



**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)

**Allegato 1\_ RELAZIONE TECNICA**  
**STORICO- CRITICA**



**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)

**RELAZIONE TECNICA STORICO-CRITICA**

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, POSTO IN VIA DEL VENTO A MONSUMMANO TERME, LOCALITÀ MONTEVETCOLINI**

**PROPRIETA' : Ciampi Antonella**  
**Biagini Lea**

**PREMESSA**

Considerando il delicato momento di crisi del settore edile e la necessità di molti centri storici, attualmente in degrado e stato di abbandono, di essere ristrutturati e riportati ad antichi splendori, recuperando interesse e appetibilità anche per una clientela giovane, l'intervento si propone di restaurare porzione di vecchio fabbricato colonico, preservandone i caratteri fondamentali ma nello stesso tempo adeguandolo alle esigenze attuali, Oramai sempre più spesso assistiamo all'abbandono dei centri storici, come nel caso di Montevettolini in cui la popolazione si riduce a qualche centinaio di persone. L'intento delle Amministrazioni deve essere quello di favorire questi interventi di recupero e il ripopolamento dei nuclei originari.

-----

Le signore **Ciampi Antonella** residente in via del Vento n. 12 a Montevettolini, frazione di Monsummano Terme, C.F. CMP NNL 60D53 F384X e **Biagini Lea** residente in via Del Vento n. 9 sono proprietarie di porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi una rimessa e resede di terreno sito nel Comune di Montevettolini, frazione di Monsummano Terme, il tutto rappresentato

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)

all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati di Monsummano Terme, come segue:

- foglio di mappa 18, dal mappale 81 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,88 € ;
- foglio 18, mappale 289, cat A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 €;

Allo stato attuale il fabbricato è costituito al piano terra da un ingresso cucina, piccolo sottoscala, una scala, una rimessa auto e uno scannafosso lungo tutto il perimetro mentre al piano primo è costituito da due camere, un bagno e un terrazzo esterno con resede di terreno il tutto come riportato nell'elaborato grafico TAV.1

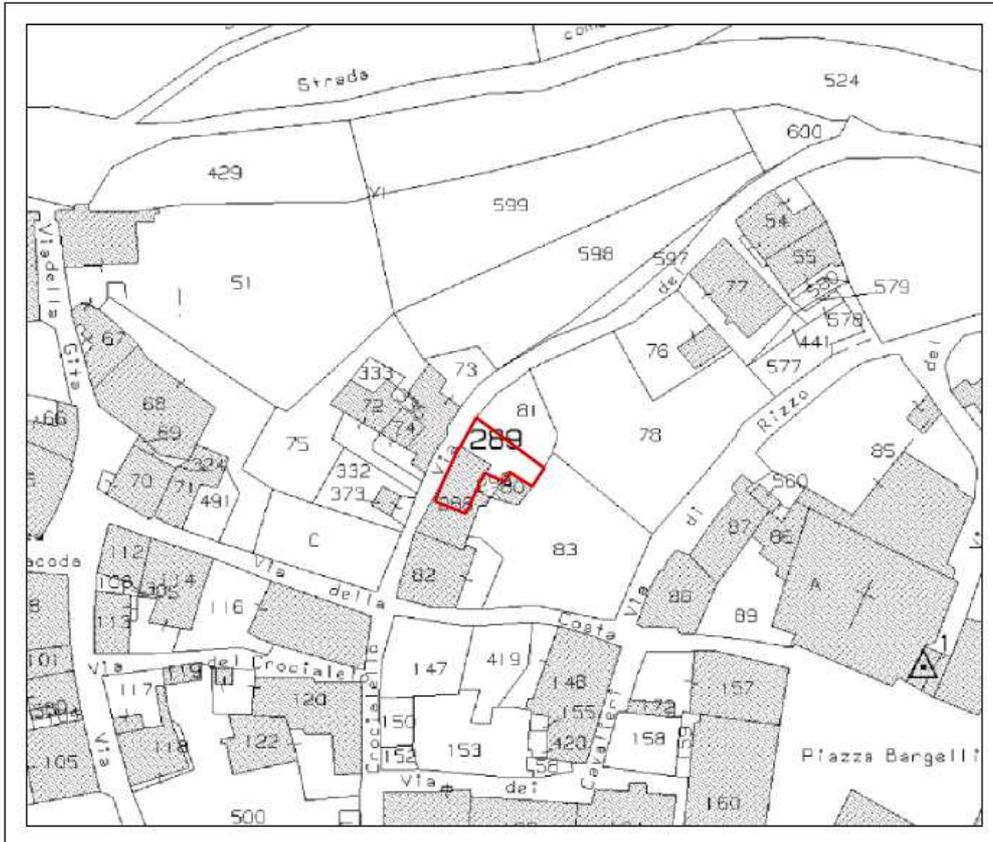
#### **PARAMETRI URBANISTICI E INDIVIDUAZIONE AREA INTERVENTO PDR**

In base al Regolamento Urbanistico vigente l'edificio oggetto di intervento è inserito in zona A1.2\_Centro storico Montevettolini e nello specifico, per quanto riguarda la sola parte destinata ad abitazione , è di classe 3 (E.V.A.A).

Qui di seguito è riportata l'individuazione dell'Area di intervento del Piano di Recupero che è di circa 140 mq ca.

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)



### **ANALISI STORICO CRITICA DELL'INTERVENTO**

L'edificio faceva parte del Castello di Montevettolini , un intero borgo fortificato che risale al 1100. Il sistema difensivo fu mantenuto intatto sino al 1300 e nel 1366 ci fu un restauro generale delle mura per ordine dei Fiorentini che allora controllavano Pistoia.

Anche se nel Sette-Ottocento l'antica struttura fu quasi completamente ridisegnata, si presume che in origine si componesse di una cinta muraria con sei torri e che la rocca occupasse la parte più alta dell'abitato di Montevettolini.

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

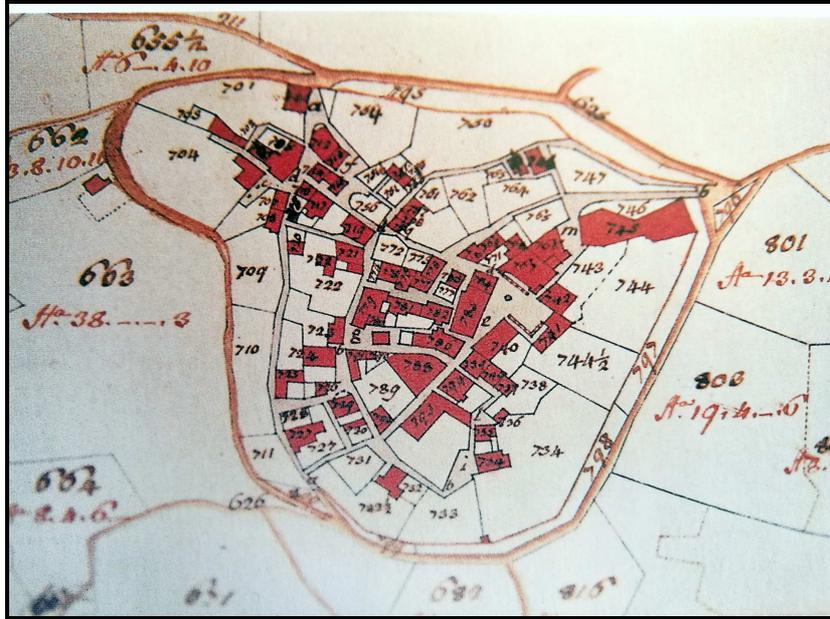
Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)



Si presume quindi che il fabbricato originario possa essere dell'età del settecento, sicuramente posteriore all'edificazione della struttura originaria (la rocca) come possiamo vedere dalla Pianta dei Capitani di Parte guelfa (vedi immagine sottostante) e che la porzione d'intervento sia parte di un complesso colonico che nel tempo è stato frazionato. Attualmente si presenta in scarso stato di conservazione e non si evidenziano né internamente, né esternamente alcuni elementi di pregio meritevoli di mantenimento.

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

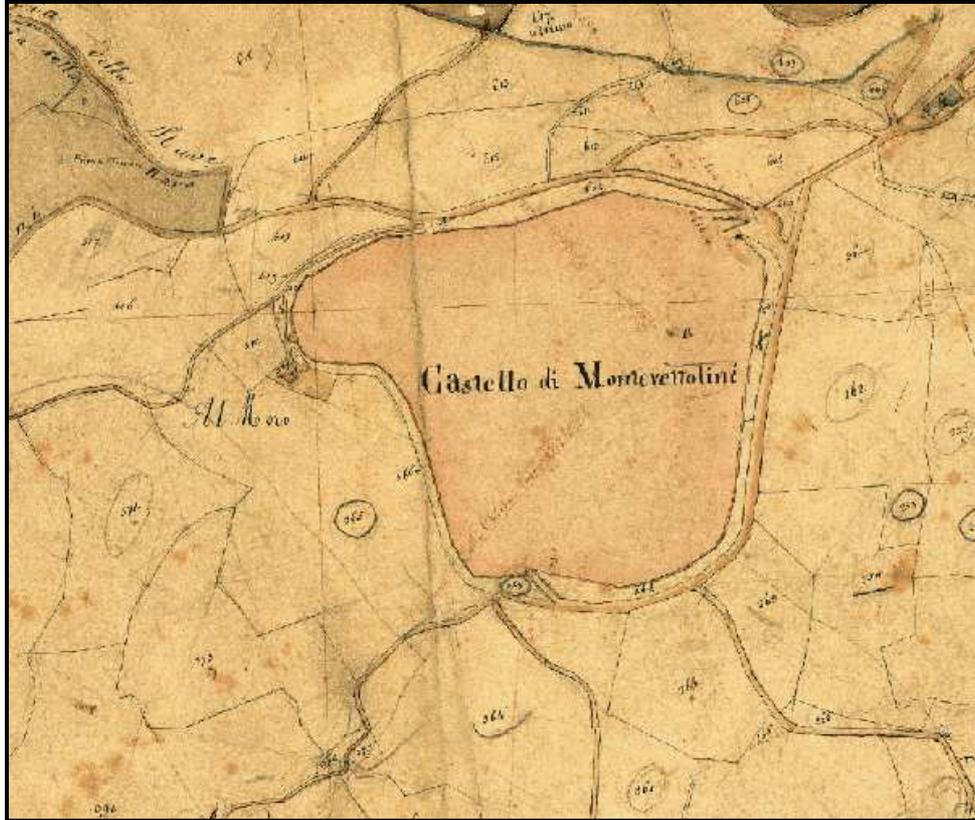
Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)



Pianta dei Capitani di Parte guelfa



Veduta di Montevettolini



Catasto leopoldino

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento riguarda la ristrutturazione di porzione del fabbricato classificato classe 3 con particolari migliorie sia estetico-architettoniche, sia funzionali e il cambio di destinazione d'uso della rimessa auto a civile abitazione con contestuale sostituzione della copertura a terrazzo con tetto inclinato e risistemazione degli spazi esterni per recuperare un posto auto e consentire un ingresso più consono all'abitazione.

Nello stato di progetto il fabbricato avrà al piano terra un soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. , sottoscala e vano scala e al piano primo due camere e un disimpegno.

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)

Il nuovo soggiorno ingloberà porzione dello scannafosso esistente e da qui il piccolo ampliamento di Superficie utile lorda e volume che ne consegue in quanto i locali tecnici e scannafossi non erano computati negli standard urbanistici allo stato attuale,

Sarà inoltre realizzata completamente interrata una centrale termica per l'alloggiamento dei macchinari e degli impianti che serviranno per adeguare l'edificio alla normativa energetica di settore.

Per quanto riguarda le altezze, non ci sarà alcuna modifica rispetto all'attuale sia per la copertura più alta di nuova realizzazione, sia per quella più bassa che manterrà il piano di imposta del terrazzo attuale.

Alcuni ispessimenti delle pareti saranno legati ad un discorso prettamente energetico e funzionale.

Per quanto concerne i materiali essi sono essenzialmente quelli originali, con alcune migliorie più fedeli al contesto colonico originario, vedi la gronda che anziché essere realizzata in tavelloni (stato attuale) sarà realizzata a mezzane e travicelli.



Particolare gronda

Le facciate esterne manterranno essenzialmente le stesse finiture, intonaco civile per quella su due livelli e pietra per la parte più bassa,

Gli infissi saranno sostituiti e dotati di vetri camera, il tutto nel pieno rispetto della legge 10/91 del D.L. 192 del 19/08/05 e del DPCM 05.12.97 prestazioni

**Studio di Architettura "Tommasi"**  
**ARCHITETTO ILARIA TOMMASI**

Via Risorgimento n. 212 cap. 51015 Monsummano Terme (PT)

acustiche delle strutture e sarò premura della committenza preservarne l'aspetto esteriore anche se , come possiamo vedere nell'immagine sottostante , l'infisso scorrevole di altra proprietà è di un colore e di una tipologia non tipica dell'edificio colonico.



Le due coperture saranno realizzate in legno per consentire non solo elevate prestazioni energetiche ma per non appesantire a livello sismico la struttura.

- la copertura sarà realizzata in struttura lignea e presenterà tutti i sistemi preventivi e protettivi ai sensi del

Monsummano Terme , lì 06.03.2017

Il Progettista