

Progettista: Ing. Giovanni Cilenti

Collaboratori

Geom. Filippo Colucci

Geom. Antonio Marocco

### RELAZIONE TECNICA

Oggetto: deruralizzazione di edificio di civile abitazione e relativo accessorio posti in Comune di Monsummano Terme (PT), frazione Cintolese, località Uggia, Via delle Vigne nn. 304 A e B.

Proprietà: sig. Cilenti Angelo, residente in Monsummano Terme (PT), frazione Cintolese, Piazza R. Chinnici n. 22.

Il tecnico: Ing. Giovanni Cilenti.

#### Inquadramento territoriale e normativo

L'intera area con i due edifici oggetto di deruralizzazione è situata in adiacenza della Via delle Vigne in località Uggia della frazione Cintolese, identificata all'Agenzia del Territorio di Pistoia, in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) in foglio di mappa n. 35 mappale 2 sub. 7-8-9 e mappale 852 ed in parte al Catasto Terreni in foglio di mappa n. 35 particelle 845-853-854-855-856-659-664. L'attuale R. U. colloca il tutto in zona urbanistica E2 "Aree agricole di fondovalle e di pianura" mentre quello adottato in salvaguardia in E1 e l'immobile principale è classificato come Edificio con Elementi di Valore Storico e Ambientale mentre l'accessorio non ha alcun vincolo. Il procedimento per la suddetta deruralizzazione segue quanto stabilito dall'art. 83 della L. R. T. n. 65/14. Il comma 5 della stessa legge stabilisce che per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, come in questo caso, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

#### Descrizione dell'edificio

Attualmente il complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica, uno principale adibito ad unità abitative ed uno accessorio. La prima unità abitativa, collocata nella porzione ovest, è composta al piano terra da cucina, tinello, w.c., cantina, rimessa e ripostiglio (questi ultimi tre vani hanno il solo accesso dall'esterno) e scale interne che conducono al piano primo dove si trovano due locali di sgombero e quattro camere.

L'altra abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, è composta da cucina, magazzino, w. c. e due camere.

L'accessorio è composto da rimessa e retrostante tettoia.

#### Assetto del paesaggio attuale

Il territorio in cui sono collocati gli edifici è una frazione del Comune di Monsummano Terme, in zona agricola, all'interno della località Uggia di Cintolese.

All'interno del lotto di progetto sono presenti due edifici con destinazione rurale o comunque che in passato avevano requisiti rurali, realizzati prima del 1942.

Il contesto paesaggistico dell'area è il tipico paesaggio agricolo di pianura, con coltivazioni prevalentemente adibite a vigneti o comunque di varia destinazione e sparsi nuclei insediativi residenziali e in rari casi attinenti l'attività agricola. Ogni fondo Agricolo è delineato da recinzioni esistenti lungo la viabilità ed i confini di proprietà.

*Progettista: Ing. Giovanni Cilenti*

*Collaboratori*

*Geom. Filippo Colucci*

*Geom. Antonio Marocco*

*Limitrofo all'area di progetto si sviluppa il nucleo urbano di Cintolese, che rappresenta la frazione più importante del Comune ed è formata da un territorio di vario tipo che si alterna tra la porzione a più alta densità abitativa e la porzione prettamente di campagna come nel caso in questione.*

*L'area di progetto confina ad OVEST con Via delle Vigne, a Sud, Nord ed Est con fondi privati.*

*Il lotto si inserisce in una zona in cui sorgono unità edilizie nate in diverse fasi temporali, ora recuperando, ora aggiungendo volumetrie, anche se lungo la Via delle Vigne sono presenti, in particolar modo, edifici di antica formazione.*

**Cause della perdita dei requisiti agricoli e degrado degli immobili**

*Con il passare degli anni e con il ricambio generazionale la funzione agricola di questi edifici si è persa completamente e la ricerca di altri mezzi di sostentamento, esulanti dall'agricoltura, ha determinato l'abbandono degli immobili. Le abitazioni abbandonate a se stesse e su cui non si applica una manutenzione costante finiscono per andare in degrado. Quando parliamo di degrado delle facciate siamo quasi automaticamente portati a immaginare un edificio in contesto cittadino, deturpato dai sedimenti dovuti all'inquinamento atmosferico o anche da azioni di tipo vandalico. Eppure anche per un edificio rurale è possibile parlare di degrado, dipendente essenzialmente dall'azione dei fattori climatici più che da azioni antropiche; il fenomeno può inoltre essere accentuato dallo stato di abbandono e sottoutilizzazione nel quale versano molti fabbricati rurali. In questo contesto è l'acqua la causa principale dei fenomeni di degrado e può penetrare nelle murature attraverso più vie: dalla copertura, per deterioramento del manto o per errata/mancata regimentazione delle piogge, attraverso infissi fatiscenti, per rimbalzo di acqua piovana o infine per capillarità dal terreno (acqua di falda o meteorica). Processi chimici e biologici di varia natura e meno specifici ad una prima lettura possono poi portare all'erosione della superficie dei materiali, che si disgregano e polverizzano anche sotto minime sollecitazioni meccaniche. Per queste motivazioni la loro ristrutturazione si rende necessaria, non solo per valorizzare queste aree periferiche, ma anche per poter riutilizzare il contesto edilizio esistente ed eliminare così la presenza di ruderi, in modo che anche altre famiglie, che prediligono la campagna, vi potranno vivere.*

*L'elaborato grafico costituito da un'unica tavola rappresenta:*

*Il rilievo dello stato dei luoghi in particolare piante prospetti e sezioni – estratti R. U. e catastale - planimetria generale con individuata l'area da deruralizzare.*

*Il tutto come da elaborato grafico allegato.*

*Monsummano Terme, il 10 novembre 2014*



Progettista: Ing. Giovanni Cilenti

Collaboratori

*Geom. Filippo Colucci*

*Geom. Antonio Marocco*

## RELAZIONE TECNICA

### **Inquadramento territoriale**

L'area del progetto in questione è situata in adiacenza della Via delle Vigne in località Uggia della frazione Cintolese, identificata all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) in foglio di mappa n. 35, *mappale 2 sub. 7-8-9 e mappale 852* ed al Catasto Terreni di detto Comune in foglio di mappa 35 *particelle 845-853-854-855-856-659-664*. L'attuale strumento urbanistico colloca la zona in E2 "Aree agricole di fondovalle e di pianura, mentre quello adottato in salvaguardia classifica l'area come E1. L'edificio principale è classificato come Edificio con Elementi di Valore Storico e Ambientale, l'accessorio, invece, non ha alcun vincolo.

Il PIU si rende necessario per il R. U. vigente, in quanto il cambio di destinazione d'uso con il trasferimento di volumetria prevede questa procedura. Non vi saranno aumenti volumetrici o di superficie utile lorda.

### **Assetto del paesaggio attuale**

L'area nella quale si inserisce il progetto edilizio si trova in una frazione del Comune di Monsummano Terme in zona agricola, all'interno della località Uggia di Cintolese.

All'interno del lotto di progetto sono presenti due edifici realizzati prima del 1942 con destinazione ex rurale, in passato avevano questi requisiti ma ad oggi risultano oggetto di deruralizzazione.

Il contesto paesaggistico dell'area è il tipico paesaggio agricolo di pianura, con coltivazioni prevalentemente adibite a vigneti o comunque di varia destinazione e sparsi nuclei insediativi residenziali e in rari casi attinenti l'attività agricola. Ogni fondo Agricolo è delineato da recinzioni esistenti lungo la viabilità ed i confini di proprietà.

Limitrofo all'area di progetto si sviluppa il nucleo urbano di Cintolese, che rappresenta la frazione più importante del Comune ed è formata da un territorio di vario tipo che si alterna fra la porzione a più alta densità abitativa e la porzione prettamente di campagna come nel caso in questione.

### **L'area di progetto**

L'area di progetto confina ad OVEST con Via delle Vigne, a Sud, Nord ed Est con fondi privati.

Progettista: Ing. Giovanni Cilenti

### Collaboratori

*Geom. Filippo Colucci*

*Geom. Antonio Marocco*

Il lotto si inserisce in una zona in cui sorgono unità edilizie nate in diverse fasi temporali, ora recuperando, ora aggiungendo volumetrie, anche se lungo la Via delle Vigne sono presenti, in particolar modo, edifici di antica formazione.

#### **Caratteri tipologici del progetto ai sensi dell'art. 80 del R. U. adottato**

##### **a) Tipi edilizi e modelli aggregativi**

L'intervento prevede la ristrutturazione del corpo di fabbrica principale mediante la sua parziale demolizione e la demolizione totale dell'annesso posto ad est mantenendo così l'attuale situazione, ossia la presenza di due edifici da terra a tetto, dove nel corpo principale vi sarà una unità turistica ricettiva con ristorazione ed in quello secondario una unità di civile abitazione. Come previsto dal R. U. la traslazione del volume, pur non determinando un incremento, ed il cambio di destinazione d'uso prevedono la predisposizione di un Piano di Inquadramento Urbanistico (P. I. U.) che si occuperà anche della suddivisione delle pertinenze.

La tipologia del corpo di fabbrica principale non subirà variazioni che incideranno sulla sua natura colonica e preserverà l'aspetto attuale, l'edificio accessorio è stato lievemente traslato, mantenendo comunque la stessa posizione lungo il lato est, quindi defilata rispetto l'altro fabbricato. L'edificio non ha caratteristiche particolari di pregio e non presenta alcun elemento tipologico meritevole di qualche tutela, pertanto, si presume che il Comune abbia apposto questo tipo di vincolo principalmente per la storicità del fabbricato e per la chiara natura colonica. L'intervento è mirato a custodire la sua struttura ed a migliorare l'aspetto rurale che era un po' venuto a mancare. Infatti sarà conservato lo stradello originario di accesso all'edificio principale, così da mantenere il crocivio che si ha lungo la via delle Vigne e ne sarà realizzata una diramazione che si estende lungo i lati ovest e nord. Non saranno alterate, in particolar modo, le superfici permeabili poichè l'intero lotto possiederà aree drenanti ad eccezione dei marciapiedi circostanti le abitazioni.

##### **b) Materiali e tecniche costruttive**

La finitura ad intonaco risulta propria degli edifici ed è proprio per questo che tutte le facciate lo presenteranno. Questi, che non presentano colori delle tinteggiature e pertanto ne sono assenti, saranno dotati di colori tipici dell'edilizia rurale. Il complesso non ha elementi architettonici e decorativi che caratterizzano le facciate.

Progettista: Ing. Giovanni Cilenti

### Collaboratori

*Geom. Filippo Colucci*

*Geom. Antonio Marocco*

Le coperture saranno del tipo a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Il manto di copertura in coppi e tegole in cotto alla toscana, così come la struttura di gronda che sarà caratterizzata da una modesta sporgenza presenterà elementi di cotto tipo mezzane in aggetto. Sono state rispettate le tipologie tipiche delle aperture, le quali saranno in legno naturale e di sagomo rettangolare.

Alcune parti di recinzioni saranno in elementi murati ed intonacati con altezza non superiore a ml. 1,20, altre in pali di legno o rete con altezza massima di ml. 1,50 senza cordolo e schermature arbustive.

#### **Opere di urbanizzazione**

Il presente PIU prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno della proprietà, quindi i servizi telecom, gas ed acqua; che saranno realizzati in maniera autonoma dal proprietario richiedente.

Le varie specifiche tecniche con i particolari esecutivi così come forniti dagli enti interessati sono stati riportati negli elaborati progettuali inoltrati con la domanda.

Il tutto come bene evidenziato negli elaborati grafici e dai rendering allegati.

Monsummano Terme, il 20 gennaio 2015

