



dott. arch. MARCO BALDI
dott. arch. MASSIMO PAPINI

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI FUCECCHIO

**OGGETTO: RELAZIONE SULLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA
DEL PIANO, VALUTAZIONE SOTTO IL PROFILO PANO-
RAMICO E PAESAGGISTICO, DIMOSTRAZIONE DELLA
COERENZA E ORGANICITA' DELLA SOLUZIONE PRO-
GETTUALE PROPOSTA.**

Il Piano di Recupero allegato interessa un singolo edificio isolato, particolarmente degradato, posto in Fucecchio Fraz. Ponte a Cappiano in Via del Forrone, per il recupero del quale è necessaria la demolizione e totale ricostruzione.

L'edificio si colloca all'inizio delle colline delle Cerbaie, sul versante sud, praticamente il lato rivolto verso l'abitato e la zona industriale conciaria di Ponte a Cappiano, all'interno dell'Area Fragile n. 19, ma in posizione molto mar-

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>01/08.02.2016</i>
<i>Relazione Tecnica Integrativa</i>	

ginale della stessa.

Dal punto di vista delle norme Comunali, l'edificio ricade in zona "A3 Edilizia Storica" consolidata nel Regolamento Urbanistico vigente e non ha alcun tipo di vincolo o valenza storica.

Attualmente il fabbricato è composto da due unità immobiliari; la destinazione attuale è quella tipica degli edifici colonici, con il piano terra essenzialmente di servizio all'agricoltura ed il piano primo adibito a residenza; le destinazioni sono ipotizzate in quanto per la maggior parte l'edificio è inagibile oltre ad essere è completamente inutilizzato già da molti anni.

La destinazione futura, residenziale, è completamente coerente con quelle previste dall'art. 80 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

Trattandosi del recupero di un solo edificio, pur facendo parte di un gruppo di tre fabbricati (peraltro già ristrutturati) dei quali il principale è la villa di Tricolle (notificata), il fabbricato in oggetto risulta essere quello che all'epoca era utilizzato della mano d'opera agricola che coltivava i terreni; la sua coerenza va quindi verificata e dimostrata per lo stesso nei confronti dell'esistente, rapportandolo a quanto in progetto.

La forma attuale del fabbricato è frutto di ampliamenti succedutisi nel tempo e, come spesso avveniva, realizzati per le necessità contingenti, per cui risultato è un edificio pressoché rettangolare elevato in parte un piano ed in parte

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>01/08.02.2016</i>
<i>Relazione Tecnica Integrativa</i>	

due piani fuori terra, con coperture sfalsate, ecc.

L'edificio in progetto, affinché abbia un impatto visivo simile all'esistente ricalca (come evidenziato nel rilievo plano-altimetrico allegato con le sagome di oggi e futura) l'attuale con forma pressoché rettangolare, coperture sfalsate, ecc; lo spostamento in progetto, molto ridotto, è dovuto alla necessità di allontanarsi dal ciglione adiacente, così da non interferire con lo stesso.

L'aspetto esteriore è sia conforme all'esistente che ai canoni tipici dell'edilizia rurale toscana, in particolare di quella degli edifici sparsi nelle colline delle Cerbaie, sia come proporzioni, che per particolari contrafforti, archi, loggiati e porticati, dimensione e scansione delle finestre, materiali, ecc.

L'avvenuta perimetrazione, nel Regolamento Urbanistico vigente, in zona A/3, è già coerente con quanto indicato al paragrafo 3.1.3 dello Statuto dei luoghi del P.T.C.P., infatti il Piano di Recupero mantiene i rapporti fra costruito e pertinenza richiesti, dal momento che il nuovo fabbricato sarà realizzato pressoché nella stessa posizione dell'esistente.

Esternamente, salvo la realizzazione del normale marciapiede, non sono previste opere oltre l'inghiaatura delle strade esistenti.

Così facendo viene mantenuta e consolidata la dimensione spaziale dei luoghi, con la concreta salvaguardia del paesaggio, pur attuando una evoluzione armonica del paesaggio coerente con le trasformazioni, le necessità e gli ammo-

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>01/08.02.2016</i>
<i>Relazione Tecnica Integrativa</i>	

dernamenti necessari.

Nel P.T.C.P. l'edificio in oggetto è inserito nell'area Fragile n.19 (AF 19-Zone collinari delle Cerbaie); tale area, cuscinetto a protezione dell'adiacente SIR delle Cerbaie, presenta fragilità in ordine alla presenza di valori storici-culturali ed estetico-percettivi.

In generale l'area fragile rappresenta una risorsa ecologica in quanto è coperta per buona parte da una ricca vegetazione con la presenza nei “vallini” più umidi di specie vegetali altrove estinte; la fauna è quella dei boschi e macchie toscane, con tassi, istrici, scoiattoli, gazze, picchi, taccole, ecc.

Quanto sopra, unito alla presenza di insediamenti sparsi, inseriti nel tipico paesaggio agrario, costituiscono nell'insieme uno scenario paesistico di particolare valenza estetica-tradizionale.

L'obiettivo del P.T.C.P. è quello di salvaguardare, nei suoi valori di insieme, sia gli aspetti naturali che quelli produttivi legati alle colture agro-forestali presenti, quindi mantenere i valori paesaggistici e culturali dell'area.

Il Piano di Recupero proposto, persegue esattamente gli obiettivi sopra citati, in quanto prevede di riedificare un edificio praticamente nella stessa posizione di quella attuale, con dimensioni plano-volumetriche e altimetriche simili all'esistente (salvo i necessari adeguamenti dell'altezza per motivi igienico-sanitari), tutelando quindi il paesaggio dal momento che, oltre a non modificare la per-

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>01/08.02.2016</i>
<i>Relazione Tecnica Integrativa</i>	

cezione visiva con quanto sarà realizzato, non viene modificato il margine dell'area e viene mantenuto l'equilibrio esistente fra edificato e suolo.

L'inserimento del nuovo edificio esattamente dov'è l'attuale, tutela le visuali percepite dalla viabilità panoramica, dal momento che le aree contigue vengono riqualificate con la sola sistemazione del verde, eliminando qualsiasi forma di degrado o incolto e mantenendo le colture esistenti delle aree limitrofe.

Quanto in progetto, essendo limitato alla riedificazione di un fabbricato esistente nella stessa posizione, non provoca erosione del suolo, salvaguarda le risorse idriche, non avendo impatto negativo sulla quantità e sulla qualità delle stesse (l'approvvigionamento idrico è con acquedotto, le acque di scarico saranno disperse tramite uno dei "trattamenti appropriati" previsti dal DPGR 46/R del 2008 e s.m.i.) e protegge gli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali crinali collinari, dal momento che il nuovo edificio si allontanerà leggermente dal "ciglione" adiacente garantendo maggior sicurezza.

Quanto in progetto non modificherà nemmeno la qualità dell'aria, in quanto il numero degli abitanti che si insedieranno nel nuovo edificio è inferiore a quelli dell'esistente, pertanto il movimento con gli automezzi, o le emissioni del nuovo edificio saranno senz'altro inferiori, essendo dotato di impianti a bassa emissione che utilizzeranno energia originata da fonti quale solare, geotermico, ecc.

<i>Signori BANTI GABRIO e DEL ROSSO AURORA</i>	<i>01/08.02.2016</i>
<i>Relazione Tecnica Integrativa</i>	

Quanto sopra, come richiesto, a dimostrazione della coerenza del progetto nei confronti dei Piani sovraordinati (PTCP, ecc.) e delle norme di salvaguardia vigenti.

Fucecchio, li 08/02/2016

Il Progettista

Dott. Arch. Marco BALDI