

**COMUNE  
DI  
MONSUMMANO TERME**

PIANO DI RECUPERO  
COMPLESSO IMMOBILIARE  
VIA FRANCESCA CINTOLESE

SOGGETTI ATTUATORI  
TOFANELLI CARLO (01.01.1934 - usufruttuario)  
TOFANELLI CARLO (15.03.1989 - proprietario)

ELABORATO N. 14

**RELAZIONE TECNICA**

## **PREMESSA**

L'intervento riguarda un complesso edilizio e i terreni pertinenziali circostanti. Trattasi di una zona prettamente agricola pianeggiante dove è presente, in prossimità della viabilità, un ampio fabbricato colonico suddiviso in due abitazioni rurali e vani deposito, con annessi 3 locali distaccati ad uso rimessa mezzi e attrezzi agricoli.

La proposta mira al recupero delle volumetrie esistenti tramite la demolizione degli annessi agricoli e di porzione dell'ampio corpo di fabbrica principale e la ricollocazione sul lotto dei volumi da recuperare.

## **UBICAZIONE**

Il compendio si trova nel Comune di Monsummano Terme e ha due accessi carrabili lungo la Strada Statale Via Francesca Cintolese.

La proprietà è estesa lungo un versante pianeggiante, confina nel suo complesso a Nord-Ovest e a Sud-Est con beni di proprietà Immobiliare Giovanna Srl, a Est con la Viabilità Statale e a Sud-Ovest con terreni agricoli di stessa proprietà.

## **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

I beni in oggetto risultano censiti in parte al Catasto Fabbricati e in parte al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, al giusto conto, nel foglio di mappa 29 dai seguenti mappali:

Proprietario: Tofanelli Carlo (15.03.89) Usufruttuario: Tofanelli Carlo (01.01.34)

Catasto Urbano:

- 118 sub 1, bene comune non censibile (corte);
- 118 sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 8,5 (con diritto alla corte comune

mappale 118 sub 1);

- 118 sub 3, categoria A/4, classe 1, vani 5 (con diritto alla corte comune mappale 118 sub 1);

- 118 sub 4, categoria C/2, classe 1, Mq. 420 (con diritto alla corte comune mappale 118 sub 1);

- 118 sub 5, categoria C/6, classe 1, Mq. 216 (con diritto alla corte comune mappale 118 sub 1);

Proprietario: Tofanelli Carlo (01.01.34)

Catasto Terreni:

- porzione 103, qualità Semin Arbor, classe 2, ha. 00.04.85;

- porzione 116, qualità Semin Arbor, classe 2, ha. 00.04.40;

- porzione 117, qualità Canneto, classe 1, ha. 00.04.75;

- porzione 126, qualità Semin Arbor, classe 2, ha. 00.04.10;

- porzione 258, qualità Vigneto, classe 2, ha. 00.04.00.

Il tutto per complessivi mq. 5.820,00.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Il compendio si articola in un corpo di fabbrica principale composto da due unità abitative e si sviluppa su due piani fuori terra.

La porzione a sinistra guardando il prospetto principale è la più antica (si presume realizzata fine 1800 inizi 1900) è composta da un'abitazione che si sviluppa al piano terra (cucina) e con alcuni vani al piano primo, mentre la maggior parte del piano terra era destinata a rimesse, stalle e cantine oltre fienile al piano primo.

Detta porzione è fatiscente, priva di qualsiasi impianto, con parte del tetto e dei solai crollati e strutturalmente irrecuperabile, anche alla luce delle nuove normative in materia.

La porzione a destra guardando il prospetto principale è stata oggetto di ristrutturazione e ampliamento negli anni '60, si presenta in cattivo stato di manutenzione e completamente da rifare sia negli impianti che nelle finiture, si compone di un'abitazione che si sviluppa tutta al piano primo ad eccezione dell'ingresso e vano scale interno al piano terra, la maggior parte del quale è destinato a rimesse.

Si precisa che per detta porzione sono in corso lavori di ristrutturazione che prevedono il rifacimento del tetto, il consolidamento dei solai e la realizzazione ex novo di impianti, infissi e finiture.

A sud rispetto al copro di fabbrica principale si sviluppano i tre fabbricati strumentali all'attività agricola, tutti di un solo piano fuori terra, due dei quali realizzati in pannelli prefabbricati e copertura in legno eternit (materiale già smantellato e smaltito alcuni anni fa), mentre il terzo è in muratura ordinaria sempre con tetto in legno e tegole. Per detti immobili è stata rilasciata sanatoria edilizia.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Gli immobili sono stati realizzati in epoche diverse ma comunque prima del 1° settembre 1967, comunque il tutto è conforme alla Concessione a Sanatoria n. 9 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme il 25 febbraio 2004.

Per la porzione a destra sono attualmente in corso opere di ristrutturazione in base a Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. del

### **ZONIZZAZIONE E NORMATIVA URBANISTICA DA R.U.**

L'area e gli immobili in oggetto sono individuati e perimetrali nel vigente R.U. come Comparto "RU 4" - Interventi di rigenerazione urbana.



## **RU4 - Cintoiese. Area centrale: zona sud Poste**

### Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
7002	1500	9,50	40% SF	0	1167

\* **NB:** Esclusa la Sul esistente.

### Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

La residenza non può superare il 60% della Sul di nuova edificazione.

### Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- localizzazione dell'area a parcheggio ed a piazza.

### Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (Piano di recupero di iniziativa privata)

### Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

**NB:** è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente rimanendo nei limiti delle capacità edificatorie assegnate al comparto. Tale possibilità è comunque subordinata alla redazione del piano attuativo.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

La proposta, come detto in premessa, mira al recupero delle volumetrie esistenti, in particolare anche tramite la demolizione di alcune volumetrie e superfetazioni e la ricollocazione nella proprietà dei volumi da recuperare. Il tutto conciliando le esigenze della proprietà con la vocazione agricola dell'area e quindi il recupero di armonia tra il costruito e il contesto agricolo della zona.

### **Gli obiettivi perseguiti sono i seguenti:**

- a) la ristrutturazione della porzione destra del corpo di fabbrica principale ancora in discreto stato di manutenzione al fine di ottenere una unità abitativa distribuita su due piani fuori terra;
- b) la ricollocazione a sinistra dell'intervento sopra descritto di porzione della volumetria esistente al fine di realizzare un nuovo fabbricato abitativo unifamiliare con caratteristiche, tipologie costruttive e materiali tipici della colonica toscana con sistemazioni esterne di minimo impatto ambientale;
- c) la ricollocazione nel luogo dove attualmente si collocano i tre annessi agricoli, e cioè a sud rispetto al fabbricato principale, di porzione della volumetria esistente al fine di realizzare un nuovo fabbricato da destinare ad annessi agricoli con caratteristiche, tipologie costruttive e materiali tipici della colonica toscana con sistemazioni esterne di minimo impatto ambientale;

### **Nel dettaglio si prevede quanto segue:**

**A) Ristrutturazione porzione destra corpo di fabbrica principale (Fabbricato "A").**

Il progetto prevede la ristrutturazione della porzione destra (guardando il prospetto principale) del fabbricato principale attualmente suddiviso in due unità abitative, in particolare si prevede la trasformazione di un vano rimessa al piano terra in cucina-pranzo, il rifacimento della copertura con legno lamellare, il rifacimento di tutti gli impianti, una diversa distribuzione interna dei vani, tutte le opere necessarie per l'adeguamento igienico-sanitario, impiantistico, termico e strutturale dell'immobile.

Esternamente si prevede l'allineamento dei portoni del piano terra con le finestre del piano primo del prospetto principale, queste vengono trasformate in porte finestre mantenendo le attuali caratteristiche con davanzali in oggetto e piccole ringhiere in ferro battuto. Il tutto in modo da migliorare l'aero-illuminazione dei locali del piano primo ma anche l'estetica dell'immobile con la ricerca di simmetria e omogeneità.

Lungo il perimetro della porzione di fabbricato oggetto d'intervento sarà realizzato marciapiede in cotto di larghezza 1,50 mt. Saranno inoltre realizzate nuove gronde sempre piane di larghezza leggermente superiore all'attuale.

Per quanto riguarda l'esterno il piazzale asfaltato sarà ripristinato con uso di autobloccanti tipo sampietrino, il cortile che circonda l'immobile sarà sistemato a giardino con piantumazione di essenze tipiche della zona (aceri campestri, cipressi, betulle).

**B) Parziale ricollocazione delle volumetrie demolite sulla sinistra rispetto al**

**fabbricato di cui al punto “A” (Fabbricato “B”).**

Si prevede la ricollocazione nella proprietà, a sinistra rispetto al fabbricato principale, di porzione dei volumi demoliti (circa mc. 950,00) per la realizzazione di un nuovo fabbricato abitativo che si andrà a sviluppare su due piani fuori terra.

Il nuovo fabbricato avrà caratteristiche e materiali tipici della colonica toscana in modo che vada a integrarsi con il paesaggio agricolo circostante. Particolare cura sarà prestata alla tessitura dei prospetti, nella ricerca di simmetria e proporzioni, e ai particolari costruttivi e finiture.

L'abitazione sarà distribuita in modo da avere al piano terra un ampio vano rimessa, la zona giorno con ingresso e ampio soggiorno, cucina – pranzo e servizi, al piano primo due camere, bagno e soffitte praticabili.

L'accesso carrabile e pedonale da via Francesca Cintoiese sarà garantito tramite l'uso comune con il fabbricato descritto al seguente punto “C” del passo carrabile e dello stradello agricolo esistenti che corrono lungo la proprietà a confine con beni Pazzini.

Gli spazi esterni saranno sistemati a giardino, mentre il piazzale antistante e l'accesso carrabile saranno sistemati con autobloccanti tipo sanpiero.

**C) Parziale ricollocazione delle volumetrie demolite a sud rispetto al fabbricato di cui al punto “A” (Fabbricato “C”).**

Si prevede la ricollocazione nella proprietà, a sud rispetto al fabbricato principale, di porzione dei volumi demoliti (circa mc. 430,00) per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso accessorio (rimesse agricole, ecc.) che

si andrà a sviluppare in parte su un unico piano fuori terra e in parte su due piani fuori terra.

Il nuovo fabbricato avrà caratteristiche e materiali tipici della colonica toscana in modo che vada a integrarsi con il paesaggio agricolo circostante. Particolare cura sarà prestata alla tessitura dei prospetti, nella ricerca di simmetria e proporzioni, e ai particolari costruttivi e finiture.

L'immobile sarà distribuito in modo da avere al piano terra ampi vani rimessa (attrezzi, macchine agricole e quant'altro), cantina, ripostiglio e scala di accesso al piano superiore dove, oltre a un piccolo bagno di servizio, si troveranno due vani uso magazzino-ripostiglio.

L'accesso carrabile e pedonale da via Francesca Cintolese sarà garantito tramite l'uso comune con il fabbricato descritto al precedente punto "B" del passo carrabile e dello stradello agricolo esistenti che corrono lungo la proprietà a confine con beni Pazzini.

Gli spazi esterni saranno sistemati a ghiaia.

### **DATI PLANIVOLUMETRICI**

**L'attuale consistenza plani volumetrica è la seguente** (tav. n. 2):

#### SUPERFICIE COPERTA

Corpo di fabbrica principale (A1+A2)	Mq.	438,14
Fienile (B)	Mq.	67,15
Annessi agricoli (C1 +C2)	Mq.	167,19
		=====
TOT	Mq.	<u>672,48</u>

### VOLUME VUOTO PIENO

Corpo di fabbrica principale (A1+A2)	Mc.	2.256,52
Fienile (B)	Mc.	224,95
Annessi agricoli (C1 +C2)	Mc.	835,95
=====		
TOT	Mc.	<u>3.317,42</u>

### SUPERFICIE UTILE LORDA

Corpo di fabbrica principale (A1+A2)	Mq.	710,55
Fienile (B)	Mq.	67,15
Annessi agricoli (C1 +C2)	Mq.	167,19
=====		
TOT	Mq.	<u>944,89</u>

### SUPERFICIE PERMEABILE E IMPERMEABILE

Superficie impermeabile	Mq.	1.135,44
Superficie permeabile	Mq.	4.684,56

**L'intervento proposto** prevede il recupero delle volumetrie esistenti tramite la demolizione totale degli annessi e di porzione del corpo di fabbrica principale, e la ricollocazione dei volumi da recuperare (Tav. 5).

### SUPERFICIE COPERTA

Corpo di fabbrica principale (A)	Mq.	166,41
Villetta unifamiliare di progetto (B)	Mq.	179,93
Rimessa agricola di progetto (C)	Mq.	114,97
=====		
TOT	Mq.	<u>461,31</u>

### VOLUME VUOTO PIENO

Corpo di fabbrica principale (A)	Mc.	1.015,78
Villetta unifamiliare di progetto (B)	Mc.	951,92
Rimessa agricola di progetto (C)	Mc.	430,50
=====		
TOT	Mc.	2.398,20

### SUPERFICIE UTILE LORDA

Corpo di fabbrica principale (A)	Mq.	321,05
Villetta unifamiliare di progetto (B)	Mq.	269,69
Rimessa agricola di progetto (C)	Mq.	168,67
=====		
TOT	Mq.	<u>759,41</u>

### SUPERFICIE PERMEABILE E IMPERMEABILE

Superficie impermeabile	Mq.	691,27
Superficie semipermeabile	Mq.	1.121,82
Superficie permeabile	Mq.	4.006,91

### **CALCOLO E VERIFICA VOLUME DI STOCCAGGIO ACQUE METEORICHE:**

<u>Q attuale</u> = $[(1,0-0,2) \times 0,06 \times 1.135,44]$ =	Mc/h 54,50
<u>Q progetto</u> = $[(1,0-0,2) \times 0,06 \times 691,27] + [(0,5-0,2) \times 0,06 \times 1.121,82]$ =	Mc/h 53,37
<u>Q in diminuzione</u> = $(54,50 - 53,37)$ =	Mc/h 1,13

### **DESTINAZIONE D'USO:**

PREESISTENTE : **ABITAZIONI RURALI E ANNESSI RURALI STRUMENTALI**

DI PROGETTO : **CIVILE ABITAZIONE E ANNESSI AGRICOLI**

## VARIANTE AL R.U.

L'area e gli immobili in oggetto sono individuati e perimetrali nel vigente R.U. come Comparto "RU 4" - Interventi di rigenerazione urbana.

Il fabbricato principale è classificato "Elementi di Scarso Valore Storico, Architettonico e Ambientale" (SVAA).



## **VARIANTE AL R.U. DA EFFETTUARE**

## **DATI DI PROGETTO :**

- Superfici territoriale della sola Area di Recupero = Mq. 5.820,00
- SUL esistente Mq. 944,89
- SUL di progetto Mq. 759,41
- H max = 6,50 mt.
- Rapporto di copertura = 40 %

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI DEI NUOVI EDIFICI**

### **Strutture**

Anche nel rispetto della normativa antisismica si prevede la realizzazione di fondazione a platea in c.a., murature perimetrali in laterizio poroton alveolato antisismico.

I solai interpiano, così come i solai di copertura saranno con struttura in legno di castagno e pianelle in cotto con cordoli di rigiro in c.a.

### **Tramezzature**

Le tramezzature verranno eseguite in laterizio forato spessore 8 cm. opportunamente intonacate con intonaco civile.

### **Copertura**

La copertura sarà del tipo tradizionale a falde inclinate pendenza 27/28 % con manto di copertura in coppi e embrici toscani, le gronde e le calate saranno in rame a sezione circolare.

### **Materiali per Coibentazione**

Le pareti esterne verranno realizzate con muratura in blocchetti isolanti del tipo Poroton dimensionate nel rispetto delle normative di riferimento, sul tetto saranno posti in opera pannelli isolanti in feltro Stifferite, ISOVER o simili nel ri-

spetto delle normative vigenti, alle finestre verranno apposti vetri con camera d'aria a norma di legge.

### **Intonaci**

Tutti gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo civile a malta bastarda (Calce e Cemento). La tinteggiatura esterna sarà ai silossani, con colori tipici della zona.

### **Infissi**

Gli infissi esterni saranno in legno di castagno, le finestre alla toscana con traversini, i portoni saranno a gramola sempre in legno verniciato color salvia.

### **Pavimentazioni Esterne**

E' previsto di realizzare un marciapiede di rigiro e a protezione del fabbricato anche sul retro. La pavimentazione sarà in cotto formato 15x30.

I piazzali esterni saranno sistemati a autobloccanti tipo sampietrino.

### **Sistemazioni esterne**

Relativamente alla sistemazione del terreno, particolare attenzione è stata prestata alla progettazione degli spazi esterni in modo da inserirsi correttamente nell'ambiente circostante.

Si prevede la realizzazione di alcuni camminamenti pedonali all'interno della proprietà con lastre di pietra arenaria.

Monsummano Terme, 30 novembre 2016

**IL TECNICO**