



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa
3°SETTORE
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE URBANISTICA

OGGETTO: OGGETTO: SCHEDA N° 141 DELL'ALLEGATO V DELLE NTA .ISTANZA DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART.11 DELLE NTA.

Preso atto che con protocollo n° 7260 del 23.03.2020 e successivo ad integrazione n° 10001 del 12.05.2020 , sono stati presentati gli elaborati per la proposta progettuale di variante sulla scheda 141 come da cartografia R.U. e nello specifico la UMI 1.

Premesso che:

- Il piano di recupero originario denominato “case Gemelle” relativo al recupero di immobili posti nella piana di val di Cava che venne originariamente approvato, con deliberazione del C.C. n. 63 del 30.10.2007, e che successivamente venne già sottoposto a Variante approvata con deliberazione del C.C. n° 50 del 24.10.2012.
- a seguito della avvenuta approvazione della variante con contestuale variante al RU (Variante n° 7) di cui sopra, l'intervento di recupero è stato avviato con permessi a costruire rilasciati sulle singole UMI 2 e 3 , sulla base della specifica scheda norma.

Premesso ciò, l'intervento di variante che viene proposto riguarda la sola UMI 1 .
gli immobili sono individuati catastalmente al Catasto Fabbricati e terreni , nel foglio di mappa n. 6, come da documentazione allegata alla istanza.

Come riportato nella relazione allegata alla istanza, si tratta di un edificio posto in zona agricola in località Val di Cava in adiacenza ad un altro edificio anch'esso d'impianto storico; due fabbricati poderali che vengono denominati: “Case Gemelle” ma che in realtà si chiamavano “Podere delle Capanne” come dimostra il riferimento dell'impianto al catasto Leopoldino al 1822.

Questo complesso rurale appare oggi semi distrutto ed abbandonato.

Ai primi trent'anni del novecento sembra risalire 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'aerazione 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 sembra siano 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, quali 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 tegole di laterizio; infissi lignei; finitura con intonaci tradizionali e tinteggiature; soglie e davanzali in cotto.

Per il Piano approvato nel 2012 , la scheda norma, relativamente al fabbricato principale prevedeva un intervento di restauro e risanamento conservativo al fine di ripulire la struttura, alleggerendo pertanto da quelle volumetrie che nel corso degli anni si sono addossate allo stesso , quali superfetazioni, con eventuale ricostruzione delle parti precarie con l'utilizzo di tecniche costruttive di tipo tradizionale, recuperando le volumetrie stesse, tramite ristrutturazione urbanistica, in un nuovo edificio a destinazione residenziale, che viene ad essere collocato nelle vicinanze del fabbricato principale, con caratteristiche tipologiche che differiscono in parte da quelle canoniche di un fabbricato ruarale, quale scelta progettuale per sottolineare un intervento di recupero.

All'interno del fabbricato principale si prevedeva di realizzare due unità abitative tipo duplex, tramite l'inserimento di nuovi corpi scala all'interno.

Pertanto la scheda stabiliva un intervento finalizzato ad un puntuale recupero per tutelare il patrimonio storico e disciplinare le categorie di intervento edilizio ammissibili.

Alla luce dello stato di fatto dell'immobile , come risulta dalla documentazione allegata alla istanza, il fabbricato principale ha subito nel corso di questi anni ulteriori crolli .

Attualmente la metà del fabbricato è crollato e con esso la copertura. La situazione fatiscente, sottopone le parti rimanenti a crolli imminenti.

La proprietà, visto l'attuale stato di consistenza del fabbricato oggetto di intervento nella UMI 1, propone , avvalendosi della procedura di cui all'art.11 delle NTA, di intervenire in modo più radicale ovvero tramite la demolizione completa del fabbricato, oramai irrecuperabile, non più passibile di interventi mirati di consolidamento.

Una volta demolito il fabbricato, verrà ricostruito in maniera del tutto simile a quello esistente, non solo come sagoma, altezza e volumetria, ma anche sotto l'aspetto tipologico delle finiture e dei materiali costruttivi.

Pertanto, la richiesta di adeguamento della scheda norma n. 141 "Allegato V", consiste nella sola modifica di categoria di intervento, quindi da quello attualmente possibile di solo restauro e risanamento conservativo con demolizione delle parti in precarie condizioni statiche ad una demolizione e fedele ricostruzione.

Verrebbero rispettate le tipologie costruttive ed i materiali previsti dal P.d.R. approvato.

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.

Le modifiche proposte, nel rispetto dei materiali , sono volte comunque a mantenere l'immobile nel suo aspetto esteriore, nel rapporto fra vuoti e pieni, nella valenza paesaggistica ed urbanistica.

Viene evidenziato come l'immobile, avrà delle finiture del tutto similari 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.

La documentazione completa presentata in allegato alla istanza , è stata sottoposta alla valutazione da parte della Commissione per il paesaggio (con delega per tale funzione- attribuzione sancita con Determinazione del Responsabile del 3° Settore, n° 641 del 25.10.2017.)come sancito al comma 2 punto f, del richiamato art.11 delle NTA, nella seduta a distanza (membri in sede propria).

La Commissione, all'unanimità , ha provveduto a trasmettere agli uffici, il proprio parere (prot.n°15799 del 16.07.2020)con esito **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI:**

“- l'intervento di demolizione e la successiva fedele ricostruzione dovrà essere realizzata con gli stessi materiali e le stesse finiture esistenti;

- il fabbricato dovrà conservare le stesse caratteristiche tipologiche e dovrà essere mantenuta la stessa sagoma, superficie e volume di quello attualmente esistente.”

Preso atto del parere della commissione, sopra richiamato, si può procedere alla variante ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014 alla scheda norma di riferimento, la n° 141 per l'aggiornamento del quadro conoscitivo , e poter quindi trasformare e riqualificare il fabbricato di cui trattasi.

Ponsacco, lì 16.07.2020

Il Responsabile del 3° Settore
Arch.Gagliardi Nicola