

COMUNE DI FUCECCHIO

**PIANO DI RECUPERO DE "LE CASCINE"  
SCHEDA PROGETTO PA47**

via Delle Colmate n.44 , località Fucecchio

PROPRIETA'

**Cioni Flora**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

**Monti Giovanna**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

quest'ultima rappresentata dai procuratori speciali:

**Billeri Clara**

Via Andreini n°1, Fucecchio (FI)

**Billeri Paola**

Via Berlinguer n°34, Fucecchio (FI)

PROGETTO

**Arch. Paolo Giannoni**

Largo Pietro Lotti 9/H, Santa Croce sull'Arno (PI)

**Geom. Andrea Lami**

Via San Tommaso n° 15, Santa Croce sull'Arno (PI)

# RELAZIONE TECNICA

Marzo 2021

Il complesso immobiliare interessato dal progetto di Piano di Recupero si incontra dopo aver percorso un tratto di strada di via Delle Colmate, circa 300 metri una volta lasciata la strada che corre verso le “Cerbaie”, posta ad oriente dell’abitato di. La si può scorgere sulla sinistra dove, ancora in piedi, risulta il fabbricato principale la cui origine sembra appartenere ad epoca antecedente al Catasto Generale Toscano (1820 circa). Lo stato di conservazione è di avanzato degrado; è circondato da addizioni quali magazzini, tettoie e logge, di alcun valore architettonico ed ambientale.

Sempre lungo via Delle Colmate un annesso agricolo in buona parte “franato” e come gli altri manufatti di valore ambientale ed architettonico nullo.

Il manufatto dove è presente la meridiana è su due piani. Il piano terreno un tempo era occupato in buona parte da laboratorio con ad est ed ad ovest locali destinati a magazzino. Esisteva pure un piccolo ufficio e un servizio igienico. Al piano primo un unico ampio locale con destinazione sempre a magazzino.

L’altezza in gronda raggiunge circa i metri 7,45.

L’annesso agricolo invece era in parte ad un solo piano con altezza che si aggirava in gronda a circa metri 4,50; una piccola porzione di detto manufatto risultava essere a due piani. Superato l’annesso agricolo, dopo circa metri 25 si incontra una strada poderale bianca, via Padulana che ne delimita il confine orientale dell’area, così come ben indicato nella scheda PA47.

L’abbandono di ogni attività è oramai risalente alla fine dello scorso secolo. Per questo già nell’anno 2007 fu approvato da parte della Civica Amministrazione un Piano di Recupero (delibera di C.C n.42 del 19/09/2007 e fu conteggiato nella quota pre - RUC e confermato nella sua interezza dal vigente RU.

L’obiettivo riportato nella scheda PA47 è così quello di “recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenze, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l’area con una forma più attenta al contesto”.

Questa volontà è stata confermata ancora una volta accogliendo una Variante al P. di R. per la ristrutturazione dei fabbricati produttivi posti in via Delle Colmate n.44 nell'aprile del 2013. Variante che non è poi stata amministrativamente perfezionata. Con questa nuova proposta di P. di R. si dettano le regole fondamentali dell'intervento alle quali subordinare le operazioni di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione di abitazioni antisismiche realizzate mediante sua demolizione e ricostruzione nonché eventuale ampliamento.

Attraverso questo strumento si dettano e si definiscono le caratteristiche architettoniche e ambientali del nuovo insediamento nonché i criteri storico-tipologici. E' sempre attraverso la sua osservanza che si attuano i singoli interventi edificatori, nel rispetto di quanto prescritto dalle specifiche Norme Tecniche di Attuazione e di quanto definito negli stessi elaborati grafici.

Con questa nuova proposta il Piano di Recupero prevede la totale demolizione degli edifici ex artigianali ed ex agricoli oltre i manufatti minori con la redistribuzione delle volumetrie e della S.U.L. assegnata dalla scheda nell'area di intervento da questa definita e delimitata.

Rimandando alla lettura delle tavole di progetto di seguito solo poche righe descrittive dell'intervento proposto, che vuole recuperare il patrimonio edilizio non utilizzato per la realizzazione di residenze la cui distribuzione dei volumi e le varie tipologie adottate unitamente alle dimensioni degli alloggi permettono di rivolgersi ad una fascia sociale piuttosto estesa.

Dal punto di vista squisitamente architettonico e compositivo la proposta progettuale si fonda sull'idea di realizzare edifici che impiegano sistemi costruttivi, materiali ed elementi tipologici un tempo in essere nelle nostre campagne.

E' ormai consolidata la tendenza di proporre costruzioni simili a quelle preesistenti senza tuttavia fedeli e scontate riproposizioni. L'intento è quello di far "credere" che quanto costruito o per meglio dire ricostruito, appartenga in qualche modo a sistemi presenti sin dall'ottocento nelle nostre campagne.

Da qui l'idea in pianta di creare una specie di "CORTE" o per meglio dire di case a corte che si fronteggiano e si guardano vicendevolmente.

Al centro di queste cortine murarie, in pianta assimilabili ad una "U", l'edificio della meridiana ricostruito quasi fedelmente come testimonianza e ricordo del precedente manufatto ottocentesco, unico fabbricato con sviluppo su due piani.

Tutti gli altri, compreso quello a questo adiacente, sono progettati e pensati ad un solo piano; hanno copertura tradizionale a falde inclinate (tetto a capanna) per rendere ancora più vicina alle vecchie tipologie le costruzioni.

Infine lungo via Delle Colmate un'area a parcheggio pubblico con 9 stalli auto a servizio dei futuri residenti e dei futuri ospiti.

Come mostrano le tavole di progetto sull'area vi sono sei unità immobiliari e sei terreni esclusivi ove sorgono i nuovi edifici. Tutti hanno accessi carrabili e pedonali indipendenti.

Ampie sono le aree a verde privato che permettono di mantenere una buona privacy anche e non solo all'interno delle abitazioni.

La realizzazione e composizione dei giardini privati che saranno formati, oltre che da superfici a prato, da nuove essenze, arbusti, siepi miste dovrà fare la restante parte rendendo il complesso gradevole alla percezione, ben illuminato di notte e suggestivo di giorno.

In definitiva un intervento di trasformazione che risolve un'area in abbandono, marginale alla città periferica e che potrà tornare a vivere in un contesto paesaggistico di certo pregio che vale la pena rigenerare, creando le condizioni di nuova vita abitativa ed un'occasione di riaggancio e di ricongiungimento alla città costruita, al tessuto antropizzato.