



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Settore Front-Office  
U.O.C. Territorio e Sviluppo

Prot. int. N.31

Monsummano Terme, 14/03/2019

**Al Dirigente**  
- sede -

-  
**All'Assessore all'Urbanistica**  
-sede -

**Oggetto: Riclassificazione di edificio di SVAA per perdita di valore testimoniale e contestuale variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione della G.C. n.84/2010. - proprietà posta in via Dei Brogi n.1216 della Società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX C.F. XXX - legale rappresentante Sig. XXX. Relazione Tecnica.**

## PREMESSA

Il Sig. XXX nato a XXX il XXX, residente in XXX via XXX c.f. XXX, legale rappresentante della Società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX C.F. XXX, in qualità di proprietario inoltra al Comune di Monsummano Terme istanza di Piano Attuativo per interventi ricadenti in area posta in via dei Brogi individuata catastalmente:

- al foglio di mappa n. 20 mappali 150 – 151 – 178 – 258 – 298;
- al foglio di mappa n. 25 mappali n. 29 – 30 – 31 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 413 – 451 – 397 – 399 – 404 – 412 – 454 – 465;

Il complesso immobiliare di proprietà della sopracitata società è stata oggetto di PAPMAA approvato dalla Provincia con D.D. n. 1855 del 12/11/2008 e di PIU, piani urbanistici approvati con delibera della Giunta Comunale n. 84 del 29/04/2010;

L'intervento previsto dai detti piani consisteva:

- deruralizzazione completa del complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati A,B,C,D,, loro ristrutturazione prevedendo la funzione abitativa e la trasformazione ad uso abitativo dei locali con destinazione diverse. Il numero delle unità immobiliari previste dal piano risultano n.26 distribuite tra i quattro fabbricati.
- demolizione di alcuni volumi secondari esistenti per una volumetria totale di mc. 820 SUL mq.353,75;

- ricollocamento delle volumetrie demolite su una diversa porzione del fondo per la
- realizzazione di un fabbricato rurale quale sede del Centro Aziendale Polifunzionale.

Conseguentemente all'approvazione del PAPMAA e PIU è stata stipulata convenzione in data 17/06/2010 Rep.16670 fascicolo n. 7454 con scadenza decennale al 17/06/2020.

Dal PAPMAA e dal P.I.U. Approvati si prevedeva un volume totale del complesso immobiliare Quercia Matta un volume di mc. 6595 ed una sul di mq. 20886 tra i quali si prevedeva la demolizione di una parte pari a mc. 820 sul mq. 354 (realizzazione di nuovo fabbricato rurale) gli edifici rimanenti dalla consistenza volumetrica complessiva di mc. 5775 e sul mq. 1732 da deruralizzare e ristrutturare. Con la convenzione il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di opere di sistemazione e manutenzione ambientale quantificabili economicamente in € 72.617,56 da computo metrico allegato redatto dal Dott. Guidi Leonardo.

Il Piano Attuativo presentato relativamente alla riclassificazione di edificio di SVAA per perdita di valore testimoniale a variante dei piani precedentemente approvati (Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU) con relativo PAPMAA), è stato redatto dal Dott. Arch. Paolo Posarelli dello Studio LDA.iMda architetti associati ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica/rischio idraulico/;
- Tav. 00/13 – Relazione illustrativa, Norme tecniche di attuazione
- Tav. 01/13 – Stato approvato, inquadramento cartografico (Estratto cartografie P.S. e R.U., estratto catastale, estratto foto aerea)
- Tav. 02/13 – Stato approvato, inquadramento fotografico (Planimetria generale, documentazione fotografica)
- Tav. 03/13 – Stato approvato edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 04/13 – Stato approvato edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 05/13 – Stato approvato edifici C, D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 06/13 – Stato intermedio, interventi previsti dal P.M.A.A. (Planimetria generale\_ demolizioni, piante piani terra\_ demolizioni, calcolo dei parcheggi)
- Tav. 07/13 – Stato intermedio, proposta di declassamento di porzione dell'edificio B (Planimetria generale, estratti cartografici, documentazione fotografica)
- Tav. 08/13 – Stato futuro, inquadramento (Planimetria generale, demolizioni edificio B declassato, calcolo dei parcheggi)
- Tav. 09/13 – Stato futuro edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 10/13 – Stato futuro edificio A materico (Planimetria con punti di scatto, viste zenitali e prospettiche, relazione descrittiva)
- Tav. 11/13 – Stato futuro edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 12/13 – Stato futuro edifici C e D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 13/13 – Stato futuro edificio E (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali);
- Schema della convenzione a modifica della precedente relativa al P.I.U. Approvato
- Computo metrico estimativo opere di sistemazione e manutenzione ambientale aggiornato ai prezzi del 2019;

Il Piano attuativo attuale propone, un progetto di riassetto del complesso dei fabbricati resi necessario a seguito del passaggio di proprietà della società e delle variate esigenze di sviluppo dell'azienda. E' volontà dei nuovi titolari valorizzare l'intero corpo dei fabbricati esistenti, non tanto secondo una logica di sfruttamento fondiario, ma in armonia e coerenza con il paesaggio rurale in cui sono inseriti.

Vengono mantenuti tutti gli interventi previsti dal PAPMAA approvato e ancora in vigore (deruralizzazione del complesso realizzazione di altro fabbricato rurale sede dell'azienda agricola utilizzando le volumetrie secondarie demolite). Così come confermate tutte le opere di sistemazione e manutenzione ambientale quantificate precedentemente in € 72.617,56 attualmente rivalutate con i prezzi al 2019 in € 90.685,60.

Rispetto all'intervento previsto dal Piano di Inquadramento Urbanistico che prevedeva la ristrutturazione di tutti i fabbricati del complesso immobiliare A,B,C,D, determinando n.26 unità immobiliari, viene mutato il numero delle unità immobiliari destinate a residenza e utilizzato il fabbricato C a garage riducendo l'utilizzo del suolo da destinare a parcheggi al fine di migliorare l'inserimento ambientale del complesso.

E' prevista la ristrutturazione degli edifici A,B,C,D e la costruzione di un nuovo fabbricato E utilizzando volumetrie demolite da porzione del fabbricato B. L'intera consistenza volumetrica del complesso oggetto di ristrutturazione risulta mc. 5775 e sul mq. 1732.

#### Fabbricato A

L'intervento di recupero del fabbricato A ha come intento il mantenimento della coerenza insediativa originaria. Il fabbricato, classificato come edificio di scarso valore architettonico, non presenta particolari elementi architettonici particolari e con l'intervento si va ad introdurre elementi architettonici contemporanei al fine di valorizzare il principale fabbricato di tutto il complesso. L'immobile ha una consistenza volumetrica di mc.... , SUL mq. Ed è costituita da una unità immobiliare.

#### Fabbricato B

consistenza volumetrica mc. 1862 SUL mq. 547

Per quanto riguarda il fabbricato B si propone il declassamento di una porzione per perdita del valore testimoniale di cui all'art.43 delle N.T.A. la proposta del declassamento deriva dalla insussistenza di elementi di valore architettonico e tipologico si propone un edificio di valore nullo. A seguito del suo declassamento si prevede di operare su tale porzione mediante un intervento di demolizione così come previsto dalle N.T.A. art..23 comma 1. La volumetria demolita mc. 780 SUL mq.200 viene trasferita e reimpiegata per la costruzione di un piccolo fabbricato ( fabbricato E ) destinato a civile abitazione.

In luogo della demolizione della porzione di fabbricato B declassificata viene realizzato un giardino, l'altra porzione classificata di valore viene ristrutturata con la realizzazione di due unità abitative mc. 1082 SUL 347

#### Fabbricato C

Si propone la ristrutturazione della porzione al netto delle volumetrie oggetto di demolizione del PAPMAA e destinato a garage consistenza volumetrica mc. 1088,98 SUL mq. 359,52

#### Fabbricato D

fabbricato oggetto di demolizione prevista dal PAPMAA approvato , la piccola porzione rimanente di mc. sul mq. viene ristrutturata e destinata a vano tecnico: cisterna acqua, gruppo elettrogeno, autoclave .

#### Fabbricato E

Nuovo edificio costituito da una unità immobiliare costruito utilizzando le volumetrie demolite di porzione del fabbricato B destinato a civile abitazione volume mc. 790,02 Sul mq.205,20

Il complesso “ Quercia Matta” ricade in area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico EA2 “ Aree della Collina Arborata (art.82 delle N.T.A. ) edifici classificati S.V.A.A. (art.42 delle N.T.A.) è stata sottoposta al parere della Commissione Comunale Paesaggio, la quale ha espresso parere favorevole sull'intervento Verbale n.1 del 08/03/2019

Trattandosi di intervento soggetto a Piano Attuativo è stato presentata in data 12/03/2019 n. di deposito n.9/19 scheda di deposito delle indagini geologiche presso la struttura regionale competente ai sensi del Regolamento D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R.

L'intervento è stato verificato sia in relazione alle previsioni del Piano Strutturale, e del Regolamento Urbanistico vigenti e gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano, risultano essere rispettati.

**PARERE**

La proposta del Piano Attuativo risulta rispettare le previsioni ed i dettami del R.U., pertanto si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

**Il Responsabile del Procedimento**

Geom. Maria Rosa Laiatici

**V° Il Dirigente**

Dott. Antonio Pileggi