

**COMUNE DI PONTEDERA**  
**Provincia di Pisa**

\*\*\*

**09\_RELAZIONE TECNICA**  
**PAESAGGISTICA**

Ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005  
pubblicato sulla G.U. del 31/01/2006 n° 25 S.O.

**Piano di Recupero " Il Pino "**

Progetto di Rigenerazione in Ambito Rurale

*Via delle Maremme*

---

*"CASA DEGLI ALBERI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE"*

Arch. Luca Paparoni



Foglio 28 particelle 5, 12, 22, 45, 46, 47, 57, 59, 61, 64, 65

## PIANO DI RECUPERO "Il Pino"

### INDICE

- 1 - Premessa
- 2 - Inquadramento generale del piano
- 3 - Quadro storico conoscitivo
- 4 - Consistenza immobiliare e caratteristiche catastali dei luoghi
- 5 - Attestazione di conformità urbanistica immobili esistente
- 6 - Obbiettivi generali di progetto e scelte strategiche
- 7 - Interventi previsti dal progetto di recupero e variante
- 8 - Conclusioni
- 9 - Elaborati di piano di Recupero



## OGGETTO DELL'ISTANZA

La presente relazione tecnica riguarda la richiesta di piano attuativo a variante del R.U. relativo all'individuazione cartografica di area destinata all'attuazione di apposito Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Il Pino" per la ristrutturazione edilizia urbanistica con ampliamento e riordino prospettico-ambientale degli immobili situati in via vicinale delle Maremme di proprietà della società "CASA DEGLI ALBERI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE", con sede in PONTEDERA (PI), Via Fornace Braccini, n. 8, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di PISA: 02207370509, iscritta nel R.E.A. col n. PI-189423, iscritta con il n. C113860 nell'Albo delle Società Cooperative, Sezione: cooperative a mutualità prevalente di cui agli art. 2512 e seguenti del codice civile, Categoria: cooperative edilizie di abitazione, modello organizzativo adottato: tipo srl, Stato di costituzione: Italia, rappresentato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, signora BALDINI MONICA, nata a PONTEDERA (PI) il 21 Dicembre 1981, codice fiscale: BLD MNC 81T61 G843Y, residente a PONTEDERA (PI), Via Valdera Sud, n. 1/A, domiciliata per la carica presso la sede sociale predetta.

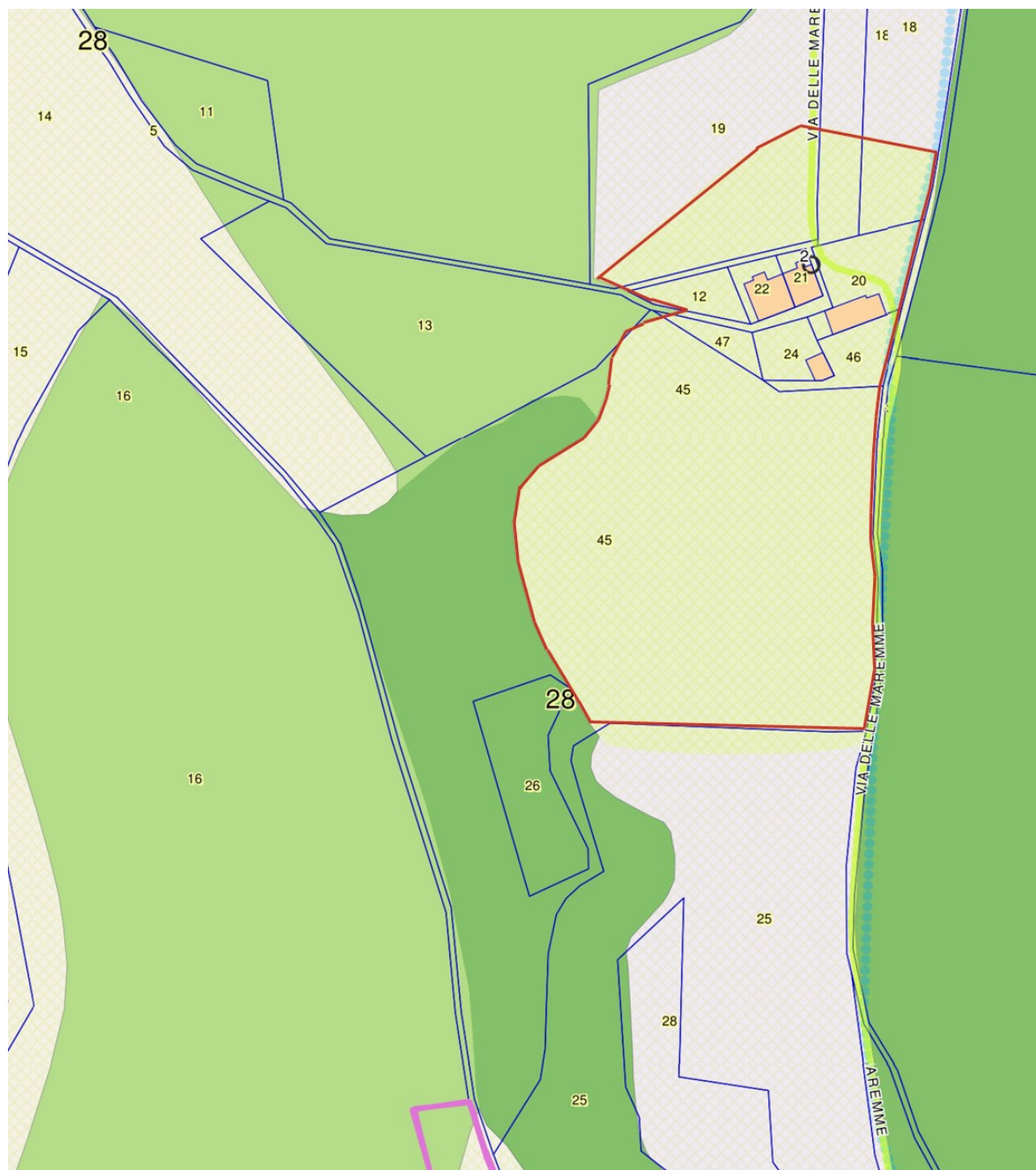
### 1) PREMESSA

La società "CASA DEGLI ALBERI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE" proprietaria del complesso immobiliare denominato "Il Pino", posto nelle vicinanze dell'abitato di Castel Del Bosco, con il presente Progetto Urbanistico, vuole avviare un processo di riqualificazione e recupero dell'area, di concerto con l'Amministrazione pubblica, al fine di restituire questo lembo di territorio comunale in forte degrado, diruto e abbandonato, ad un nuovo utilizzo improntato sui principi della Sostenibilità Ambientale, Economica e Sociale. Il perfezionamento ed integrazione del Piano di Recupero presentato è il primo passo verso una riqualificazione dell'area dismessa per la valorizzazione della campagna circostante. I fabbricati sono situati in area con destinazione agricola, circondati da aree boscate, che ne connotano il paesaggio.



## 2) Inquadramento e dati urbanistici:

Il sito è posto all'interno del Comune di Pontedera, in prossimità dell'abitato e della strada di Grande Comunicazione Fi-Pi-Li, denominato con il toponimo "Il Pino", posto lungo la Via vicinale delle Maremme che da Castel del Bosco costeggia l'area boschiva fino a via della Falce.



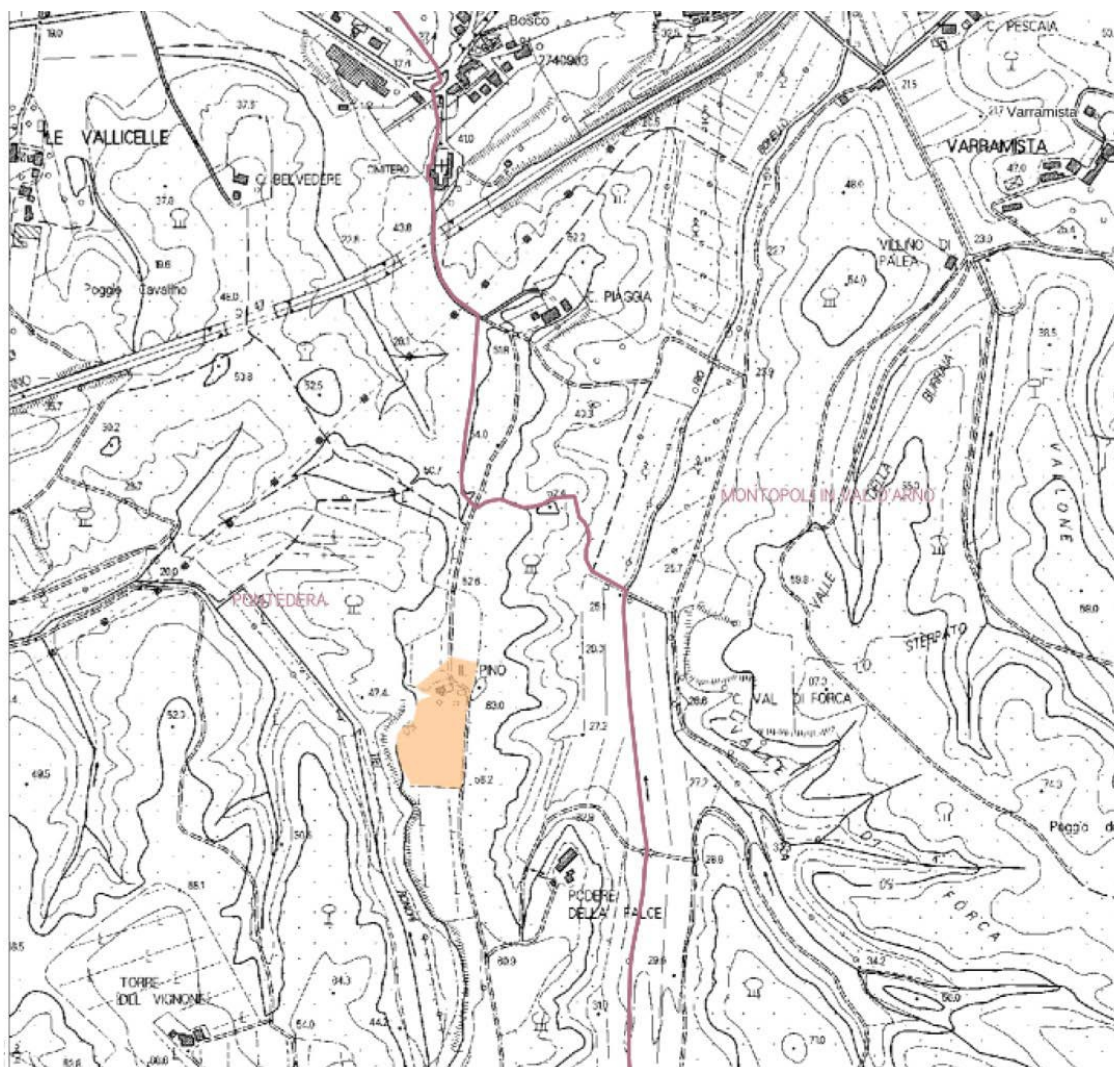
*Estratto R.U. con individuazione del perimetrazione soggetta a Scheda - Norma a PdR*

L'accesso al complesso da via delle Maremme avviene attraverso la strada bianca



e in parte sterrata di Via della Falce che unisce la Via di San Gervasio con Via Tosco-Romagnola in Frazione Castel del Bosco di Montopoli Val d'Arno .

I fabbricati oggetto dell'intervento sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Pontedera F.28, p.lle 22, 64, 65, l'area di intervento è circondata da terreni della stessa proprietà, in particolare i terreni individuati al Catasto terreni del Comune di Pontedera al F.28 partt. 12, 46, 47, 57, 59, 61, 65 per intero e particelle 5 e 45 per porzione, ricadono in zona E3 : parti del Territorio destinate ad uso agricolo del sub sistema agricolo di collina ( *UTOE 1B3 La Rotta* ), in cui valgono le prescrizione di cui artt. 11.4 e 56 delle NTA relative. L'intera proprietà ha una Superficie complessiva di proprietà mq 45.889 di cui mq 20.600 sono individuati per il comparto di Scheda-Norma soggetto a Piano di Recupero.

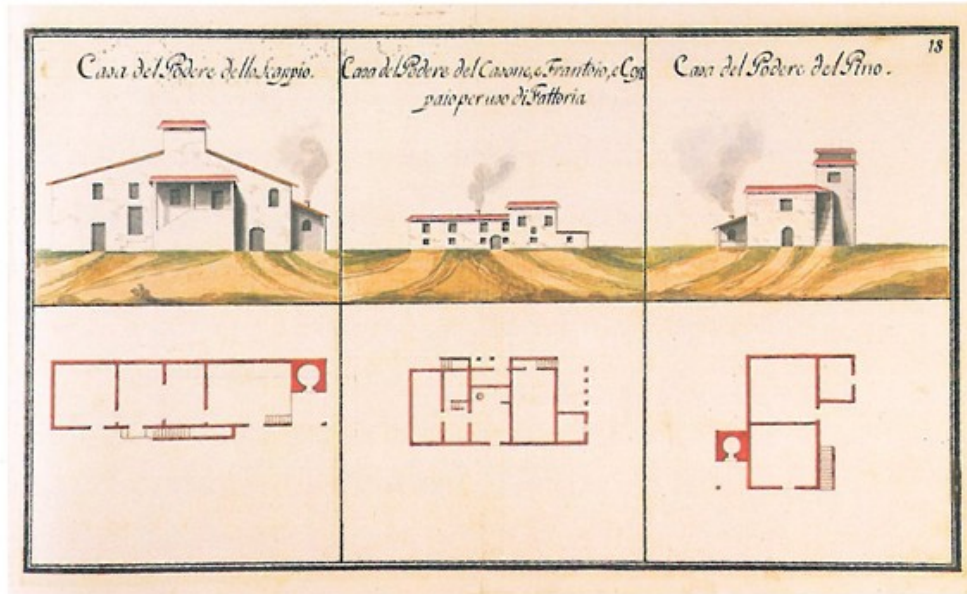


Estratto cartografico 1:10000



### 3. Quadro storico conoscitivo

Il complesso di edifici d'interesse storico è posto in zona agricola, oggi si trova in condizione di forte degrado, ridotto allo stato di rudere, ma portatore di valore documentale.



*Piante e Prospetti della "Casa del Podere del Pino (anno 1780)*

#### *"Casa del Podere del Pino" – Origine ed evoluzione*

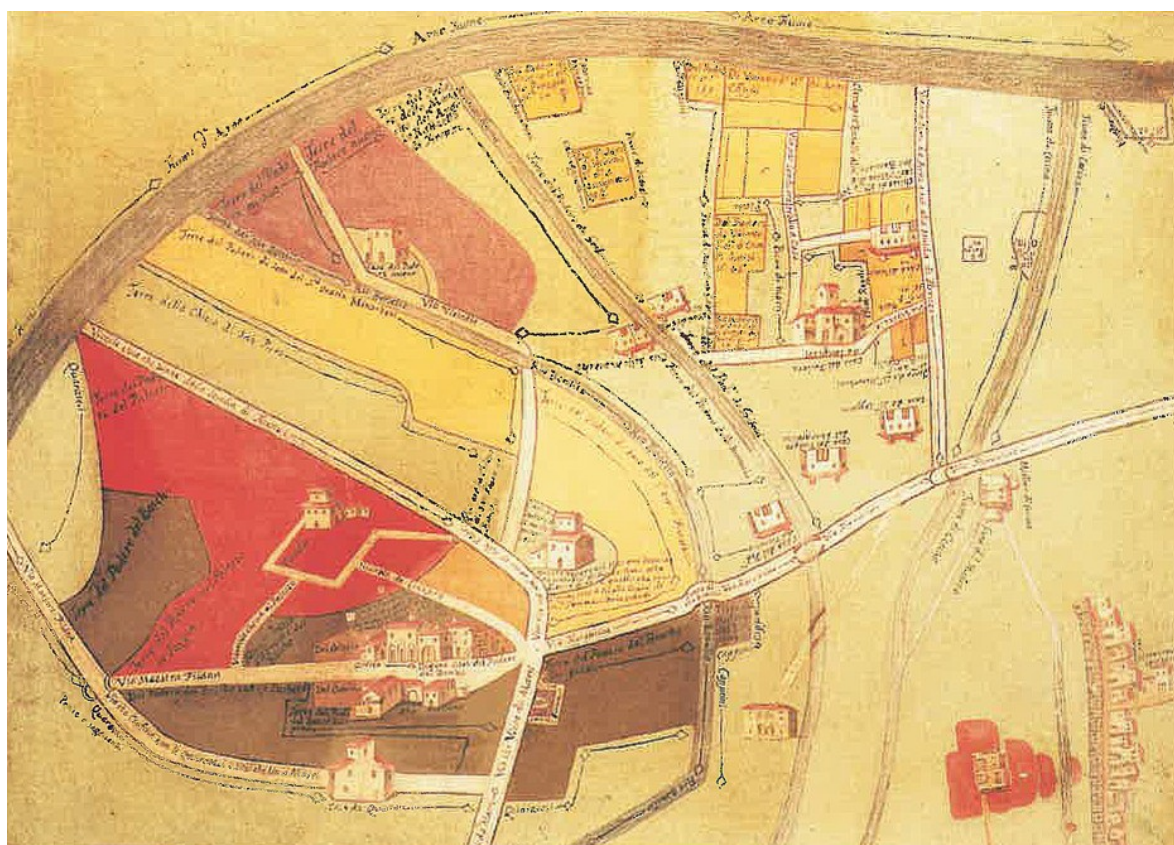
Il podere "del Pino" riguarda un aggregato rurale risalente alla prima metà del 1700 circa, ed è ben rappresentata nel catasto Leopoldino al 1822 composto da due fabbricati poderali con il toponimo "P. del Pino" .



*Estratto catasto Leopoldino (anno 1822)*



Se si vuol meglio comprendere l'origine storica di questi edifici posti nelle colline è necessario fare un cenno alla storia del sistema poderale fatto di terreni e fabbricati che si estendono in colline e su tutta questa pianura e di cui i fabbricati in esame sono una piccola parte testimoniale. Il "Podere del Pino" è situato a breve distanza dagli agglomerati urbani di Pontedera, nella parte del territorio collinare e costituisce un l'elemento facente parte di un più ampio sistema poderale situato in corrispondenza delle ultime propaggini di un sistema di rilievi, che sulla riva sinistra dell'Arno in località La Rotta, accompagna il corso del fiume in direzione del mare.



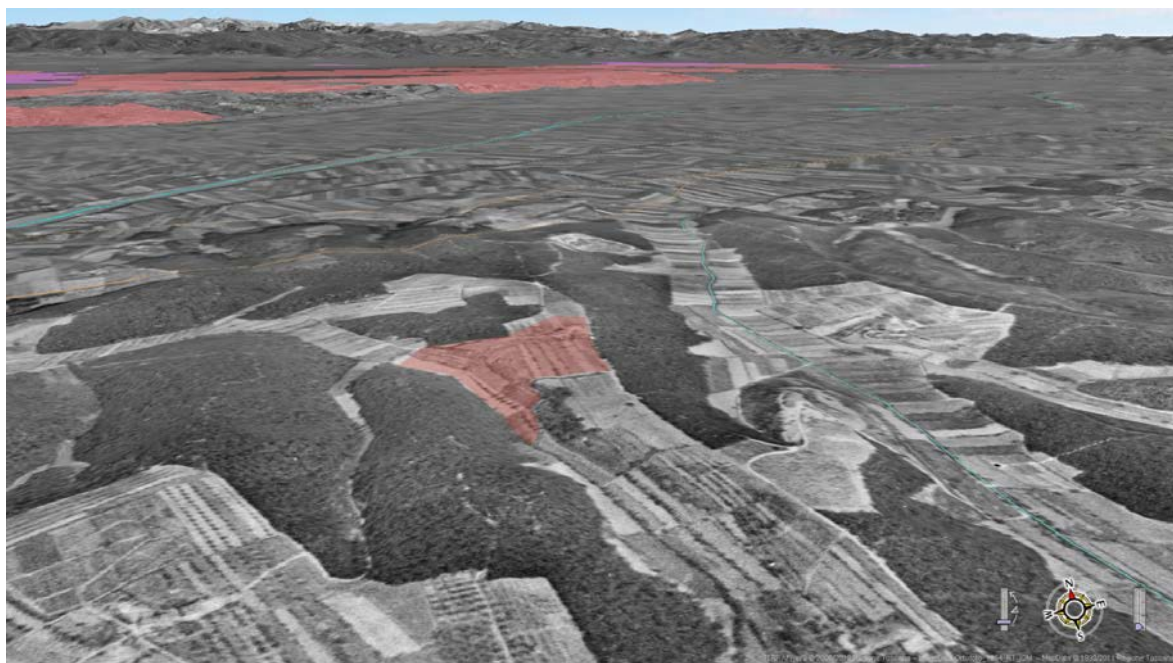
*Rappresentazione del sistema poderale del territorio circostante (XVI circa)*

*Le fattorie delle Vallicelle e Varramista (Nota 3.1)*

Poco distante dal centro aziendale, le divagazioni del basso corso del fiume Era hanno definito da anse e meandri che contrastano piacevolmente con il profilo delle 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 di San Miniato, oltre che un passaggio obbligato tra il sistema collinare e viario sulla sinistra dell'Arno e l'area delle colline Pisane. Di immediato e particolare interesse sono i 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 collina 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 e i rilevati che 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 collinare terrazzato che ha certamente una sua peculiarità ed un suo fascino.



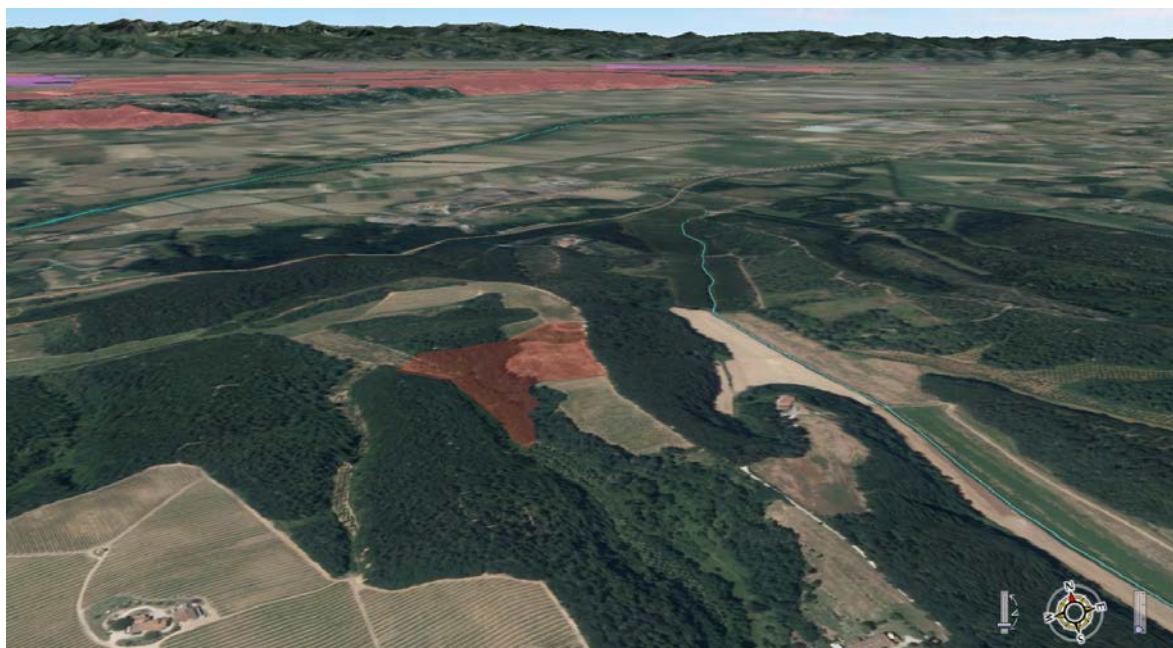
*Viste aerea (1954)*

Allo stato attuale è stata interessata da alcune opere di viabilità, tra cui la strada di grande comunicazione come la Fi-Pi-Li, che certamente non hanno contribuito 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; l'obiettivo dell'analisi storica è quello di determinare in modo inequivocabile gli elementi storico architettonici da mantenere come memoria, da recuperare e conservare e quelli da trasformare.



*Viste aerea (2013)*

#### **4. Obiettivi del progetto:**

- Realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva e sulla volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità, anche attraverso forme di scambio non monetarie (banca del tempo, baratto, mutuo aiuto, etc.).
- Creare una comunità ispirata ai principi del rispetto reciproco, della fiducia e dell'ascolto, che affronta le discussioni e le decisioni - fin dalla fase progettuale - secondo il metodo del consenso.



- Realizzare un contesto abitativo con spazi/servizi comuni a tutti i cohousers (sala grande comune, biblioteca, spazio giochi per bambini/ragazzi, lavanderia, cucina collettiva, forno a legna, cantina, ricovero attrezzi e magazzino, biolago), per mantenere un'elevata relazionalità sociale alla base del modello di vita solidale proprio del cohousing.
- Mantenere aperto verso l'esterno il nostro borgo (che non sarà mai una comunità chiusa su sé stessa), attraverso la valorizzazione dei locali ad uso pubblico che andremo a realizzare, in cui prevediamo di organizzare eventi e seminari di studio, culturali, artistici e ludici. L'idea è di diffondere, anche per questa via, il nuovo modello abitativo del cohousing, che costituirà il 'sottofondo' costante delle nostre diverse iniziative.
- Costruire case ad alta efficienza energetica a prezzi vantaggiosi, grazie alle economie di scala ottenibili come gruppo di acquisto.
- Perseguire l'autoproduzione, in campo alimentare ma non solo, dei beni necessari alla sussistenza del gruppo e/o delle singole famiglie.
- Sviluppare all'interno del cohousing esperienze lavorative per la produzione di beni e servizi nell'ambito dell'economia solidale ed ecologica.
- Creare un contesto abitativo rispettoso dei cicli vitali naturali, sostenibile sul piano ambientale, sociale ed economico.
- Riportare il complesso ex-colonico a nuova vita, recuperando i volumi pre-esistenti in una nuova configurazione rispettosa dell'ambiente, pur ispirandosi alla tipologia edilizia originaria, realizzata in linguaggio e tecnologie contemporanee tipiche della bioarchitettura.

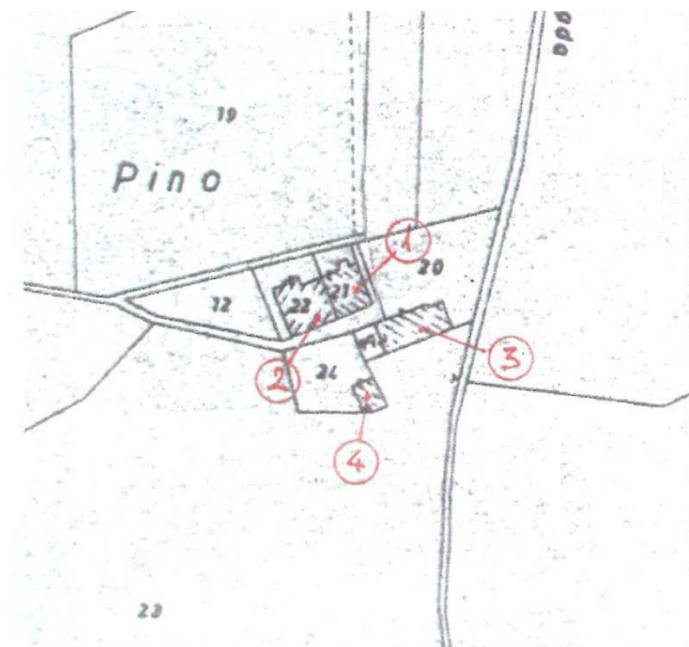
#### **4.1 Stato Attuale:**

Il complesso di edifici che attualmente compongono il podere "Il Pino", traggono origine dall'edificazione del fabbricato originario suddiviso in due proprietà, presumibilmente ai primi del '800, periodo nel quale si insediarono coloni con la



necessità di una nuova abitazione con annessi per la conduzione della vasta azienda agricola.

Successivamente agli inizi del secolo scorso, all'edificio di primo impianto, sono stati aggiunti volumi, sopraelevazioni, e un nuovo fienile aggiunto a quello già esistente nella attuale configurazione dei fabbricati A(1e 2) B (3) C (4).



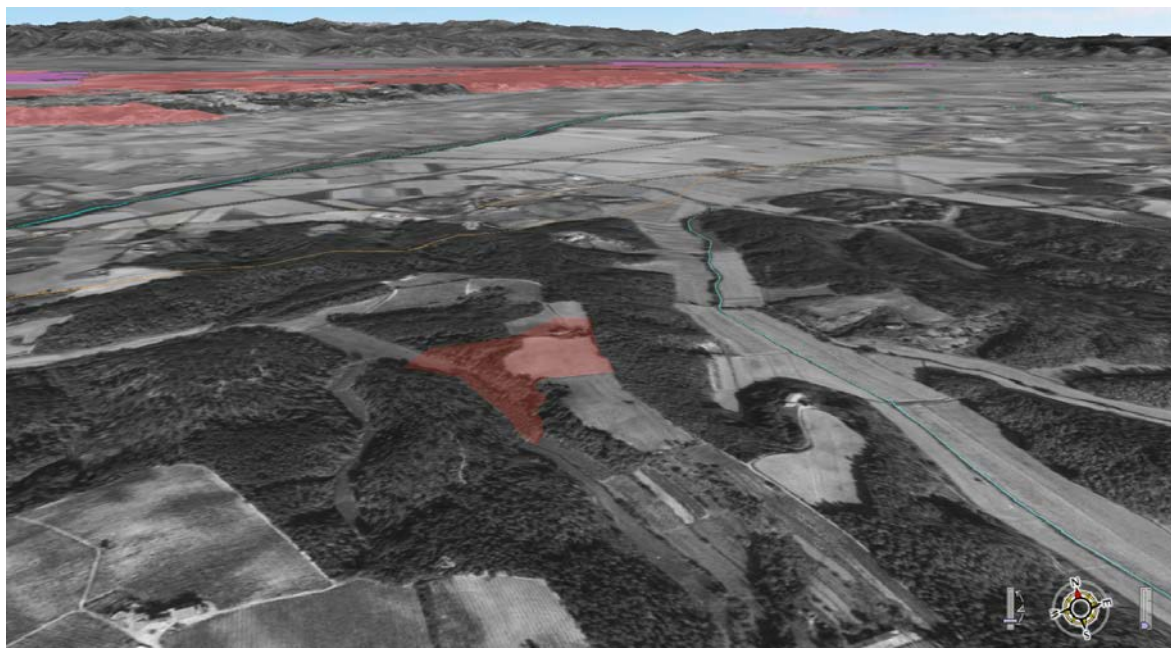
Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico Comunale non sono state riscontrate pratiche edilizie attestanti l'epoca di edificazione degli edifici; unico strumento per valutare la legittimità e la congruità urbanistica degli edifici è stato quello dei voli fotografici aerei realizzati nel tempo, e la schedatura n. 179 rilevata il 15 luglio 1987.



Sono stati verificati voli fotografici enti(IGM/AIMA/Regione Toscana) relativi agli anni 1954/1965/1978/1980/1988/1996/2002/2003/2007/2010/2013 da questi voli si evince che precedentemente al 1967 erano presenti dell'attuale complesso, oltre all'edificio principale A, il fienile B ei annesso C.



La situazione attuale dall'analisi cronologica delle fotografie si deve essere formata tra la fine degli anni 50 ed i primi anni 60, in considerazione anche della tipologia costruttiva dei manufatti presenti e del successivo abbandono delle strutture.



*Viste aerea (1988)*

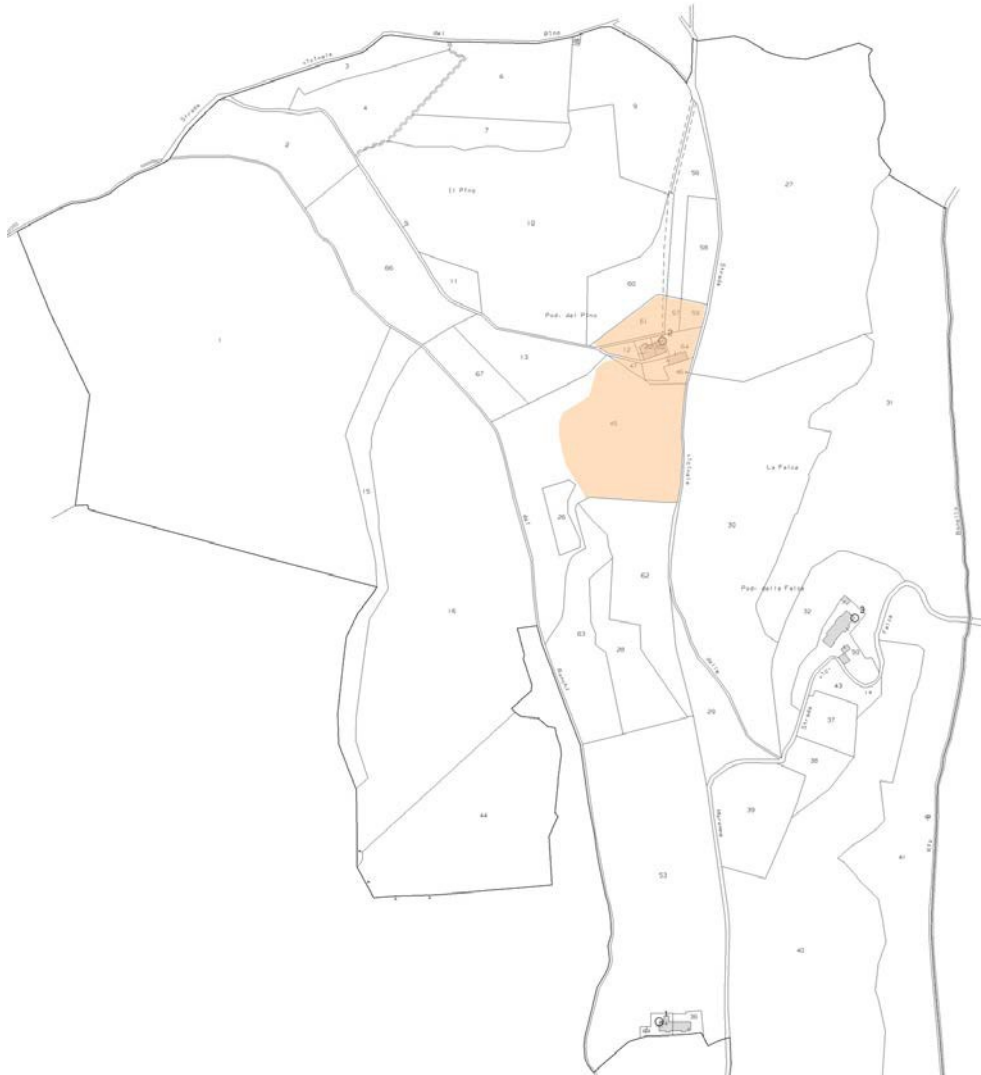
Nella tavola 7 di progetto sono state riportate le dimensioni dei manufatti ai fini del calcolo della SUL disponibile. Nel calcolo sono state considerate le porzioni di edifici presenti al 1967 attualmente crollati e diruti, come si evince dalla schedatura storica a corredo del progetto (tav. 4).



## 4.2 - CONSISTENZA IMMOBILIARE E CARATTERISTICHE CATASTALI DEI LUOGHI

I terreni oggetto al piano di recupero sono rappresentati al catasto terreni del comune di Pontedera al Foglio 28 partt. 12, 22, 46, 47, 57, 59, 61, 64, 65 e porzione partt. 5, 45

( vedi 04\_Relazione e documentazione catastale).



*Estratto di mappa con indicazione perimetro soggetta a Scheda-Norma soggetta a PdR*



### 5.1 CONSISTENZA EDILIZIA

Il complesso edilizio del Pino è costituito da 3 corpi di Fabbrica ex-Rurali situati in un contesto di notevole valenza ambientale/naturale, pur nelle vicinanze dalle principali vie di comunicazione e da luoghi abitati e urbani (tav. 7).

Edificio	Valumetria	SUL
A	1915.20 mc	632.80+12 mq
B	710.40 mc	237.89 mq
C	344.43 mc	105.65 mq
<b>Totale</b>	<b>2970.03 mc</b>	<b>988.54 mc</b>



## 5.2 Interventi Patrimonio edilizio esistente

Interventi sul patrimonio edilizio esistente Classificazione Immobile nel R.U. vigente gli immobili sono classificati negli strumenti urbanistici vigente nel Comune di Pontedera come edifici di pregio storico architettonico ambientale, schedato nel presente Allegato C del Regolamento Urbanistico, (schedati 3a e 3b con la sigla Rs.Ed) per i quali l'intervento edilizio è consentito fino alla ristrutturazione e edilizia, si rimanda all'art.28.3 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico.

- L'attuale intervento di piano di recupero a variante dello strumento urbanistico con l'inserimento di una nuova scheda norma, richiede preventivamente, l'istanza di modifica o di declassificazione del grado di tutela storico-architettonico-ambientale producendo adeguata documentazione tecnica ""storia edilizia dell'edificio" e "proposta progettuale" descritte nelle tavole grafiche e documentazione fotografica . Il piano di recupero propone la ricostruzione dei volumi dei manufatti crollati e/o demoliti (comunque legittimati e storicizzati) sul area adiacente di pertinenza, tenendo conto delle procedure previste per la Ristrutturazione Urbanistica e/o perequazione di cui art. 80 del R.U. con modifiche della sagoma e ri-collocazione nel Lotto del volume preesistente ai fini abitativi e per attività collettive d'interesse pubblico.

## 5.3 Manufatti Accessori

Il presente piano di recupero consente inoltre di realizzare anche manufatti accessori nei limiti dimensionali ammessi per la loro realizzazione indicati all'art.10 commi 3-4-5 nel DPGR 11.11.2013, n.64/R :

- comma 3 lettera a) - logge e portici lato minore inferiore a 2,00mt. Sono consentiti inserimenti al piano terra, con tipologia assimilata alla carraia delle case coloniche. La superficie è consentita fino ad un massimo di 1/3 superficie coperta di ciascuna unità abitativa principale;

- comma 3 lettera e) - tettoie . Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edifici. La tipologia dovrà seguire quella della capanna delle case coloniche. La superficie è consentita fino ad un massimo di 25 mq per ciascuna unità abitativa principale;



- comma 3 lettera f) - autorimesse totalmente interrate poste nelle zone agricole. Sono consentite esclusivamente sul lotto di pertinenza dell'edifici. La superficie dell'ambiente interrato non potrà superare 25 mq a posto auto pertinenziale previsto, comprensivo dello spazio di manovra;

- comma 3 lettera h) - cantine- Sono consentite sia sul lotto di pertinenza che sul sedime del fabbricati. La superficie della cantina non potrà essere maggiore della superficie coperta dell'unità abitativa principale.

- comma 4 lettera i) - volumi tecnici sono consentiti purché la loro dimensione sia strettamente legata agli ingombri degli impianti contenuti al loro interno. I volumi tecnici potranno essere collocati sul lotto di pertinenza dell'edificio o all'interno del fabbricati o interrati (sia sul lotto di pertinenza che nel sedime dell'edifici).

Le superfici accessorie ad uso comune sono escluse dal calcolo della SUL di progetto come "le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni ingresso, scale e vani ascensori condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri spazi di servizio." Nella tavola 5 planivolumetrica sono rappresentate le localizzazioni di progetto del locale lavanderia e del locale magazzino e attrezzi.

Nel lotto oggetto di piano di recupero non sono presenti piante ad alto fusto o secolari.

#### **5.4 Vincoli**

La tavola n. 2 descrive l'inquadramento dei Vincoli ricadenti nell'area sottoposta a Piano di Recupero. L'intervento è sottoposto alla verifica del vincolo idrogeologico, al vincolo delle aree boscate ( art. 29.9 ) del PTC , alla conferenza di co-pianificazione di cui art. 64 comma 8 L.R. 65/14. La variante puntuale al Ru non interessa beni di tutela paesaggistici.

#### **5.5 Territori coperti da foreste e da boschi - D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. g)**

L'intervento non rientra nelle aree con copertura boschiva vincolate ex lege ai sensi della dell'art. 142, lett. g., del D.Lgs. 42/04 "Codice del paesaggio".

Per quanto riguarda la verifica del vincolo per le aree suddette si evidenzia che ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. n 39/2000:





“costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri (...) coperta da vegetazione arborea forestale (...) che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare (...) una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento”.



PIT - zone boscate

Da un semplice sopralluogo, ovvero semplicemente osservando le fotografie aeree, risulta di evidenza immediata che, ai sensi di legge un vincolo dinamico, le aree in oggetto non rientra nelle zone boscate essendo sia la superficie, che la copertura del suolo, ben inferiori ai limiti dimensionali previsti per legge.

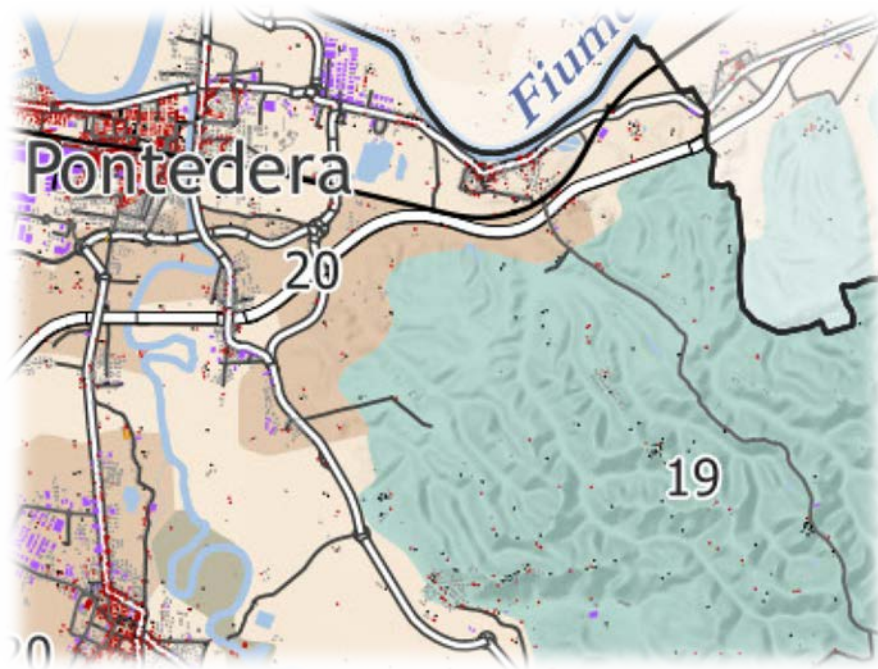
## 5.6 Carta dei caratteri del paesaggio

In considerazione della finalità della presente relazione, vengono riportate alcuni sintetiche considerazioni relative alla carta dei caratteri del paesaggio ripreso dal PIT che, pur non avendo alcuna valenza ai fini paesaggistici e vincolistici, potrebbe divenire strumento di riferimento per la caratterizzazione del territorio e verifica



paesaggistica.

Come si evince dallo stralcio planimetrico sotto riportato, il territorio agricolo viene qualificato, nelle Colline Pisane, in particolare in corrispondenza dei mosaici colturali e boscati (morfotipo 19), caratterizzati da una maglia paesaggistica fitta e



PIT - Morfotipi

frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici.



## 6 - OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO E SCELTE STRATEGICHE

### 6.1 Proposta di Progetto:

La proposta di presentare un piano di recupero ed aggiornamento planivolumetrico sull'area da parte della proprietà all'Amministrazione Comunale si pone nella convinzione che tale lembo di territorio possa essere riqualificato a livello ambientale secondo principi insediativi e tipologici in grado di rigenerare questo pezzo di campagna così bella e caratteristica.

La proposta di progetto si sostanzia nella proposta di riutilizzo delle superfici e volumi ricavate e ridistribuite all'interno dell'area di pertinenza delle ex- case coloniche e relativi annessi.

La superficie esistente attraverso il Piano di Recupero sarà riconfigurata e rimodulata in funzione del nuovo assetto generale, attraverso processi di partecipazione diretta alla progettazione architettonica, con contaminazioni, riferimenti ed esempi ai modelli tipologici limitrofi e definiti dalla ri-lettura storica e dagli studi che nel tempo si sono succeduti sull'area, rendendo il tutto attuale e contemporaneo.

All'ingresso del complesso edilizio, nelle vicinanze del parcheggio ad uso anche pubblico, è posizionata la sala polifunzionale collettiva e resede ad uso comune.

Si ipotizza un carico urbanistico suddiviso in 11 U.I..

L'utilizzo delle auto risulterà separato dalla parte pedonale. Parte dell'area soggetta a Pdr sarà destinata ad orti e ceduta alla Pubblica amministrazione.

Il Piano di Recupero sulla base dell'indagine storica supportata dalla documentazione fotografica e da un'analisi puntuale dello stato attuale degli edifici, articola i seguenti interventi descritti graficamente nelle tav. 5 e 6:

### 6.2 Edificio Principale A:

L'edificio non presentando ormai nessun pregio storico-architettonico sarà definitivamente demolito e la relativa SUL verrà parzialmente recuperata e ricostruita in un'altra parte dell'area di pertinenza, limitrofa al sedime del fabbricato con un intervento di sostituzione edilizia. Dell'edificio sarà comunque mantenuta la memoria trasformando l'area di interesse in corte centrale dell'intero insediamento abitativo e mantenendo a terra traccia dell'antico perimetro. Ove possibile sarà conservata una porzione terminale ancora visibile destinata alla residenza.



### **6.3 Edificio ex-Fienile B:**

Non presentando l'edificio ormai nessun pregio storico-architettonico sarà definitivamente demolito e la relativa SUL verrà recuperata per la realizzazione di uno spazio polivalente ad uso collettivo sia pubblico che privato, collocato in posizione simile. Le parti dell'edificio che risultassero ancora sane e non pericolanti potrebbero essere parzialmente ristrutturate per la manutenzione di elementi visivi della memoria storica.

### **6.4 Edifici Ex- Annesso C:**

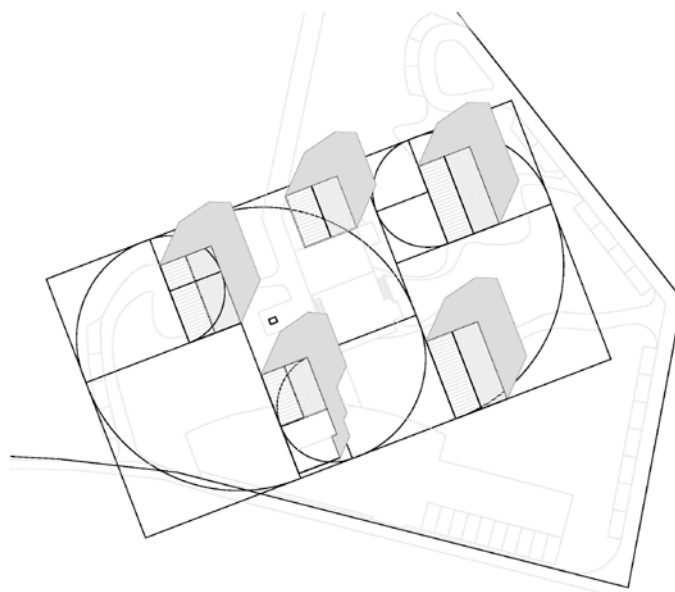
L'edificio risulta ormai completamente diruto la SUL sarà recuperata e ricostruita in un'altra parte dell'area di pertinenza, limitrofa al sedime del fabbricato con un intervento di sostituzione edilizia.

## **7 - INTERVENTI PREVISTI DAL PROGETTO DI RECUPERO**

### **7.1 Il progetto di recupero:**

Il progetto di Piano di Recupero del podere "Il Pino" si attua con modalità ed interventi distinti, esso infatti prevede per l'edificio A, l'ex edificio principale, un intervento di restauro della parte basale del piano terra, per la realizzazione di spazi ad uso di piazza comune. Per il recupero delle acque piovane verrà inoltre ristrutturata la cisterna esistente. I volumi dei fabbricati ex-colonici, saranno destinati alla trasformazione in residenza, nel lotto di pertinenza, in fabbricati residenziali costruiti con tecnologie tipiche della bioarchitettura .

Le volumetrie demolite e recuperate, saranno suddivise e disposte in cinque fabbricati che si andranno a posizionare avvolgendo l'ex edificio principale,



nell'area altimetricamente più rilevante della pertinenza, questo al fine di valorizzarlo come spazio ad uso collettivo. Area di sedime dell'edificio principale verrà così mantenuta e si porrà come fulcro della disposizione planimetrica del complesso connotando lo spazio in una lettura unitaria dell'insieme; la realizzazione dei nuovi edifici che per tipologia e disposizione planimetrica ricalcheranno quanto rintracciabile nella tradizione costruttiva rurale della zona, andranno a definire un complesso unitario, nel quale lo spazio centrale sarà elemento polare del gruppo, mentre i nuovi edifici andranno a definire il margine e la forma planimetrica dell'insieme.

### **7.2 Edifici nuova costruzione ad uso residenziale 1-2-3-4:**

Mediante la ricollocazione delle volumetrie esistenti, con gli ampliamenti, verranno realizzate tre fabbricati di nuova edificazione, disposti all'interno del lotto, intorno all'ex fabbricato principale e costeggiati da una nuova strada bianca di ingresso all'area ed uno recuperando la sagoma del fabbricato diruto. I fabbricati, pur essendo indipendenti saranno inseriti all'interno di un disegno unitario al fine di ricomporre una visione di insieme, utilizzando criteri distributivi desunti dall'insediamento esistente.

I nuovi edifici saranno disposti su due livelli senza interrato per un massimo di 11 U.I. residenziali. Le finiture esterne dei fabbricati ricalcheranno le tecniche costruttive e tecnologiche della bioarchitettura con strutture portanti in legno: pareti intonacate con malta di calce nei colori delle terre chiare o pietra/mattone e legno a facciavista, davanzali e soglie in pietra e/o mattoni di recupero, solai di copertura ed intermedi in legno.

La distribuzione interna definitiva sarà oggetto di un progetto di dettaglio da presentarsi successivamente, ogni edificio sarà composto da max. 3 unità immobiliari, con destinazione di civile abitazione da suddividere a piano, in linea o a schiera, con la possibilità di realizzare logge e porticati nei limiti del regolamento edilizio vigente e scale esterne su tutti i lati.



**Dati Urbanistici di Progetto di Pdr presentato in conferenza di copianificazione**

DATI URBANISTICI		
Superficie Territoriale	20.600 mq.	
Superficie lotto	4000 mq.	
Strada di accesso all'area e parcheggi	60 0	
Superficie Utile Lorda SUL esistente (Edifici A-B-C) incremento	920 mq 45-180 mq	Sup. min 40 Mq Sup. max 130 Mq
Unità Abitative max	12 U.I.	
Superficie Utile Lorda SUL - Edificio polivalente ad uso pubblico	200 mq.	
Altezza massima degli edifici	2 piani fuori terra	
Volume edificio - edificio A	1736,65 mc	2791.4 8 mc.
Volume edificio - edificio B	710,4 mc	
Volume edificio - edificio C	344.43 mc	
Abitanti Equivalenti (1304/30)	44 a.b.	
Superficie a parcheggio n. 30 posti auto	37 5	

La proposta progettuale planivolumetrica di piano di recupero, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni conseguenti alla conferenza di copianificazione, tiene conto delle caratteristiche storico-testimoniali e delle tipologie edilizie rurali del contesto collinare, e recupera le volumetrie esistenti ove è possibile. ( Tav. 5 )

La nuova proposta di piano comporta rispetto al planivolumetrico presentato per avvio del procedimento un netta diminuzione del carico urbanistico: 200 mq di Sul, riduzione di 4 a.b. equivalenti, una unità abiatativa, con accorpamento del volume recuperato in n. 5 fabbricati, riducendo il carico ambientale.



**Dati Urbanistici di Progetto presentato ad accoglimento delle osservazioni conseguenti alla conferenza di copianificazione**

DATI URBANISTICI		
Superficie Territoriale	20.600 mq.	
Lotto area atterraggio	4000 mq.	
Strada di accesso all'area e parcheggi	600 mq.	
Superficie Utile Lorda SUL esistente	980 mq	Sup. min 40 Mq
Incremento SUL Residenziale	20%	
Unità Abitative max	11U.I.	Sup. max 130 Mq
Superficie Utile Lorda SUL - Edificio a uso comune	100 mq.	
Altezza massima degli edifici	2 piani fuori terra	
Volume edificio - edificio A	11915.20 mc	2970,03 mc.
Volume edificio - edificio B	710,4 mc	
Volume edificio - edificio C	344.43 mc	
Area a cessione pubblica (orto sociale)	234 mq	
Abitanti Equivalenti (SUL 1176/30)	39 a.b.	
Superficie a parcheggio n. 30 posti auto	375 mq.	
Superficie Parcheggi Aggiuntivi	610 mq	

### 7.3 Edificio 6

Le parti non ancora completamente dirute dell'edificio saranno demolite e l'area su cui insiste sarà utilizzata per la realizzazione della sala polivalente, fulcro della vita del complesso edilizio. L'edificio verrà costruito con tecniche idonee all'autocostruzione, con destinazione a servizi collettivi sia pubblici che privati che possono essere cucina, biblioteca, spazio ludico, spazi per ospiti e laboratori tematici. La distribuzione interna definitiva sarà oggetto di un progetto più dettagliato da presentarsi successivamente. A tale volume sarà riservato uno spazio collettivo ad uso lavanderia e per locali tecnici.



Esternamente potranno essere previste aree pavimentate in pietra locale oppure autobloccanti, verde armato o ghiaia e altri materiali coerenti .

E' consentita la modifica e la distribuzione della SUL all'interno dei singolo lotto e anche del perimetro per una quantità massima del 20% al fine di mantenere l'andamento dei fabbricati il più possibile legato a quello del piano di recupero, garantendo comunque un margine di adattabilità alle esigenze che potranno presentarsi in fase esecutiva. Per qualsiasi altro elemento si rimanda agli elaborati tecnici di corredo al Piano di Recupero. Esternamente alla perimetrazione del lotto identificato nel piano di recupero, è presente un' area boscata di grande pregio ambientale e paesaggistico che dovrà essere mantenuta nel recupero generale dell'area. Come precisato nella relazione per il vincolo boschivo.





## 8. Conclusioni

La variante puntuale al Ru di cui al Piano di Recupero prevede la riqualificazione dell'area dismessa e diruta, allo scopo di valorizzare la campagna circostante. Le opere previste nel Pdr prevedono la ristrutturazione di parte dei fabbricati esistenti e la ricollocazione dei volumi crollati situati in area di pertinenza, con destinazione agricola, circondati da aree boscate, che ne connotano il paesaggio. L'intervento urbanistico non interviene in area vincolata.

Le modifiche apportate al progetto planivolumetrico del Piano di Recupero proposto tiene di conto delle limitazioni e criticità della zona Agricola con le integrazioni introdotte dalla conferenza di co-pianificazione in coerenza con il PIT a valenza paesaggistica, sono state adottate scelte progettuali atte ad assicurare l'efficace tutela paesaggistica e culturale del territorio pur non essendo oggetto di vincolo. La nuova proposta planivolumetrica diminuisce i carichi ambientali e visive rispetto all'avvio del procedimento.



## 9 - ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO

- 01\_Relazione Tecnico Descrittiva.
- 02\_Relazione Isolamento Termico .
- 03\_Relazione degli scarichi.
- 04\_Relazione e documentazione catastale.
- 05\_N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) .
- 06\_Verifiche PIT \_ Ambito 08.
- 07\_Relazione Geologica.
- 08\_Relazione Vincolo Boschivo.
- 09\_Relazione Pesaggistica

### Tavole di Progetto

- Tav. 1 \_ Inquadramento Generale.
- Tav. 2 \_Tavola dei Vincoli.
- Tav. 3 \_Rilievo plano-altimetrico.
- Tav. 4 \_Schedature dei fabbricati.
- Tav. 5 \_Planimetria Generale.
- Tav. 6 \_Profili e viste aeree.
- Tav. 7 \_Perimetro d'intervento e dati urbanistici.
- Tav. 8 \_Planimetria Generale – distribuzione delle funzioni.
- Tav. 9 \_Eliminazione barriere architettoniche.
- Tav. 10 \_Schema smaltimento acque .

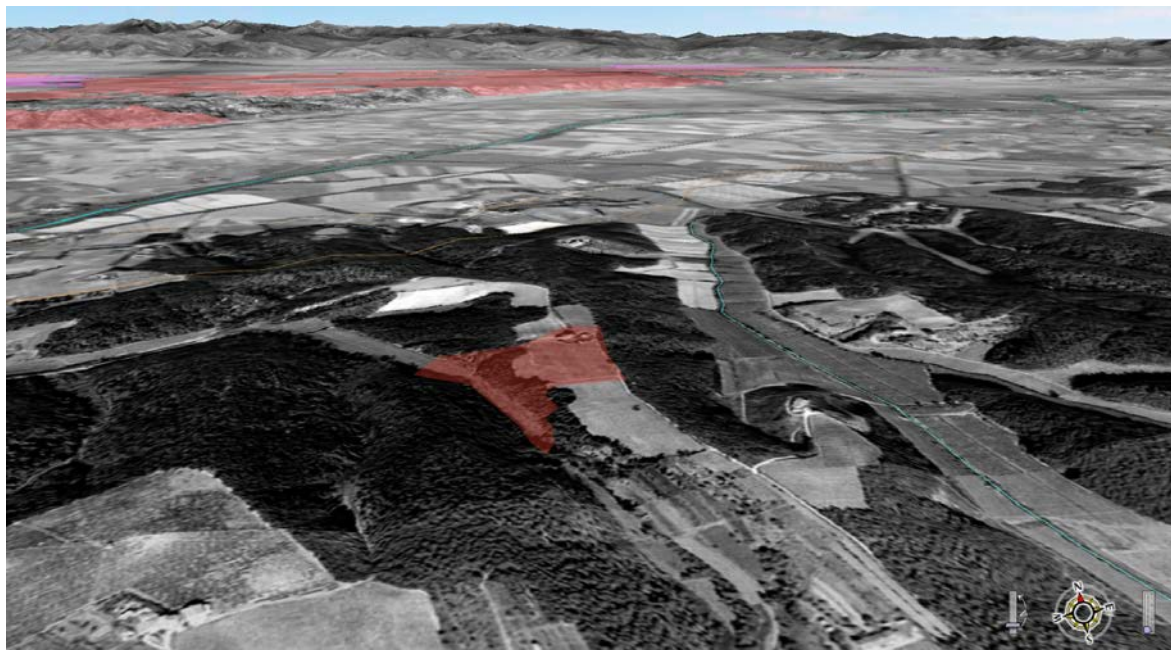
Pontedera li , maggio 2018

Il Tecnico

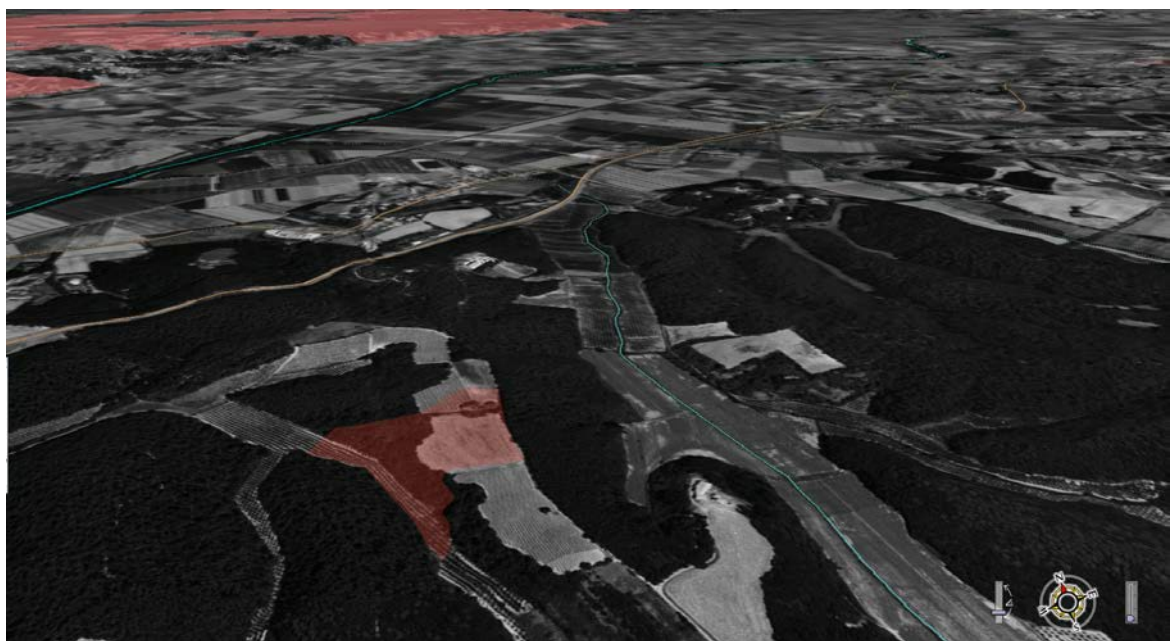
arch. Luca Paparoni



**VOLI FOTOGRAFICI** (1978 – 1996 – 2007 – 2010)

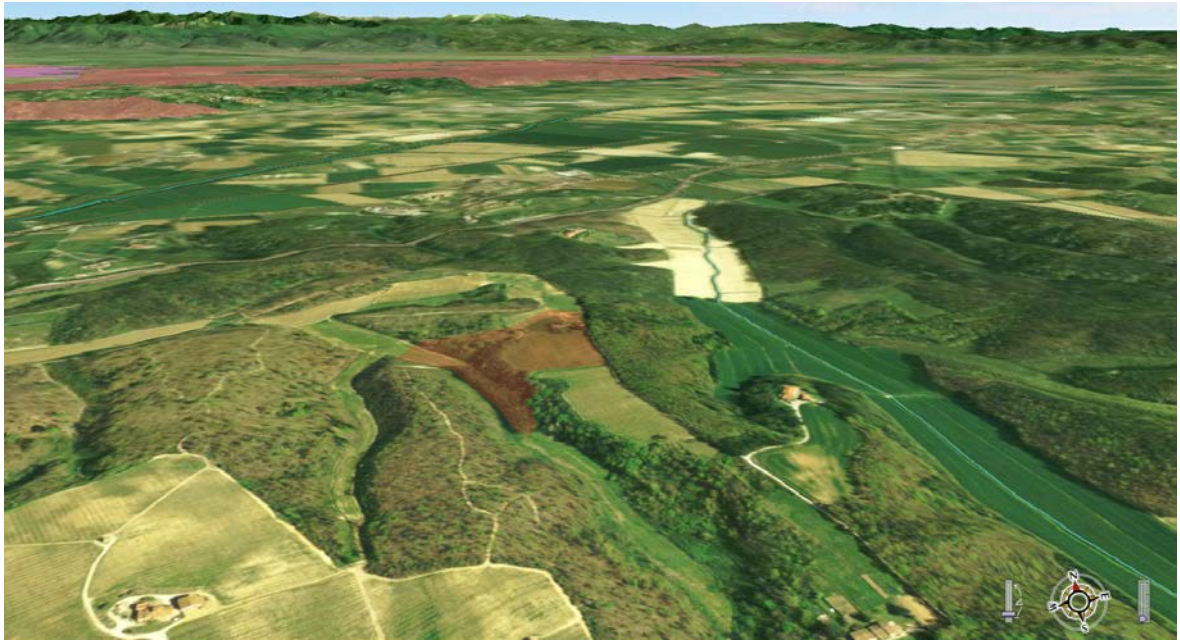


*Viste aerea (1978)*

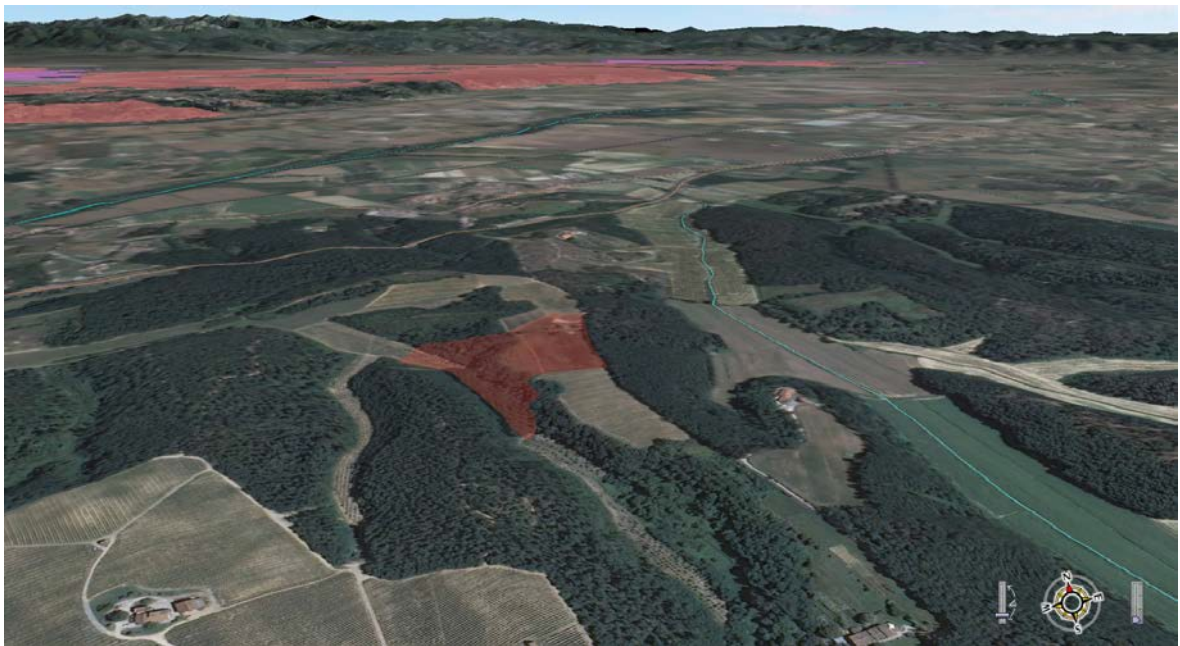


*Viste aerea (1996)*





*Viste aerea (2007)*

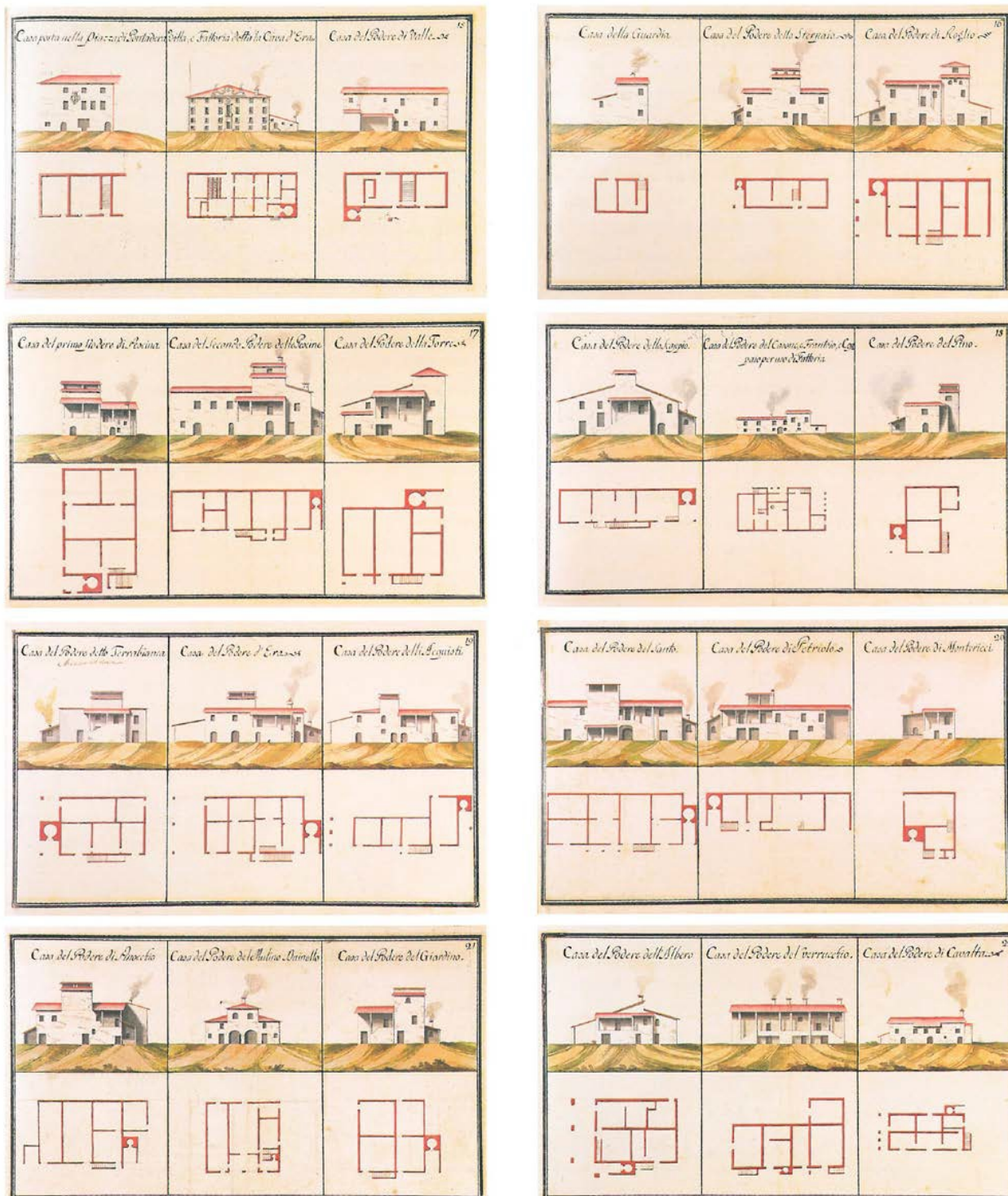


*Viste aerea (2010)*



Nota 3.1 INSEDIAMENTI RURALI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PONTEDERA

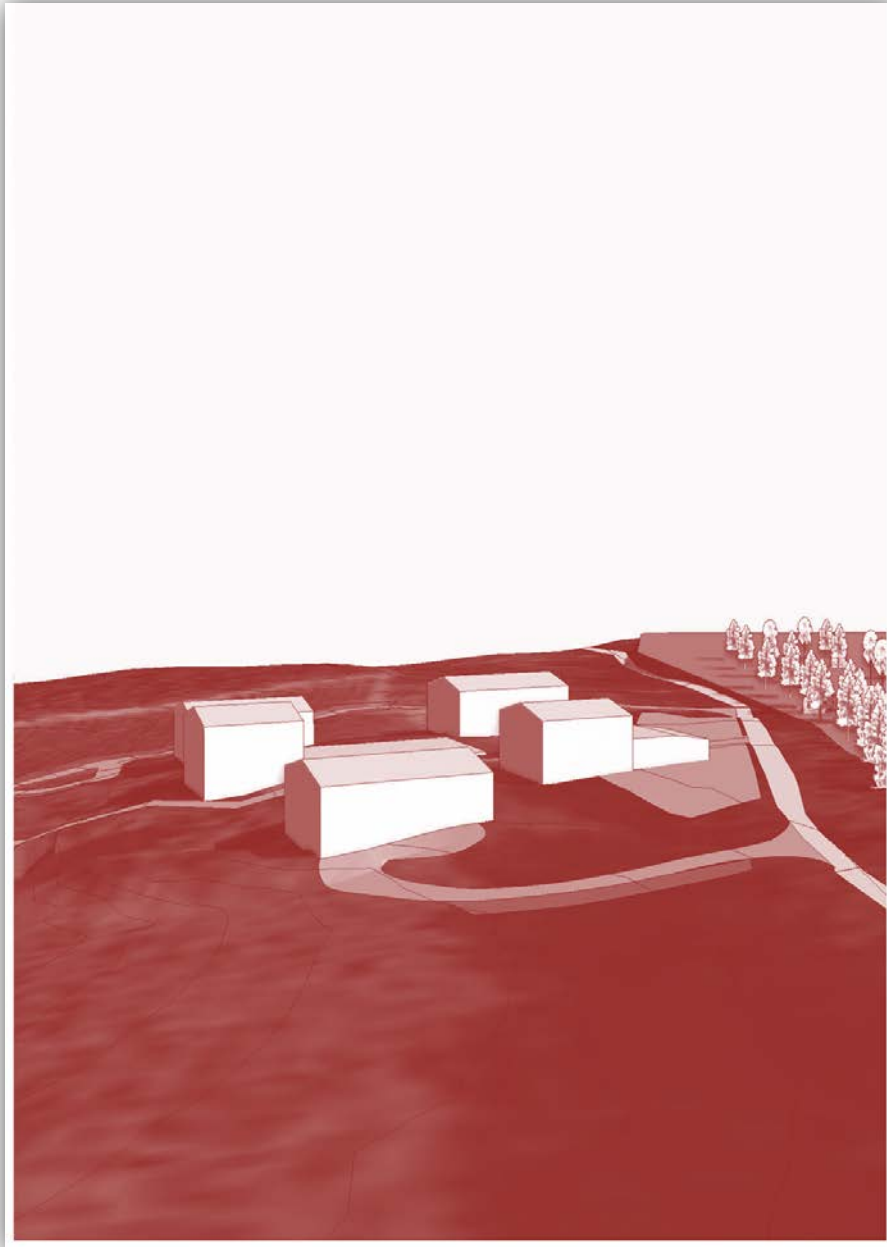
(anno 1780)

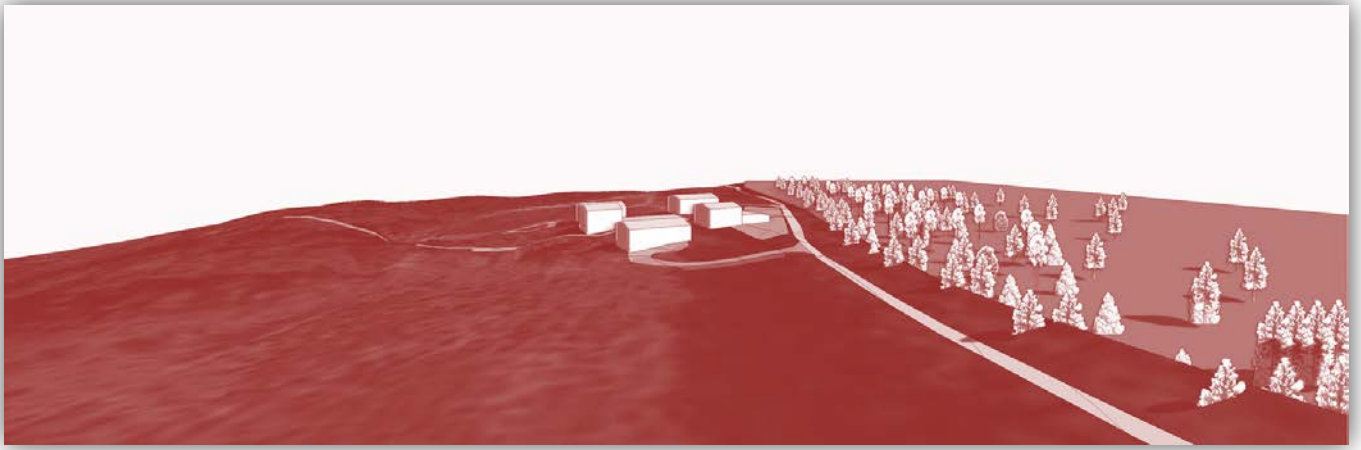


Piante e prospetti

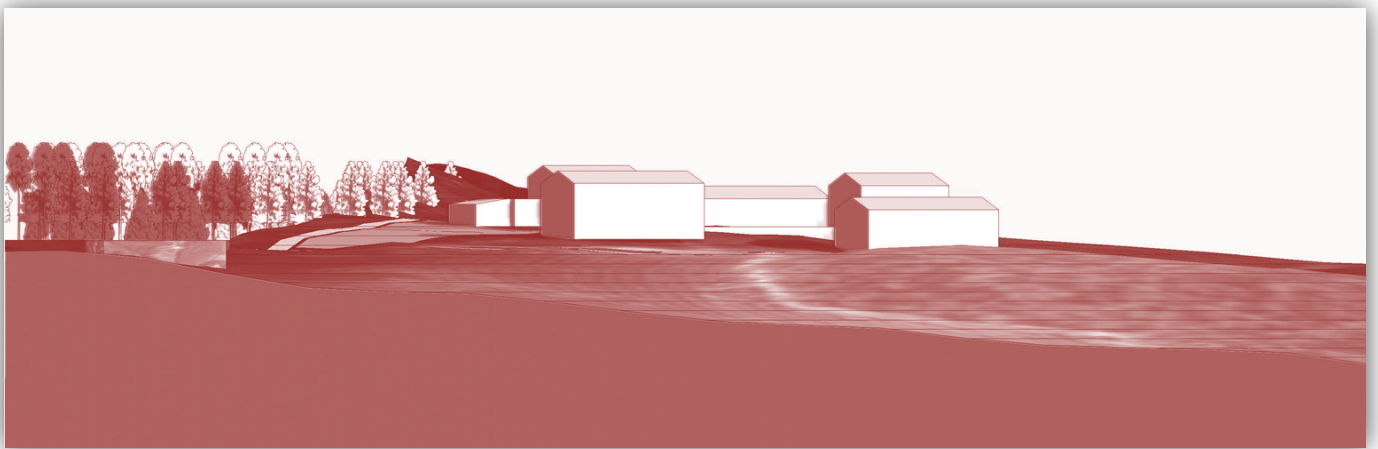


*SIMULAZIONE COMPUTERIZZATA DELLA PROPOSTA DI Pdr*

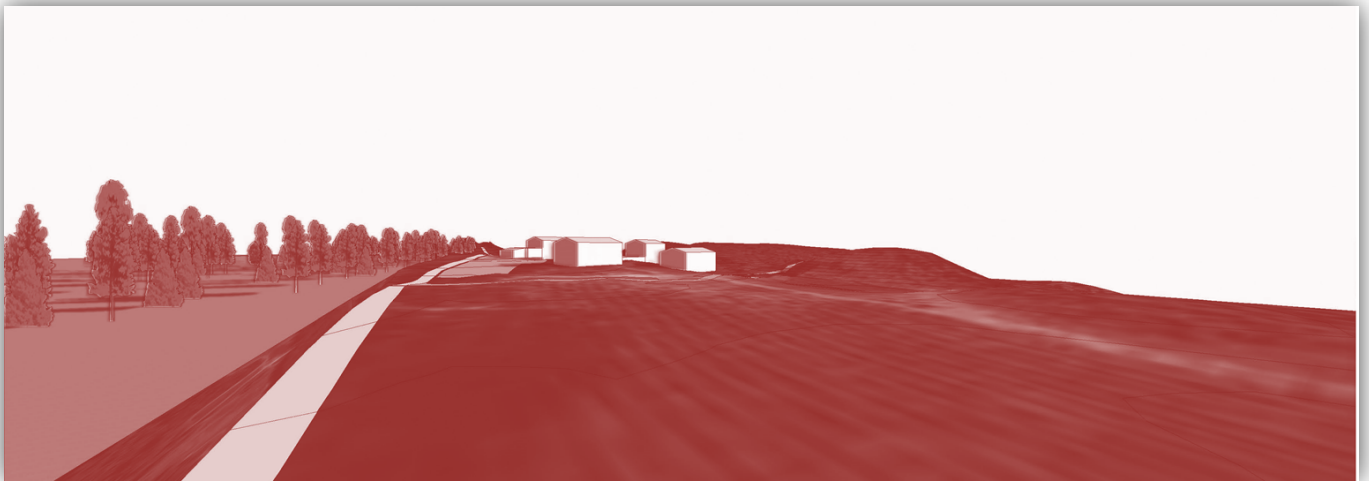




*VISTA PROSPETTICA VIA DELLA FALCE*



*PROFILO*



*VISTA PROSPETTICA VIA DELLE MAREMME*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AGGIORNATA









