



Comune

COMUNE DI MONSUMMANO TERME
 provincia di PISTOIA

localizzazione

via dei Brogi n. 1216

titolo progetto architettonico

PROPOSTA DI VARIANTE
 AL P.I.U. CON RELATIVO P.A.P.M.A.A.
 APPROVATI CON D.G.M n.84 del 29/04/2010

proprietà

firma

titolo Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Contenuto

Scala



progettista

revisione

1	_____	____/____/____
2	_____	____/____/____
3	_____	____/____/____
4	_____	____/____/____
5	_____	____/____/____
6	_____	____/____/____
7	_____	____/____/____

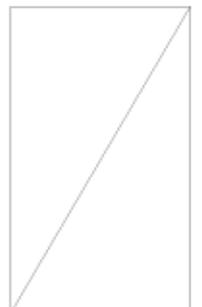


tavola numero

00 / 13



Comune di MONSUMMANO TERME
provincia di PISTOIA

**PROPOSTA DI VARIANTE AL P.I.U.
CON RELATIVO P.A.P.M.A.A. APPROVATI
CON D.G.M n.84 del 29/04/2010**

via dei Brogi n. 1216

Comune di MONSUMMANO TERME
provincia di PISTOIA

**PROPOSTA DI VARIANTE AL P.I.U.
CON RELATIVO P.A.P.M.A.A. APPROVATI
CON D.G.M n.84 del 29/04/2010**

via dei Brogi n. 1216

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà

Progetto

Contenuto

Relazione illustrativa
Estratto Foto Aerea
Estratto Aerofotogrammetrico
Estratto Catastale
Estratto Pianta dei Capitani di Parte Guelfa
Estratto Catasto Leopoldino
Estratto di P.S. - Carta della Periodizzazione
Estratto P.S. - Carta dei Vincoli e delle Tutele
Estratto R.U. - Territorio Rurale

Elenco tavole di progetto

ALLEGATO 1 (Specifica dei dati del progettista e del D.L.)
ALLEGATO 2 (Autocertificazione dichiarante proprietà)
ALLEGATO 3 (Dichiarazione progettista distanza elettrodotti)
ALLEGATO 4 (Copia documenti d'identità)

**PROPOSTA DI VARIANTE AL P.I.U.
CON RELATIVO P.A.P.M.A.A. APPROVATI
CON D.G.M n.84 del 29/04/2010**

via dei Brogi n. 1216

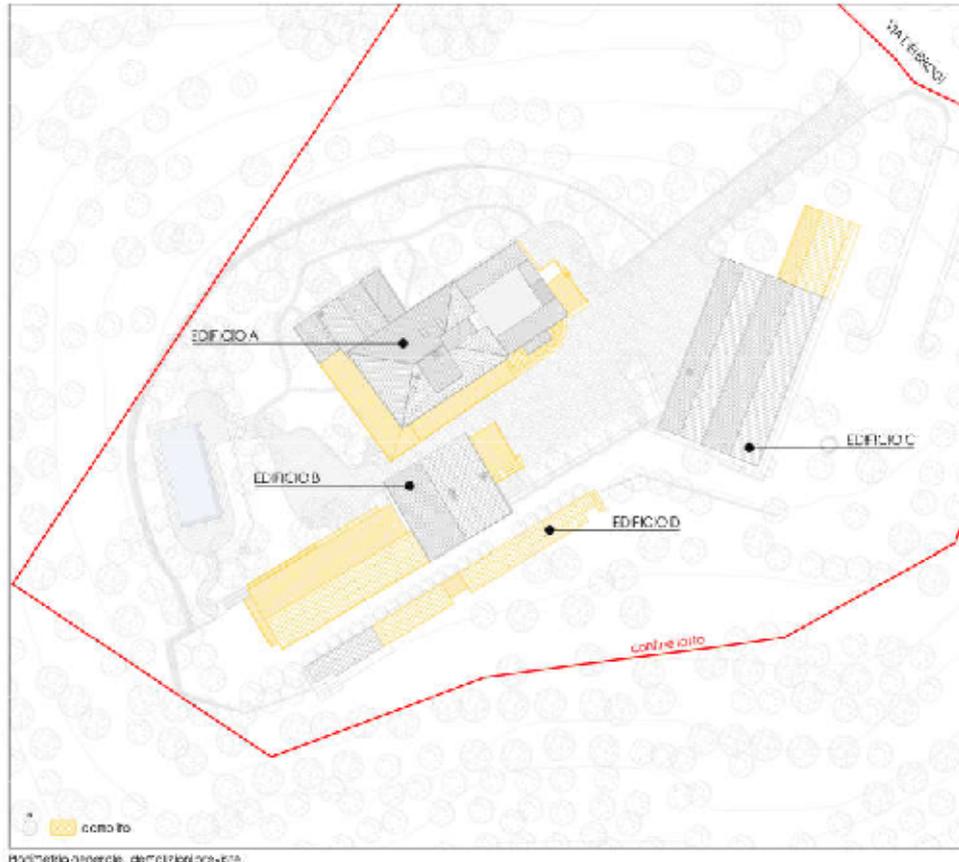
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto di riassetto del complesso dei fabbricati denominato "Quercia Matta" si rende necessario a seguito del passaggio di proprietà della società e delle variate esigenze di riassetto e sviluppo dell'intera azienda.

E' volontà dei nuovi titolari prendere residenza all'interno del complesso e 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.

A tal fine sono già stati presentati dei progetti preliminari all'amministrazione comunale che tramite la commissione del paesaggio il 30 agosto 2018 ha espresso parere favorevole alla proposta di ristrutturazione del fabbricato A.

L'idea di massima è quella di ristabilire le gerarchia tra fabbricato principale e fabbricati secondari costruiti successivamente, partendo dall'assetto risalente al Catasto di Impianto Leopoldino del 1824, mantenendo le demolizioni delle superfetazioni già previste con il precedente P.A.P.M.A.A. approvato e declassando e demolendo porzione dell'attuale fabbricato B.



La procedura di cui alla presente richiesta non varia attualmente il P.A.P.M.A.A. tuttora in vigore, ma si concentra sulla parte "deperimetrata" dall'azienda agricola (ritenuta dal piano precedente non più necessaria alla conduzione del fondo agricolo) ed ha lo scopo principale di declassare una parte del fabbricato B per poterlo trasferire in altra zona all'interno del sistema non più di pertinenza aziendale.

Il mutato numero delle unità immobiliari destinate a residenza e l'utilizzo del fabbricato C a garage riduce l'utilizzo di suolo da destinare a parcheggi e migliora, a nostro avviso, l'inserimento ambientale del complesso futuro.

La riorganizzazione totale del complesso passa anche dal calcolo volumetrico che nella sostanza recepisce quanto già approvato nel P.A.P.M.A.A. in vigore, come meglio specificato nelle tavole di progetto allegate.

Ristrutturazione del fabbricato A

L'intervento di recupero del principale fabbricato (A) del complesso "La Quercia Matta" persegue l'obiettivo di evidenziare i differenti periodi in cui il manufatto è stato costruito. La diacronicità è di fatto elemento caratterizzante di tutti gli edifici storici.

Il fabbricato risulta censito sia nella mappa dei Capitani di Parte Guelfa sia nel successivo Catasto Leopoldino e risulta di fatto situato lungo una viabilità storica che portava ad una chiesa - oggi Golf House dell'impianto sportivo denominato "Golf Club Montecatini" - in un contesto paesaggistico pedecollinare, caratterizzato dalla presenza predominante della cultura dell'olivo e della vite.

Nella proposta di variante e nella contestuale ristrutturazione del fabbricato A si intende recuperare l'originario stato, almeno quello presente ai primi dell'ottocento, a cui la mappa dei Capitani di Parte Guelfa risale. Questo approccio, come molti altri del resto, tende a ripristinare un rapporto del complesso insediato più consono alla morfologia del territorio che lo connota: l'insediamento è principalmente di sommità e quindi puntuale, a differenza dell'attuale connotazione che lo inquadra maggiormente come insediamento lineare tipico dei "sedimi" di crinale.

Lo stesso approccio, come accennato in premessa, intendiamo perseguirlo in scala architettonica per la ristrutturazione.

Il fabbricato è di "scarso valore architettonico" come correttamente indicato nel Regolamento Urbanistico comunale, quindi non presenta particolari elementi né tipologici né architettonici tali da giustificare una ristrutturazione di tipo filologico. L'approccio che è stato ritenuto più corretto è stato quindi quello di mantenere la coerenza insediativa originaria e di lavorare con l'inserimento di elementi architettonici contemporanei che sottolineano la diacronicità del fabbricato.

Principali scelte:

- In coerenza con le finiture dei paramenti murari del sistema insediativo circostante abbiamo optato per mettere a vista la tessitura in pietra dei muri perimetrali del corpo di fabbrica originario, uniformandolo con un trattamento di pittura a calce pigmentata color terra del luogo;
- Abbiamo uniformato il sistema delle coperture togliendo, dove possibile, gli abbaini in cemento;
- La finitura dei due corpi di fabbrica aggiunti successivamente è stata pensata simile nel trattamento superficiale: intonaco con sovrapposto un sistema schermante a secco in ricorsi di legno/lamiera microforate nel colore del grigio/marrone che riprendono la cromia dei tronchi di olivo;

- Il corpo di fabbrica sul lato ovest è stato ripensato volumetricamente lavorando sull'analogia dell'annesso agricolo come il fienile, largamente presente nel territorio toscano;
- Abbiamo mantenuto la lettura del sistema delle aperture: quelle tamponate rimangono leggibili nei prospetti esterni utilizzando delle superfici di tamponatura piane intonacate e pitturate a calce;
- Le nuove aperture per forma e dimensione si leggono chiaramente nei prospetti accentuando il sistema della lettura diacronica. Le nuove finestre sono anche cannocchiali ottici sul paesaggio per chi fruisce gli spazi interni nelle ore diurne, sono segnali di vitalità relazionale e presidio territoriale per chi fruisce gli spazi esterni.

Il complesso, nel sistema di scelte fin qui accennate, persegue l'idea di un corpo architettonico semplice ma massivo nella parte storica; la volontà di uniformare il sistema delle cromie, delle coperture e dei trattamenti esterni persegue l'idea di una rispettosa e contemporanea ruralità.

Declassamento di porzione del fabbricato B

La proposta di declassamento della porzione evidenziata dell'edificio B deriva dall'insussistenza di elementi di valore architettonico, tipologico e contestuale tali da giustificare il suo inserimento nella CLASSE 4 (S.V.A.A.) di valore degli edifici esistenti, all'interno della quale attualmente si trova invece ricompresa. In particolare, la proposta mira a declassare la porzione evidenziata facendola passare da *Edificio di Classe 4 – S.V.A.A.* (Art. 42 R.U.) ad *Edificio non classificato ed esistente al 1954* (Art. 44 R.U.).

Come è facile evincere dalla mappa del Catasto Leopoldino e dall'estratto della Carta della Periodizzazione del P.S. allegate, la porzione di fabbricato in questione risulta essere infatti non soltanto di epoca costruttiva recente (edificata fra il 1954 ed il 1978) ma, per conformazione e tipologia, non appare affatto uniformarsi alle caratteristiche degli insediamenti poderali storici di sommità quale invece il *Podere La Quercia Matta* risulta essere.

Come dimostrato dall'andamento delle curve di livello rappresentate nell'estratto della CTR allegata, l'aggregato del *Podere La Quercia Matta* appare collocato in una posizione di sommità e di dominanza rispetto ai terreni circostanti e la forma stretta ed allungata della porzione di edificio B, della quale si richiede il declassamento, non sembra invece appartenere alla tipologia edilizia degli aggregati come quello appena descritto, quanto piuttosto a quella degli insediamenti lineari posti lungo le principali vie di comunicazione.

Inoltre, a differenza dell'edificio A, ma anche della porzione rimanente dell'edificio B, la parte del fabbricato B per la quale si richiede il declassamento presenta, per tutta la sua lunghezza, una unica altezza ed unico piano, non risultando invece dall'aggregazione di più volumi susseguiti nel tempo come è tipico degli insediamenti storici poderali di quel tipo.

Infine, come dimostrato anche dalla documentazione fotografica allegata, a seguito di una posticcia ricostruzione di parte dell'edificio B andata distrutta a causa di uno scoppio doloso avvenuto nei primi anni 2000, anche lo scarsissimo valore testimoniale che quella porzione di fabbricato avrebbe potuto avere è, in ogni caso, andata perduta.

Per tutto quanto sopra esposto, si richiede dunque il declassamento della porzione di edificio B indicata negli allegati ed il suo passaggio da *Edificio di Classe 4 – S.V.A.A.* (Art. 42 R.U.) ad *Edificio non classificato ed esistente al 1954* (Art. 44 R.U.).

Trasferimento di porzione del fabbricato B e ricostruzione del nuovo fabbricato E

Il trasferimento della volumetria di porzione del fabbricato B ha lo scopo di ripristinare la gerarchia dei fabbricati d'impianto risalenti al periodo documentato del Catasto Leopoldino del 1824.

Per questo motivo la nuova collocazione volumetrica è stata ipotizzata distante dal complesso esistente ed in prossimità della viabilità pubblica. L'altro obiettivo è quello di creare meno impatto infrastrutturale sul territorio rurale: la vicinanza delle infrastrutture ci consente infatti un'accessibilità ai servizi di rete esistenti (acquedotto, energia elettrica) molto agevole.

L'imput tipologico, che necessiterà di un adeguato approfondimento in sede di richiesta di Permesso di Costruire, è quello di riprodurre la volumetria del fabbricato originario tipica dei volumi serventi agricoli tipo opifici (non di grande valore tipologico): una volumetria a pianta rettangolare allungata, copertura a doppia falda a capanna, un unico piano fuori terra.

La destinazione d'uso prevista nel piano è quella della residenza monofamiliare che prevede necessariamente un vano interrato per i locali tecnici ed i garage.

L'intento, come evidenziato negli elaborati grafici allegati, è quello di riproporre una tipologia insediativa semplice in chiave contemporanea, attenuandone la presenza grazie ad un lieve sollevamento del piano di vita dell'edificio dal piano di campagna, accentuando così la percezione di continuità del suolo.

Il rivestimento potrebbe anche essere in materiali lignei, in stretta assonanza con gli edifici serventi del fabbricato A ed in dialogo, a livello cromatico, con le tonalità dei tronchi degli olivi che caratterizzano fortemente il paesaggio rurale dove si collocherà il nuovo fabbricato.

San Miniato, Novembre 2018

ESTRATTO FOTO AEREA



ESTRATTO FOTO AEREA

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



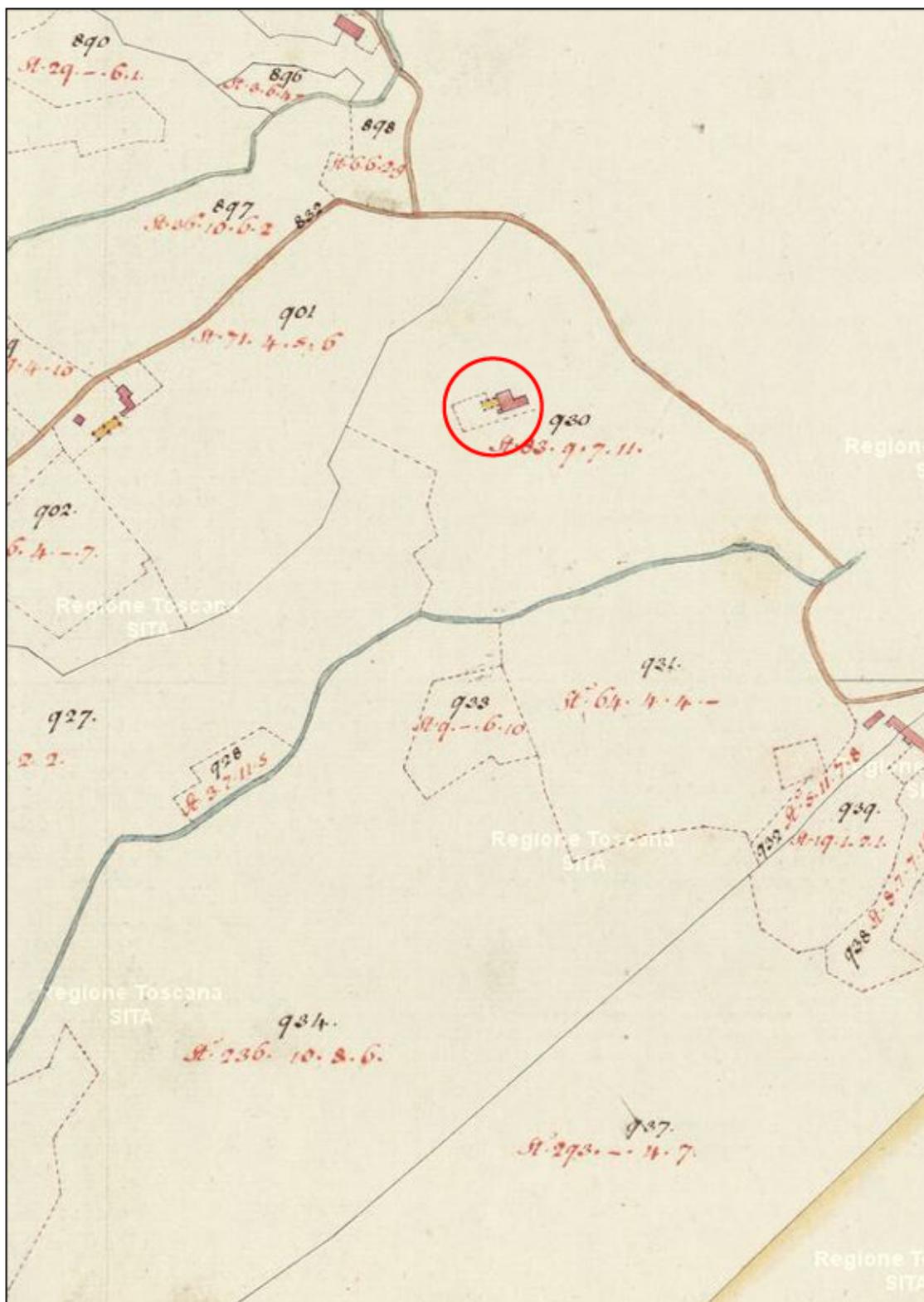
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

ESTRATTO CATASTALE



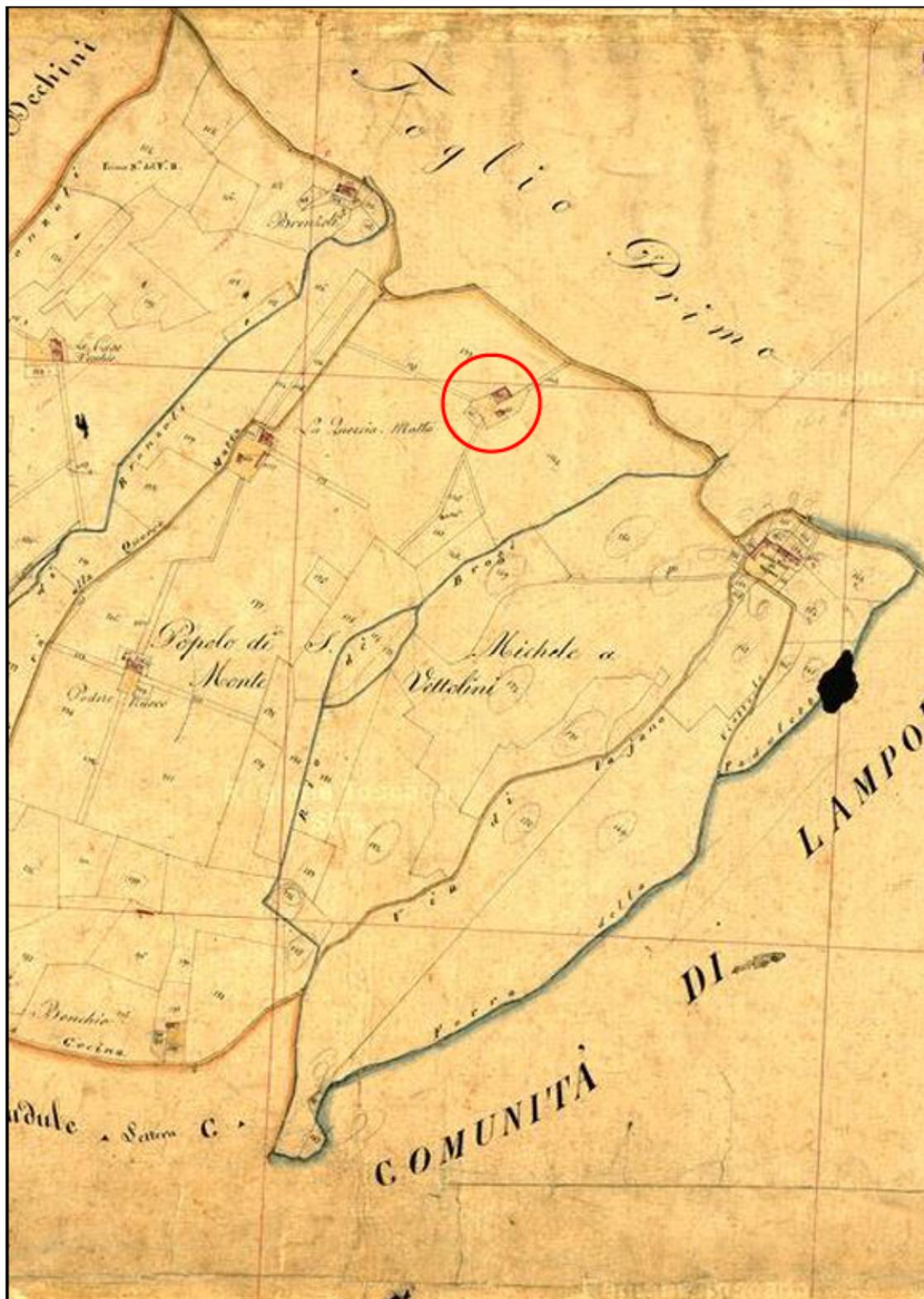
ESTRATTO CATASTALE

ESTRATTO PIANTA DEI CAPITANI DI PARTE GUELFA



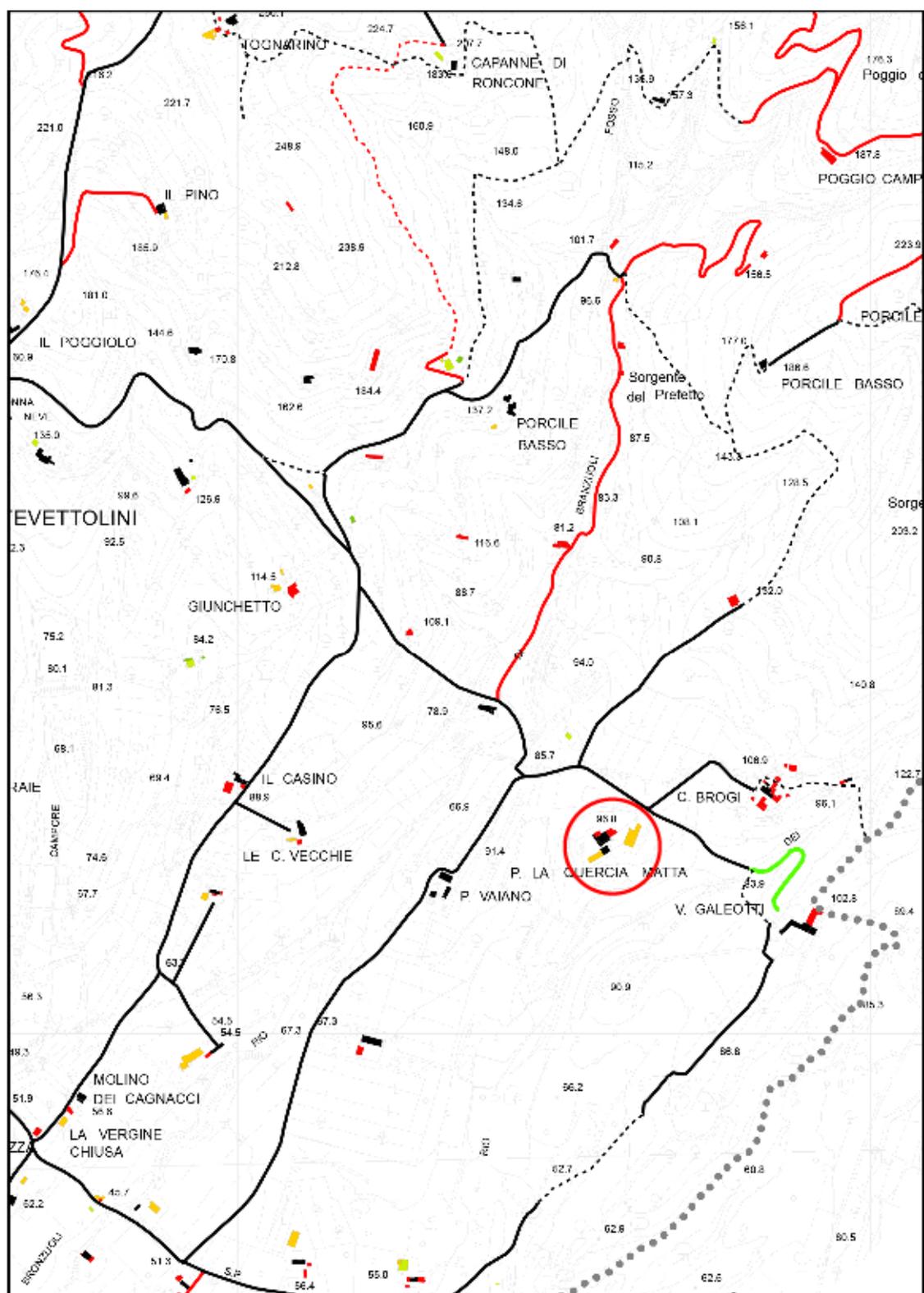
ESTRATTO PIANTA DEI CAPITANI DI PARTE GUELFA

ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO

ESTRATTO P.S. - CARTA DELLA PERIODIZZAZIONE



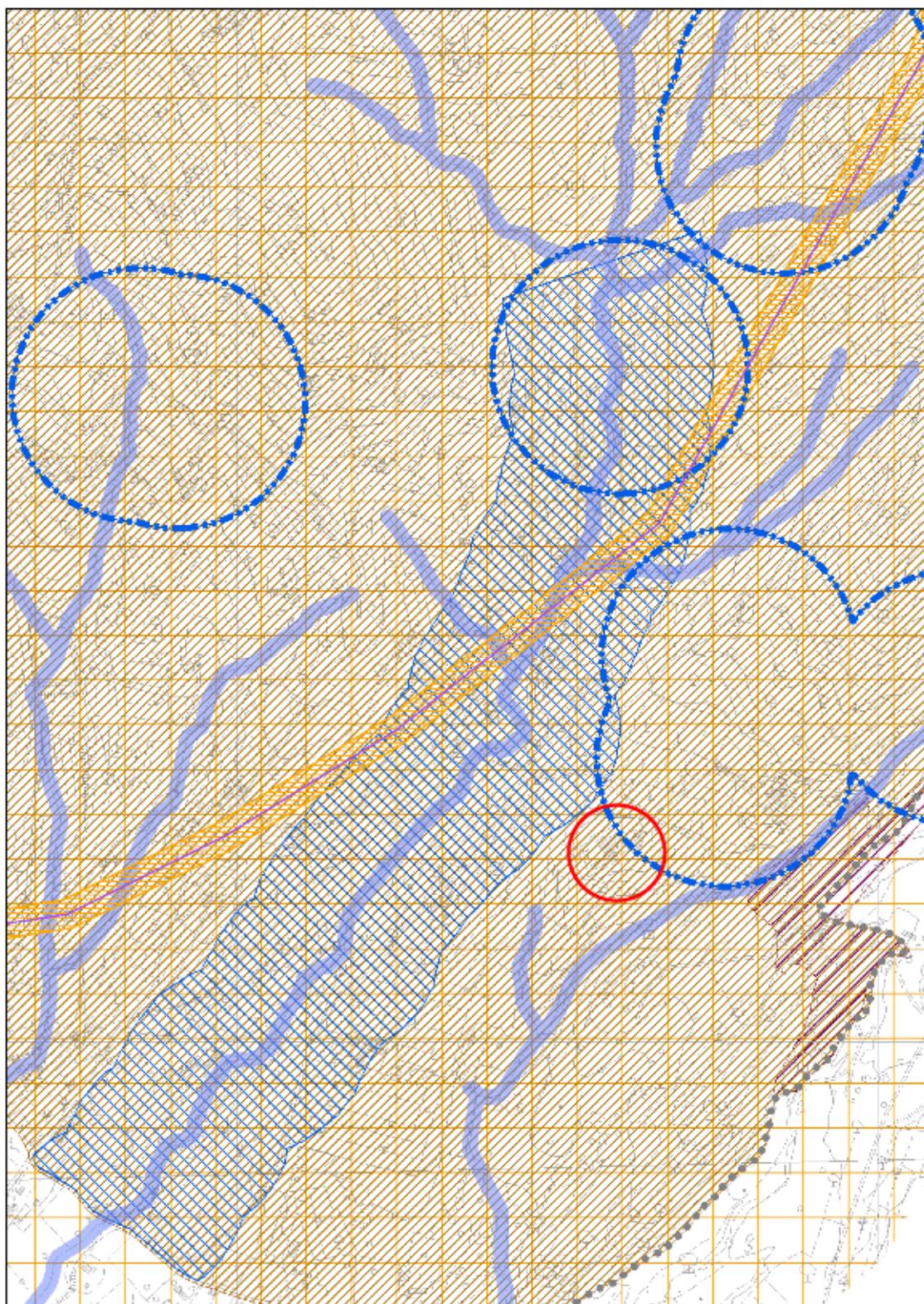
ESTRATTO P.S. - CARTA DELLA PERIODIZZAZIONE

 Sedime edificato
presente al 1825

 Sedime edificato
presente al 1954

 Sedime edificato
presente al 1978

ESTRATTO P.S. - CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE



ESTRATTO P.S. - CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

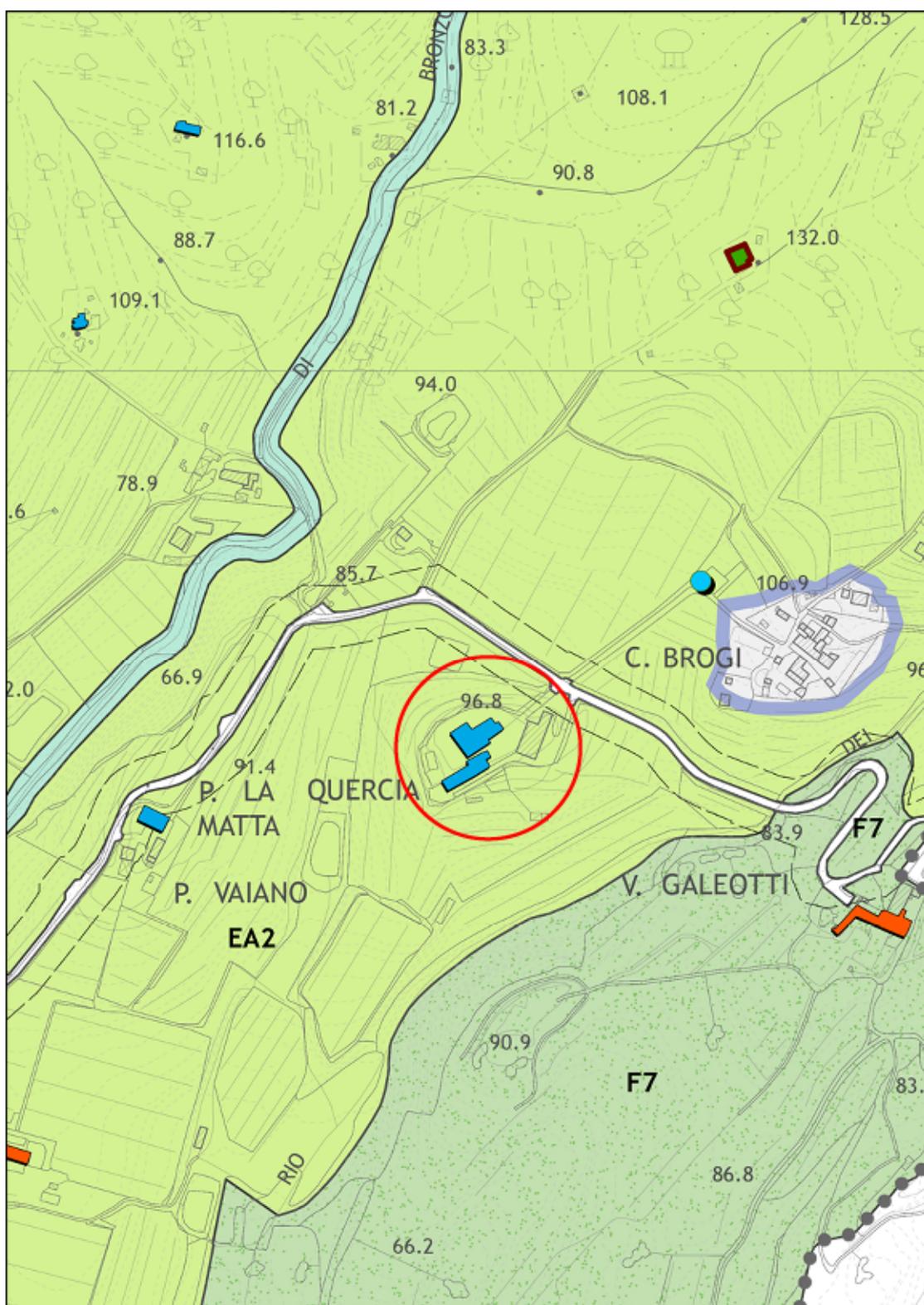
 Aree tutelate per legge - Dlgs 42/2004 art. 136 - lettera "c" - Fascia di 150 m lungo i corsi d'acqua

 Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso acquedottistico (D.Lgsl.n.152/06)

 Perimetrazione delle aree non idonee all'installazione a terra degli impianti fotovoltaici

 Vincolo idrogeologico - RD 3267/23

ESTRATTO R.U. - TERRITORIO RURALE



ESTRATTO R.U. - TERRITORIO RURALE

 EA2 - Aree della collina arborata

 Classe 4 (S.V.A.A.) - Edifici di scarso valore storico architettonico e ambientale

ELENCO TAVOLE DI PROGETTO

TAVOLA 01 _ STATO APPROVATO – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratti cartografie P.S. e R.U.
Estratto catastale
Estratto foto aerea

TAVOLA 02 _ STATO APPROVATO – INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

Planimetria generale	1:500
Documentazione fotografica	

TAVOLA 03 _ STATO APPROVATO – EDIFICIO A

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 04 _ STATO APPROVATO – EDIFICIO B

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 05 _ STATO APPROVATO – EDIFICI C E D

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 06 _ STATO INTERMEDIO – INTERVENTI PREVISTI DAL P.A.P.M.A.A.

Planimetria generale_demolizioni	1:500
Piante piani terra_demolizioni	1:500
Calcolo dei parcheggi	1:500

TAVOLA 07 _ STATO INTERMEDIO – PROPOSTA DI DECLASSAMENTO DI PORZIONE DELL'EDIFICIO B

Planimetria generale	1:500
Estratti cartografici	
Documentazione fotografica	

TAVOLA 08 _ STATO FUTURO – INQUADRAMENTO

Planimetria generale	1:500
Demolizioni edificio B declassato	1:500
Calcolo dei parcheggi	

TAVOLA 09 _ STATO FUTURO – EDIFICIO A

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 10 _ STATO FUTURO – EDIFICIO A MATERICO

Planimetria con punti di scatto	
Viste prospettiche	
Relazione descrittiva	

TAVOLA 11 _ STATO FUTURO – EDIFICIO B

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 12 _ STATO FUTURO – EDIFICI C E D

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

TAVOLA 13 _ STATO FUTURO – EDIFICIO E

Piante	1:200
Prospetti	1:200
Sezioni	1:200
Dati dimensionali	

Alleghiamo la presente come specifica dei dati del PROGETTISTA che ha lavorato alla **Progettazione Architettonica e della Direzione dei Lavori**:

Autocertificazione

[ai sensi della L. 191/98 art.2/21]

Il sottoscritto:

DICHIARA

di avere titolo alla presentazione della pratica edilizia in quanto proprietario del terreno e dei fabbricati situati in via dei Brogi n. 1216, nel comune di Monsummano Terme, contraddistinti al catasto terreni del comune di Monsummano Terme al foglio n° 20, particelle n° 150 - 151 - 178 - 258 - 298, foglio n° 25, particelle n° 29 - 30 - 31 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 413 - 451 - 454 - 465 e al catasto fabbricati del comune di Monsummano Terme al foglio n° 25, particelle n° 397 - 399 - 404 - 412.

Allegati:

- documento valido di identità;

San Miniato, Novembre 2018

Firma del Legale Rappresentante

Il sottoscritto:

in qualità di **Progettista** della proposta di variante al P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A. approvati con D.G.M n.84 del 29/04/2010 qui presentata,

preso atto della *"Carta dei vincoli e delle tutele sovraordinate"* del Piano Strutturale del Comune di Monsummano Terme,

DICHIARA

che l'area oggetto della proposta di variante sopra citata non ricade nella fascia di rispetto degli elettrodotti.

Allegati:

- documento valido di identità;

San Miniato, Novembre 2018

Firma del Progettista