

# Relazione tecnica, storico paesaggistica, architettonica e di progetto

oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'Art 73 della L.R. 1/2005 per la riqualificazione architettonica e paesaggistica del fabbricato rurale ex Case Gemelle approvato con D.C.C. n. 63 del 30/10/2007.  
richiedenti: Lotti Maura, Puccioni Andrea, Puccioni Luigi, Puccioni Maurizio.  
ubicazione: LOC. VAL DI CAVA  
Via delle Colline per Legoli.

## **Premessa**

Questa relazione affronta l'opportunità di un nuovo progetto che va a sostituire un piano di recupero già adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Ponsacco con delibera n.45 del 27.07.2007 (adozione) e n.63 del 30.10.2007 (approvazione) e che la proprietà non ha attuato.

A distanza di quattro anni l'attuale proprietà non soddisfatta del progetto approvato che non è confacente alle sue esigenze abitative, intende predisporre un nuovo progetto che ha l'obiettivo di valorizzare e recuperare i caratteri storico architettonici e d'impianto di questo edificato storico e di trasformare gli elementi architettonici, che si sono aggiunti in epoche successive e che non hanno caratteri architettonici storicamente interessanti, in un'opportunità di valorizzazione dell'intero complesso edilizio.

## **Introduzione storica**

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 contribuiscono 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**.

## Lo sviluppo del territorio agricolo dall'epoca romana all'ottocento

La definizione dell'identità romana del I° - II° secolo, arriva con il grandioso piano di colonizzazione territoriale dell'area compresa tra il corso del fiume Versilia e la media Valdera prevedeva la distribuzione di fertili terreni da suddividere tra gli assegnatari secondo una maglia rigorosamente quadrata, con moduli di 20 *actus*, equivalenti a circa 710 m di lato, che individuano superfici corrispondenti a circa 50 ha. Tale radicale riassetto del territorio, destinato a modificare permanentemente la struttura del paesaggio anche nei secoli successivi, ha lasciato segni inequivocabili soprattutto nella pianura a nord della città di Pisa, e nell'area della bassa Valdera. Il sistema di *cardines* e *limites* a maglia ortogonale aveva in tutta l'area pisana un orientamento disassato rispetto all'asse nord-sud di circa 30°, anche se sono note nell'area di Ponsacco-Petriolo anche le tracce di un'altra centuriazione, il cui asse è ruotato rispetto al nord di soli 10°. L'unità elementare che veniva assegnata a ciascun veterano aveva dimensioni variabili tra i 25 e 50 *iugera* (6-12 ha), e le proprietà erano controllate da centri aziendali (*villae*) ben collegati tra loro e con il territorio circostante. Al decumano massimo che correva in senso nord-ovest sud-est, che collegava Pisa con l'area di Ponsacco-Capannoli, nella media valle, corrispondeva tutta una serie di elementi viari ed opere di regimazione idraulica ortogonali.

Intorno ai primi anni del V° secolo, la crisi del sistema delle *villae* a partire dalla fine del II secolo d.C, appare irreversibile e si lega ad un consistente calo demografico. Il degrado del territorio e la progressiva riduzione della manutenzione della rete di opere di regimazione idraulica centuriale, portarono nel corso dei secoli successivi al nuovo allagamento delle zone meno favorite dal naturale deflusso delle acque.

Soltanto pochi decenni dopo la fine della guerre gotiche, in quadro di completo disfacimento delle strutture istituzionali precedenti, i Longobardi dilagarono in Toscana ed è in questa fase, a cavallo tra il VII e l'VIII sec. che le evidenze archeologiche e documentarie confermano il nascere del nuovo paesaggio medievale. Pievi e successivamente *curtes*, strutture rispettivamente ecclesiastiche e laiche, ereditano nei secoli VII° ed VIII° le funzioni svolte nei secoli precedenti dalle *villae*. Esse si caratterizzano come centri propulsori della gestione agricola del territorio, dando luogo ad una riagggregazione demografica che ha rappresentato di fatto la rinascita di un vero tessuto civile delle aree rurali.

Eterogenee tra loro, così come nella struttura gerarchica interna, le *curtes* caroline potevano prevedere insediamenti più o meno accentrati e conduzioni dirette o mediate da affitti, ma erano generalmente imperviate su famiglie coltivatrici cui erano concesse a lungo termine parcelle di terreno (*mansi*) in cambio di censi in denaro o in natura e prestazioni lavorative (*operae*) sui terreni condotti direttamente dal proprietario o dominico che poteva essere un religioso o un laico. Il fatto che molte di queste *curtes*

nascessero dalla naturale evoluzione delle *villae* romane, è ben documentato dal caso della *curtis* vescovile di Valeriano localizzata sulla strada delle Maremme, a circa metà strada tra il sito corrispondente alla Villa della Cava odierna ed il guado di Petriolo. E' ragionevole supporre che il sito della chiesa di San Valeriano in Piano, menzionata nei dintorni di Treggiaia nel 1564, potesse corrispondere a quello della chiesa di San Frediano che risulta non più esistente nel 999. Entrambe sarebbero quindi sorte nell'attuale località "Il Santo", sul sito della precedente *curtis* altomedievale di Valeriano, a sua volta erede di una fattoria romana.



estratto foto satellitare

In una fase successiva, durante la crescita e l'affermazione della Marca di Tuscia, molte di queste strutture subirono una fase di crisi e spopolamento, con una ulteriore evoluzione in complessi fortificati, ma è tuttora dibattuto in quale forma e proporzione gli incastellamenti dei secoli X –XII siano tributari del sistema curtense.

L'area pisana mostra già a partire dal **X° secolo** una notevole vitalità: la repubblica



marinara erede di uno dei più prestigiosi porti dell'impero romano veniva definita negli anni anteriori al 1000 la città capitale della provincia di Tuscia. Il progressivo declinare del sistema feudale di gestione del territorio portò anche a nuove e più efficienti forme di conduzione agricola: nel territorio pisano si registrano già anteriormente al XIII sec. contratti di affitto con pagamento del censo in moneta, che sostituivano i vecchi contratti di enfiteusi, vassallaggio e servitù con pagamento in natura. Il dominio pisano del territorio si concretizzò anche in un sostanziale miglioramento delle opere di regimazione idraulica, atte ad impedire l'impaludamento delle pianure ed i processi erosivi dei suoli delle aree collinari. Con la crisi del **XIV° secolo**, della repubblica pisana, l'area della Valdera, venne quindi ad essere ancora una volta interessata al passaggio di eserciti e scorribande armate seguendo le sorti del contado pisano nell'inevitabile declino della potenza di Pisa, rispetto alla nascente Firenze.

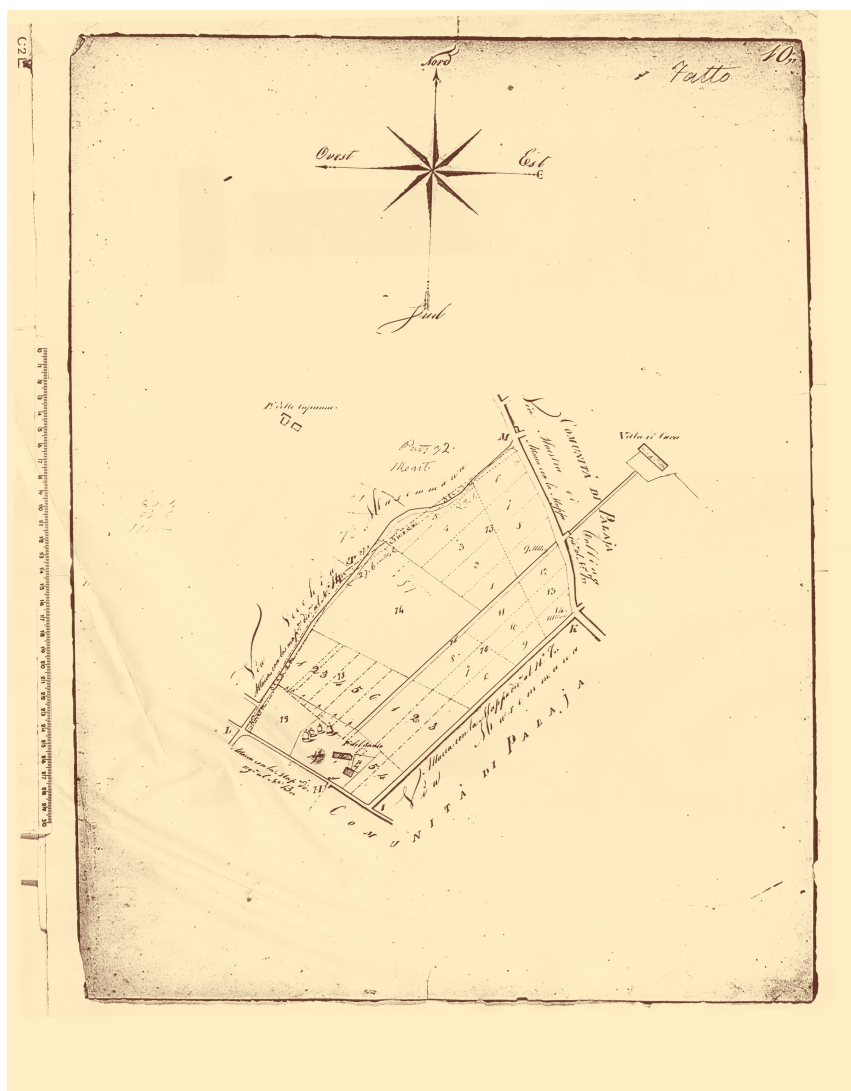
Tuttavia dopo alcuni decenni di restrizioni, si assiste a metà del **XV° secolo** ad una ripresa anche nel territorio pisano. Lo spopolamento delle campagne del secolo precedente aveva anche favorito una più razionale coltivazione dei terreni, con l'abbandono di quelli meno fertili e situati in condizione di marginalità. In pratica il drastico calo demografico aveva aumentato, la possibilità di accesso alle risorse, ponendo i sopravvissuti nelle migliori condizioni per una fase di recupero. I territori rurali conquistati dai fiorentini vennero ben presto gestiti con contratti di mezzadria, la più conosciuta pratica di conduzione agricola della Toscana centro settentrionale.

Il catasto dell'area di influenza fiorentina del 1427 fotografa una situazione in evoluzione, nella quale sorprendentemente la diffusione della mezzadria non arriva a raggiungere il 20% di coloro che abitavano le campagne. La grande maggioranza dei coltivatori erano invece piccoli proprietari di case e terre proprie, o in piccola parte fittavoli. Anche nelle terre di antico dominio fiorentino dunque, la mezzadria andava ad interessare soltanto le terre migliori, quelle che sia che per la vicinanza ai centri urbani che per la loro fertilità erano direttamente interessate dal reinvestimento dei profitti dei ricchi commercianti cittadini.

Questa forma di conduzione, che registrò comunque un progressivo allargamento a partire dai primi decenni del '400, si caratterizzava per la presenza di contratti di lunga durata e l'obbligo di corrispondere al proprietario la metà delle produzioni. In cambio il proprietario conferiva oltre alla terra e spesso l'abitazione, buona parte del capitale di anticipazione.



che ha il suo asse portante nel corso dell'Arno. Aldilà dell'antagonismo tra le due figure di mezzadro e conduttore, i cui echi polemici sono ancora vivi nella memoria della regione, si deve ammettere che il paesaggio toscano deve proprio all'economia mezzadrile la preziosa immagine per cui è famoso nel mondo.



**esempio del podere del Santo podere gestito all'epoca della mezzadria**

La trama di coltivazioni ricca e diversificata che anche in pianura caratterizzava i poderi, dava luogo in collina a degli scorci paesaggistici di grandissimo pregio, molti dei quali sopravvissuti ed apprezzati fino ad oggi. Le consistenti estensioni di cereali, criticate dai proprietari perché meno appetibili dal mercato, donavano all'insieme la cornice di uniformità visiva indispensabile per armonizzare con il ricco e frammentato tessuto delle coltivazioni necessarie all'autosufficienza. I grandi casali dove convivevano anche più generazioni, necessari alla famiglia mezzadrile in quanto tradizionalmente numerosa, costituiscono ancora oggi un elemento particolarmente pregevole di caratterizzazione del territorio.

Questo paesaggio di cui la Toscana va giustamente orgogliosa e che costituisce forse il simbolo più rappresentativo della regione, si è conservato fino ad epoche recenti,

durante le quali l'introduzione di una meccanizzazione esasperata e il globale ripensamento delle funzioni stesse dell'agricoltura, hanno portato ad una rarefazione dei segni del paesaggio storico, che costituisce oggi un oggetto di preoccupata attenzione anche a livello europeo.

Ed è nel **1566** che si ritrovano i segni e le scritte della tenuta La Cava e di quel meraviglioso sistema della fattoria con i suoi poderi che caratterizza questo tratto della campagna della Valdera. **"Un semplice casamento, con Orto et una vigna"** Il documento stilato nel 1758 da "Xaverio Dolci Archivista dell'Ill.ma Casa Riccardi", conservato presso l'Archivio di Stato di Firenze, riporta come "Il luogo di questa Fattoria nell'anno 1566 in altro non consisteva che in un semplice casamento con Orto et una vigna, quale assieme con il Podere denominato La Cava era di proprietà del Sig.re Jacopo di Ridolfo Riccardi...". Il primo documento noto per l'area della Cava rappresenta quindi una situazione in cui si parla di "semplice casamento", le cui pertinenze sono descritte con una connotazione prettamente agricola. Tra le coltivazioni è direttamente menzionata la vigna, che si può ritenere a buon diritto essere stata la coltura principale in prossimità del sito della fattoria. Non è invece ricordata la presenza di una stalla o di seminati, se non nella parte denominata "Podere" per cui è da ritenere che in questa fase l'area successivamente adibita a Villa non ospitasse una struttura di tipo mezzadrile classico, presente invece nella restante proprietà.

Per quanto concerne le dirette pertinenze è possibile immaginare che esse si uniformassero al modello della Villa signorile rinascimentale, che trova in Toscana e nell'area Pisana numerosi esempi. Il permanere di una fattoria in diretta connessione con la Villa non deve comunque sorprendere, dal momento che la Villa toscana, fin dai suoi esordi medicei quattrocenteschi, si configura come una struttura in cui utile e diletto sono destinati a convivere, per lasciare al Signore la possibilità di controllare le proprietà rurali, godendo al tempo stesso del piacere del vivere in Villa. E' probabile che in una prima fase la funzione di rappresentanza fosse complessivamente minoritaria rispetto a quella produttiva e che la dimora signorile avesse per i Riccardi (proprietari della tenuta) un significato di tappa, nello spostamento dalle vaste proprietà dell'alta Valdera all'area fiorentina, in cui risiedevano.





**villa Toscanelli**

L'epoca della famiglia Riccardi con investimenti sulla villa e sulle coltivazioni della piana arriva fino al **1810**; è di questo anno infatti il prezioso documento con il quale l'incaricato dal Tribunale di Firenze, il perito agrimensore Pietro Municchi, effettua una accurata stima delle proprietà dei Riccardi, che subirono già verso metà settecento un tracollo economico tale da obbligarli a vendere buona parte delle loro numerosi beni.

Ed è con la fine della famiglia Riccardi che alla tenuta la Cava si affaccia Antonio Toscanelli (1758-1838), piccolo impresario edile originario dell'area di Lugano, in Svizzera, è stato il vero protagonista della fulminea ascesa della famiglia, dovuta ad una lucida – benché spregiudicata – pratica economica ad una accorta politica matrimoniale. La piccola impresa Toscanelli, fatta da migranti stagionali che nel XVIII sec. si spostavano dal Canton Ticino per aggiudicarsi modesti appalti in area pisana, riuscì nell'arco del tempo a conquistare lavori anche di un certa importanza, che permisero ad Antonio, naturalizzato pisano, di porsi rapidamente come interlocutore degli stessi committenti, ai quali venivano prestati ad interessi altissimi i capitali necessari per realizzare o concludere le opere che venivano appaltate alla stessa impresa.

La difficoltà di valutare tempi ed importi dei lavori, nonché i complessi accordi effettuati

preliminarmente che con i quali i committenti si impegnavano a pagare le opere secondo stati di avanzamento, ponevano rapidamente i committenti stessi in una situazione di morosità; l'impresa edile, che si mostrava disponibile al credito in cambio di interessi molto elevati, entrava quindi in breve tempo in possesso della stessa opera che aveva costruito. Con una politica senza scrupoli quindi Antonio Toscanelli riuscì ad accumulare a ritmo travolgente una fortuna che lo rendeva creditore anche di numerose famiglie nobili e benestanti, riuscendo ad approfittare di una particolare congiuntura economica nella quale non esistevano ancora istituti di credito e la domanda di capitale era particolarmente intensa. Fu proprio verso la fine del '700 in un clima di maggiore incertezza che le attività della famiglia si spostarono verso investimenti di tipo immobiliare, nell'ambito dei quali prese avvio anche l'operazione di acquisizione della prestigiosa Villa-Fattoria della Cava.

Fu quindi dopo il **1810** che si registrano i lavori alla Villa (di cui era formalmente proprietario il giovanissimo figlio Giovan Battista) ed agli annessi agricoli, nonché presumibilmente al parco. Antonio, Giovan Battista e Giuseppe Toscanelli segnarono in successione lo sviluppo ed il declino della famiglia. Dal punto di vista patrimoniale la gestione di Giuseppe segnò certamente un vero tracollo delle fortune della famiglia, ma una preziosa biografia di Giuseppe Toscanelli che ci proviene anche dal figlio Nello, distingue in essa quanto di reale ci fosse in questa immagine di dilapidatore. E' vero tuttavia che i beni della famiglia nel periodo di Giuseppe Toscanelli vennero drasticamente ridimensionati, tanto che si fu molto vicini anche alla vendita del luogo simbolo della famiglia, rappresentato appunto dalla Villa della Cava.

Sarebbe tuttavia riduttivo rappresentare questa fase soltanto come un momento di declino della famiglia e delle proprietà: in realtà durante la conduzione di Giuseppe Toscanelli la fattoria della Cava si accrebbe di nuove terre e la coltivazione di esse venne ancora una volta realizzata con passione e razionalità, secondo i canoni di un avveduto ed aggiornato programma di miglioramenti agricoli. Sono di questo periodo infatti una serie di scelte colturali ed interventi di gestione che continuarono a rafforzare il ruolo della Cava come luogo privilegiato della sperimentazione e divulgazione di una agricoltura relativamente moderna (per la Toscana dell'epoca), ed al passo con i tempi. Lo stesso Giuseppe è autore di un interessante trattato nel quale dimostra di conoscere e saper applicare una serie di aggiornati concetti relativi all'agronomia, l'estimo, l'economia agraria e la contabilità aziendale. Anche durante la sua gestione i seminativi nudi e vitati continuarono una progressiva trasformazione in lavorativi arborati o vitati, con una massiccia introduzione di viti (maglioli) ai limiti dei campi coltivati, che venivano "maritate" ad aceri, pioppi, olmi o altri sostegni vivi. L'aumento delle produzioni, così come nel resto della regione, si ebbe soprattutto grazie ad un incremento del lavoro e non dell'investimento di capitale: si moltiplicarono quindi i poderi della fattoria, suddivisi

in unità molto più piccole che portarono alla nascita dei poderi denominati “secondo”, come Petriolo “secondo”, Santo “secondo” etc., in linea con una comune politica di intenso sfruttamento della manodopera mezzadrile. L’eliminazione del maggese, che rendeva possibile effettuare avvicendamenti continui di colture depauperanti e da rinnovo, introdusse un nuovo, pericoloso rischio di depauperamento del terreno, di cui si preavvertì un tracollo delle produzioni che in effetti non si verificò solo grazie all’intenso lavoro della manodopera mezzadrile a basso costo.

Nella **seconda metà dell’ottocento**, la difficile fase economica che andò a colpire in modo particolare il settore agricolo, ebbe l’effetto comunque di consolidare in tutta la regione la conduzione mezzadrile ed il sistema delle fattorie, che nel bene e nel male si mostrò capace di mitigare gli effetti della crisi agricola. Pur avviandosi quindi verso una fase di irreversibile declino, anche la proprietà della Cava riusciva a conservare quell’assetto paesaggistico mezzadrile con la quale è giunta fino alla metà del secolo scorso.

Con la famiglia Toscanelli si arriva quindi alla fine della descrizione delle trasformazioni territoriali che caratterizzano quest’area della Valdera. L’area di pianura conserva oggi solo in minima parte quella connotazione varia e diversificata che doveva averla caratterizzata fino all’avvento della meccanizzazione. Il paesaggio del seminativo e del lavorativo arborato, i filari, i bordi dei campi con maglioli di vite maritati ad alberature non esistono più. I tracciati stradali e le opere di regimazione idrica, in alcuni casi ancora coincidenti con un assetto di remota origine, restano a testimoniare insieme agli splendidi fabbricati rurali un paesaggio la cui reinterpretazione in chiave contemporanea rappresenta un obiettivo di primaria importanza.

La Convenzione europea del paesaggio, sia pure tardivamente ratificata anche dal nostro Paese, fissa alcune preziose linee guida per l'intervento in tema di salvaguardia, gestione e pianificazione dei paesaggi, la cui duratura conservazione ed il cui recupero costituisce certamente una delle grandi sfide della pianificazione territoriale del futuro.

### **La genesi storica del Podere delle Capanne**

Questo complesso rurale ci appare oggi semi distrutto ed abbandonato, a testimoniare 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).



estratto del podere delle Capanne al 1822

Cosa fare allora di questi edifici? Come utilizzarli? Come recuperare i caratteri storico paesaggistici che hanno impiegato secoli per costruire il paesaggio antropizzato della Toscana, famoso in tutto il mondo? Dobbiamo forse abbandonarci alla logica della meccanizzazione e demolirli per facilitare la coltivazione? O continuare ad aspettare inermi che il tempo inferisca più di quanto ha già fatto su questi fabbricati, lasciandoci



solo un ammasso di macerie?

La nostra idea è di attivare un percorso di recupero e di riqualificazione dell'edificio e delle aree circostanti per adeguarlo all'uso più normale di quest'epoca, quello della residenza. Perché il lavoro di oggi non è più l'agricoltura ma un insieme di attività, (dal secondario al terziario) che si svolgono in altri luoghi ad esso deputati e la residenza è una funzione che si svolge in altri luoghi ben diversi da quelli dove si lavora.

La storia di questo edificio e del suo improprio "gemello", la si può desumere dalle mappe catastali che ci fanno ben capire che già al 1822, si trovavano due edifici di più piccole dimensioni l'uno di fronte all'altro, divisi da una strada podereale che sicuramente risale all'epoca della centuriazione romana.

E' pensabile che anche questo fabbricato derivi dalle *villae* romane diventate poi le *curtis* medioevali ed infine i poderi dell'epoca della mezzadria fiorentina dal 1500 ad oggi.

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'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 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.

Nulla da aggiungere sul progressivo impoverimento dell'area agricola circostante che ha perso tutti i connotati storico paesaggistici ad eccezione dell'argine che determina una differenza di quota di circa 2 metri sul lato nord-est del fabbricato.

### **Obiettivi del progetto del Piano di recupero e riqualificazione paesaggistica**

Prima di addentrarci sugli aspetti urbanistici e normativi previsti nel Regolamento urbanistico Comunale, ci preme soffermarci su quelle considerazioni che sono alla base di un piano di recupero per un complesso architettonico storico abbandonato e semi distrutto. Esistono nella fattispecie tutte le categorie di degrado evidenziate all'articolo n.27 della legge del 5/08/1978 n.457.

Il **degrado urbanistico** si ritrova nella carenza di funzionalità dell'impianto architettonico di questo edificio che non è più utile all'agricoltura e che non ha caratteristiche d'impianto e dimensioni tali da permettere una nuova funzionalizzazione a destinazione agricola; qui non abita più il mezzadro o l'imprenditore agricolo, ne possiamo collocarci depositi per attrezzature e/o macchine agricole. Se poi vogliamo verificare la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancano gas, fognatura e telefono.

Il **degrado fisico** è l'elemento più evidente. Il fabbricato principale ha solai del piano primo semi distrutti e crollati, è in pessimo stato di conservazione e pericolante; gli edifici realizzati in epoche successive con materiali e tecniche costruttive meno resistenti sono quasi completamente crollati con dissesti statici gravi. Il rischio è di una progressiva perdita dell'identità costruttiva nei prossimi due anni, con il rischio che ulteriori crolli e dissesti statici potrebbero obbligare l'applicazione non più di tecniche di recupero ma di tecniche legate alla demolizione e ricostruzione.

Il **degrado socio economico** si riscontra nella situazione di abbandono degli immobili poiché non vi è l'opportunità di sfruttarli per l'uso originario dell'agricoltura.

Il **degrado igienico** è evidente tanto quello fisico; il fabbricato è privo di impianti igienico sanitari sia come dotazione che come organizzazione funzionale; non ci sono allo stato delle cose condizioni di abitabilità e un recupero delle strutture necessita un adeguamento igienico sanitario sia come ambienti che impianti.

Il **degrado geofisico** è presente con le superfetazioni che alterano la morfologia e l'impianto storico del fabbricato (annessi e fienile), e dall'abbandono e dall'impoverimento fisico delle aree circostanti che necessitano di sistemazioni ambientali volte al recupero idraulico e paesaggistico, nonché ad interventi di consolidamento delle aree su cui insistono i ruderi.

**In sostanza esistono tutte le condizioni di degrado affinché si arrivi al recupero del complesso edilizio storico e paesaggistico attraverso un nuovo progetto che rispetto al precedente sia più attento: al recupero filologico degli elementi architettonici storici del fabbricato principale, introduca nuovi elementi progettuali**

per la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni anche con una diversa collocazione ed articolazione ma con l'obiettivo della valorizzazione dell'intero complesso edilizio in una simbiosi tra parti recuperate e parti di nuovo impianto che permetta l'adeguamento igienico sanitario e la dotazione funzionali alle unità abitative in progetto e introduca quegli elementi paesaggistici che valorizzino il territorio agricolo abbandonato circostante.

Un progetto le cui caratteristiche siano quelle del recupero e della valorizzazione sia architettonica che paesaggistica per renderlo una residenza in zona agricola.

### **Aspetti urbanistici e normativi**

Siamo all'interno del "Sistema della collina" nel sub sistema pedecollinare articolo n.30 del R.U., nel quale le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano anche attraverso Piani di recupero ai sensi dell'articolo n.32 del R.U..

Nella fattispecie si tratta di un complesso edilizio a destinazione non agricola, antecedente al 1946, non schedato, composto da n.2 unità abitative (categoria catastale A4) e n.4 unità destinate a magazzino o locale deposito (categoria catastale C2).

Gli interventi che vorremmo realizzare sono di demolizione e ricostruzione degli annessi aderenti al fabbricato storico per ricollocarli ad una distanza idonea affinché queste costruzioni non alterino la percezione prospettica dell'edificio principale ma altresì partecipino alla definizione della lettura architettonica del complesso edilizio nel suo insieme. Questa demolizione e ricostruzione è necessari anche al fine di realizzare una nuova unità abitativa. Il recupero ed il restauro dell'edificio storico con la costituzione di due unità abitative ognuna con parte del piano terra e del piano primo. La realizzazione del recupero e dell'adeguamento igienico sanitario e funzionale del fienile separato dal corpo principale con l'aggiunta di un volume interrato per realizzare un'altra unità abitativa. La riqualificazione paesaggistica dell'area circostante il complesso storico architettonico con essenze e materiali che recuperino i caratteri storici del paesaggio di questa pianura.

Ai sensi dell'articolo n.33.2 del R.U. per edifici a destinazione non agricola si propone:

**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; per gli annessi adiacente all'abitazione, ristrutturazione urbanistica; per l'annesso distante dall'edificio principale ristrutturazione edilizia con ricostruzione filologica del corpo principale crollato. Gli interventi dovranno porre particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dei connotati tipologici e formali propri dell'edilizia rurale.**

Gli interventi proposti sono conformi alla normativa tecnica del Regolamento Urbanistico, in particolare l'intervento verrà attuato con Piano di recupero come previsto all'articolo n.33.3 lettera "e" per l'aumento delle unità abitative rispetto all'esistente e le unità immobiliari previste hanno superficie utile residenziale superiore a mq 90 articolo n.33.3 lettera "d".

Le prescrizioni previste all'articolo n.33.3 comma n.1, sono rispettate in quanto si promuove la riqualificazione del territorio, salvaguardano il paesaggio, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, restauro e ristrutturazione edilizia sono coerenti con la tipologia esistente, comma n.2, l'intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica è consentito per il cambio d'uso e la formazione di altre unità abitative perché il complesso edilizio ha una volumetria superiore a mc 270, comma n.5 lettera "a".

### **Dati catastali**

Gli immobili che rientrano nel perimetro attuativo del Piano di Recupero sono censiti al Catasto dei fabbricati nel seguente modo

-**112 sub 5**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 80, rendita € 157,00;

-**112 sub 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 39, rendita € 76,54;

(variazione nel classamento del 06/10/2006 n.13185.1/2006 in atti dal 06/10/2006 protocollo n.PI0107627);

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;

(frazionamento del 24/03/2006 n.34872.1/2006 in atti dal 24/03/2006 protocollo n.PI0034872);

-**proprietà Puccioni Maurizio e Lotti Maura in regime di comunione dei beni per ½ ciascuno.**

Al catasto fabbricati al foglio n.6 particelle:

-**112 sub 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 78, rendita € 153,08;

-**112 sub 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51;

(variazione nel classamento del 06/10/2006 n.13185.1/2006 in atti dal 06/10/2006 protocollo n.PI0107627);

-**proprietà Puccioni Andrea per 1/1.**

-**112 sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 83, rendita € 162,89;



-**112 sub 3**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51;  
(variazione nel classamento del 06/10/2006 n.13185.1/2006 in atti dal 06/10/2006 protocollo n.PI0107627).

### **Situazione patrimoniale**

I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori: **Puccioni Maurizio** nato a Monsumano Terme (PT) il 10/02/1948, C.F. PCC MRZ 48B10 F348Z, **Lotti Maura** nata a San Miniato (PI) il 01/06/1951, C.F. LTT MRA 51H41 I046Q, **Puccioni Andrea** nato a Pontedera (PI), il 06/03/1987, C.F. PCC NDR 87C06 G843Z e **Puccioni Luigi** nato a Pontedera (PI) il 01/04/1977, C.F. PCC LGU 77D01 G843T, attuali proprietari, in forza all'atto di acquisto del 26/05/2006 ai rogiti del dott. Notaio Claudio Calderoni, in atti dal 12/06/2006, repertorio n.3754, raccolta n.1414.

### **Descrizione del progetto**

L'idea del progetto nasce dall'opportunità di recuperare i due annessi che come dimostrano alcune tracce interne erano spazi divisi su due piani. Questa opportunità, dimostrata dalle tracce storiche dei segni delle vecchie travi in legno degli impalcati ormai crollati, ci permette di ricavare all'interno del volume esistente dei due annessi le superfici abitabili per il loro riutilizzo.

Si tenta di realizzare un progetto che sia una ristrutturazione architettonica e paesaggistica. Si tratta infatti di una riconversione e riqualificazioni di volumi esistenti ma soprattutto una ridisegno dello spazio esterno con l'inserimento di una vegetazione e di percorsi che diventano elemento strutturante del progetto.

L'abitazione principale (UMI1) rimane nella sua configurazione originale e viene spogliata dei volumi aggiunti in epoche successive e che si possono considerare delle superfetazioni. Al suo interno con interventi attenti di divisione degli spazi interni anche in rapporto agli elementi architettonici orizzontali esistenti, archi, volte e solai in legno che sono stati preservati, abbiamo ricavato due abitazioni ed introdotto i collegamenti verticali nello spazio centrale dove il solaio del piano primo è crollato.

All'esterno abbiamo tolto gli elementi architettonici impropri e introdotto delle aperture per il soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari ma con la logica compositiva architettonica dello stile di questi edifici senza quindi alterare l'aspetto originale.

Per l'annesso adiacente alla casa (UMI2) che non è un edificio storico architettonico abbiamo ipotizzato la ristrutturazione urbanistica con lo spostamento del volume e della sagoma del volume esistente all'interno del quale abbiamo ricavato due piani. Il volume è stato ricostruito a due piani mentre la parte di volume eccedente della vecchia porcilaia è stata trasformata in un volume ad un piano ricavato all'interno di un muro intonacato. L'idea è infatti quella di realizzare i volumi in aggiunta a queste sagome "storiche" con dei muri intonacati come se queste "recinzioni" contenessero le nuove funzioni abitative

senza che queste nuove funzioni siano contenute in falsi storici ma in semplici volumi nascosti da questi segni architettonici.

Abbiamo anche utilizzato il dislivello esistente per realizzare un piano interrato.

Lo stesso concetto è stato utilizzato per il recupero del fienile che viene recuperato nella sua interezza ed al quale abbiamo aggiunto un pergolato, ed un piano interrato con corte incassata.

Lo spazio esterno è stato realizzato con filari di cipressi e vegetazione autoctona di arbusti mediterranei. I materiali utilizzati sono l'intonaco a calce con colorazioni naturali per i nuovi volumi i muri e per l'edificio esistente, la pietra serena ed il legno od il cotto per i camminamenti, il cemento architettonico o la ghiaia per gli accessi, infissi in legno con colore naturale.

Calcinaia li, 09/07/2012

architetto andrea mannocci