguamento sismico;
rispetto di tutti i parametri normativi vigenti, relativamente alla prestazioni energetica e all'isolamento acustico.

Pertanto, la presente richiesta di adeguamento della scheda norma n. 141 "Allegato V", così come previsto all'art. 11 delle vigenti NTA del RU, consisterebbe nella sola modifica di categoria di intervento.

Ad oggi risulta consentita il solo restauro e risanamento conservativo con demolizione delle parti in precarie condizioni statiche.

Considerato che tutto l'immobile (UMI 1) è ormai in precarie condizioni statiche, si richiede di poter intervenire con DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE.

Si fa presente che non solo l'immobile non cambierebbe in nessun modo, ma verrebbero anche rispettate le tipologie costruttive ed i materiali previsti dal P.d.R. approvato.

Tale possibilità consentirebbe di poter lavorare "in sicurezza" e di realizzare un nuovo immobile, seppur completamente identico esteriormente al vecchio, ma con gli attuali criteri di anti sismicità e con i requisiti di legge relativamente a contenimento energetico e isolamento acustico.

Il tutto come evidenziato negli allegati elaborati grafici e nella documentazione fotografica.

Crediamo che quanto appena descritto risulti evidente negli allegati sovrapposti.

In riferimento diretto a quanto descritto nella richiesta di integrazioni, punto 1, ultimo capoverso, veniamo specificare quanto segue.

Il locale originariamente utilizzato come forno dovrebbe essere trasformato in un locale tecnico dove allocare la grande quantità di apparati necessari al funzionamento di quanto previsto per il contenimento del consumo energetico. In particolare, riterremmo opportuno non modificare in nessun modo la sagome, ma al contempo crediamo di aver individuato una localizzazione dove poter inserire tutti i macchinari, senza stravolgere l'impronta dell'edificio. Il tutto anche in considerazione dell'avanzo rimasto di SUL e di Volume, che avrebbe consentito la realizzazione di un nuovo piccolo corpo di fabbrica.

Art. 4 – Rapporto fra la scheda tecnica attuale e la scheda tecnica come modificata

Facciamo presente che tale rapporto di verifica è relativo al solo fabbricato principale.

La descrizione della scheda (pag. 1) è corretta, così come le analisi della seconda pagina, fino al paragrafo degli interventi consentiti (sempre con riferimento al fabbricato principale).

Si riporta per esteso il paragrafo non più attuale: *“Restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale, con possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti in precarie condizioni statiche, con applicazione di tecniche costruttive di tipo tradizionale nella ricostruzione”*

Come già descritto ai precedenti articoli, non è possibile prevedere il restauro e risanamento conservativo, con possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti in precarie condizione statiche, in quanto tutto l'immobile è in precarie condizioni statiche, o meglio è quasi completamente crollato.

Per la seconda parte (applicazione di tecniche costruttive di tipo tradizionale nella ricostruzione) facciamo presente, anche in questo caso, la non applicabilità: per soddisfare la vigente normativa sismica dovremo realizzare delle fondazioni in c.a.;

suddette fondazioni non potranno essere collegate correttamente ad una muratura mista (come quella attuale), non consentendo pertanto la regolarità tecnica in tal senso. Inoltre, anche gli infissi non potranno avere gli attuali profili e le attuali vetrate, in quanto dovranno soddisfare tutti i parametri tecnici relativi al contenimento dei consumi energetici; stesso dicasi per solai piani e solaio di copertura: tutto dovrà essere adeguato agli spessori, alle portate e alle resistenze delle vigenti normative (sismiche e termiche).

Risulta decisivo, però, far presente che (come già in parte descritto) tutte le modifiche che verranno adottate nei materiali, non modificheranno l'immobile nel suo aspetto esteriore, nel rapporto fra vuoti e pieni, nella valenza paesaggistica ed urbanistica.

Infatti l'immobile, avrà delle finiture del tutto simili a quelle originarie (infissi lignei, copertura in laterizio, solai lignei e con voltine, pareti intonacate e tinteggiate), ed i suoi connotati tipologici non verranno minimamente alterati. L'immobile sarà solamente "attualizzato" al fine di ottenere un'adeguata risposta sismica ed un'adeguato comfort climatico.

Infine, da sottolineare che anche le componenti paesaggistica ed urbanistica non subiranno modifiche, in quanto non si andrà ad alterare lo stato originario dei luoghi. In dettaglio, non cambierà la sagoma, non cambierà l'aspetto esteriore, non cambierà la disposizione planoaltimetrica dell'immobile.

Possiamo, pertanto, affermare che tutti i valori di conservazione del patrimonio storico, tipologico e paesaggistico verranno rispettati e che nessuna alterazione verrà introdotta, anche con la previsione di demolizione e fedele ricostruzione che siamo a richiedere.

Art. 5 – Conclusioni

Quanto descritto nei precedenti articoli, viene sintetizzato e ricapitolato di seguito:

alla luce dei crolli avvenuti nel corso degli ultimi anni, l'immobile non è più recuperabile. Pertanto si richiede la possibilità di passare da Restauro e Risanamento conservativo a Demolizione con fedele ricostruzione;

si chiede la possibilità di trasformare il forno, in locale tecnico, al fine di allocare gli apparati necessari senza modificare la sagoma dell'edificio.

Santa Croce sull'Arno, li 08.05.2020

In fede
Dott. Arch. **Alberto Pellegrini**