

**COMUNE  
DI  
MONSUMMANO TERME**

VARIANTE al  
PIANO di INQUADRAMENTO URBANISTICO  
Del. C.C. N. 119 del 27 settembre 2012

DEMOLIZIONE E RECUPERO DELLE VOLUMETRIE DI  
LABORATORIO ARTIGIANALE IN VIA PICASSO

PROPRIETA'  
KING S.P.A.

**RELAZIONE TECNICA**

Studio Tecnico Associato  
Geom. Alessandro Lapardi – Arch. Antonio Moncini  
Via Garibaldi n. 120 – 51015 MONSUMMANO TERME

## **PREMESSA**

L'intervento riguarda un laboratorio artigianale realizzato negli anni settanta e oggetto di condono edilizio. Il manufatto in questione è stato già demolito (come tra l'altro previsto nel P.I.U. approvato e convenzionato) in base a Permesso di Costruire per Demolizione n. 51 del 23 ottobre 2015, sull'area di risulta il P.I.U. prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale per abitazione composto da n. 4 appartamenti oltre accessori.

La società **KING S.P.A.** ha intenzione di procedere con la realizzazione delle volumetrie assentite ma per realizzare una villetta unifamiliare per civile abitazione anziché il fabbricato condominiale composto da 4 appartamenti previsto nel **P.I.U.**

L'area d'intervento è una zona prettamente agricola collinare che sia a valle che a monte presenta già diversi fabbricati per civile abitazione monofamiliari (villette o ville per civile abitazione).

L'intervento proposto si va meglio a integrare con il tessuto edilizio esistente e con il paesaggio collinare rispetto al fabbricato condominiale previsto dal P.I.U. già approvato.

## **UBICAZIONE**

Il compendio si trova nel Comune di Monsummano Terme, località Grotta Giusti, via Picasso, ha due accessi carrabili a valle, dal civico 531 e a monte dall'accesso carrabile a servizio del fabbricato artigianale oggetto d'intervento e oggi demolito.

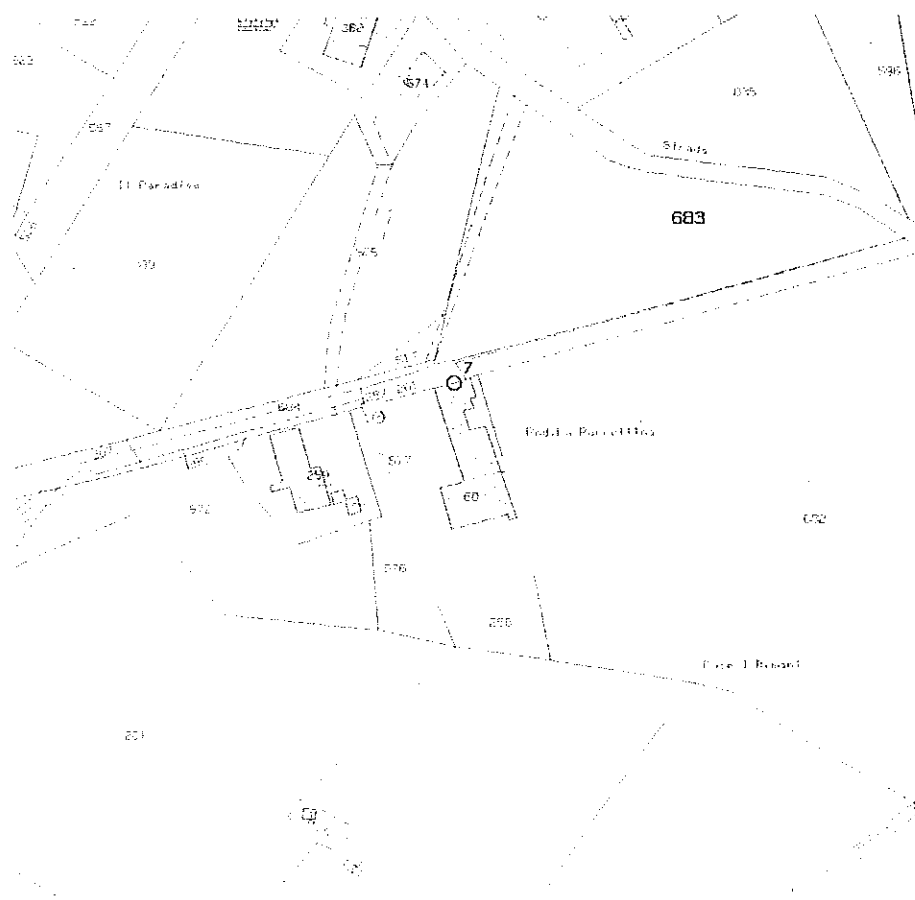
La proprietà è estesa lungo un versante collinare con degrado da Est a Ovest, confina nel suo complesso a Est da proprietà Massaro e proprietà soc. Agricola Bellavalle, a Nord con proprietà Arbi e traversa di via Ricasso, a

sud-ovest con proprietà società "Agricola San Paolo di Dini F. Dini G. e Dini A. Società Semplice.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

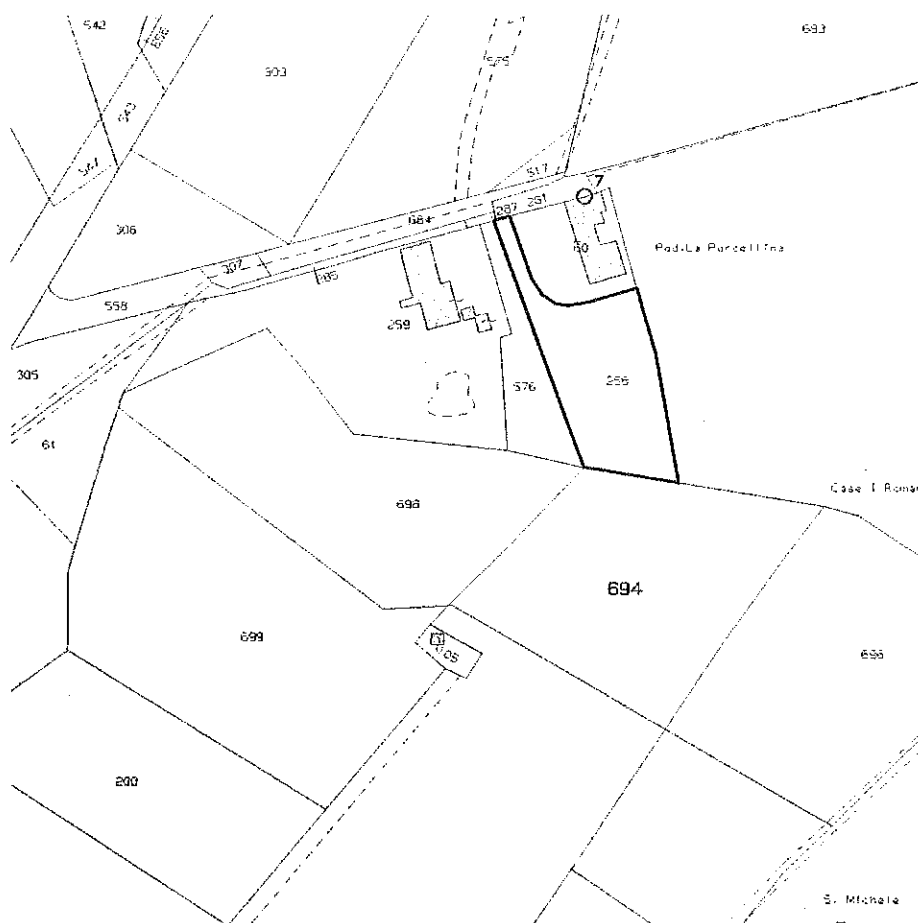
Il **Piano di Inquadramento Urbanistico approvato** con Delibera n. 119 del 27 settembre 2012 riguardava i seguenti immobili dei precedenti proprietari, signori Massaro Gabriele e Antonetti Carla, rappresentati al Catasto Urbano nel **foglio di mappa 12 dai mappali:**

- **60 subalterno 4** (categoria C/3, classe 2, mq. 176, rendita Euro 245,42);
- **60 subalterno 7** (categoria C/3, classe 2, mq. 218, rendita Euro 360,28);
- **60 subalterno 9** (stradello di accesso, area Urbana di mq. 260).



Dopo l'atto di acquisto della società **KING S.P.A.** e la successiva demolizione

del laboratorio artigianale (**P.C. n. 51 del 23 ottobre 2015**) il resede di risulta è stato unito assieme ad un piccolo orto (mappale 258 di mq. 490) e attualmente sono rappresentati al Catasto Urbano nel **foglio di mappa 12 dal mappale 258** (categoria F/1, area urbana di mq. 1.443)

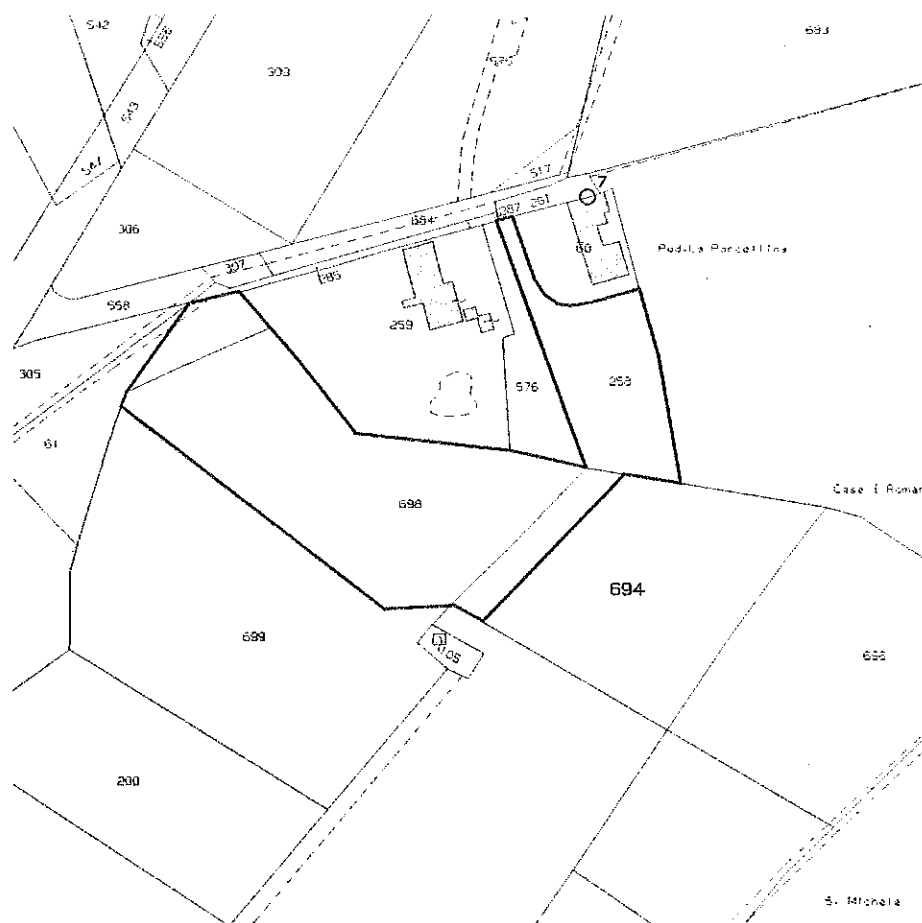


L'intenzione dell'attuale proprietà è di estendere la perimetrazione del **Piano di Inquadramento Urbanistico** anche ad altri terreni di sua proprietà, la nuova perimetrazione interesserà i seguenti terreni, rappresentati in parte al Catasto Urbano nel **foglio di mappa 12**:

- **mappale 258** (categoria F/1, area urbana di mq. 1.443);
  - **porzione del mappale 259 subalterno 6** (ente urbano di mq. 377);
- in parte al Catasto Terreni nel **foglio di mappa 12**:

- **porzione del mappale 694** (categoria Uliveto, mq. 530);
- **mappale 698** (categoria Uliveto, mq. 3.990).

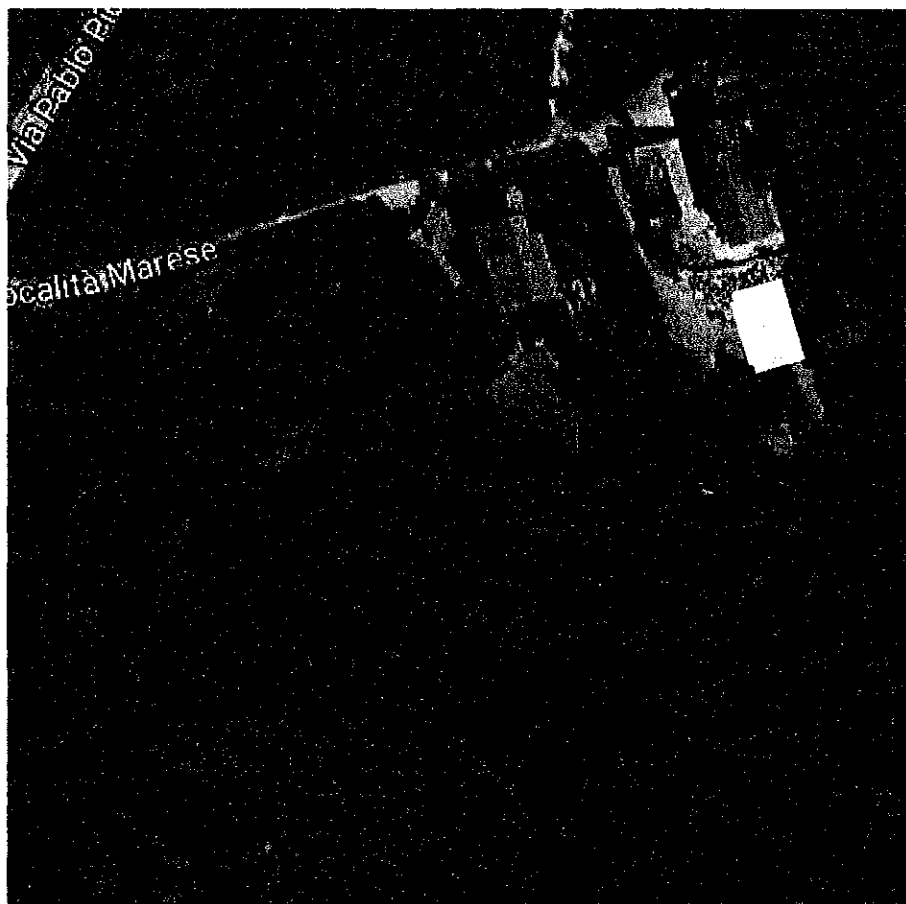
Il tutto per complessivi mq. 6.340,00.



### **DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

L'area d'intervento è in parte mantenuta a ulivi e in parte incolta (è proprio nella parte libera da piantumazioni che si prevede la realizzazione

dell'intervento edilizio).



L'area d'intervento si presenta libera da manufatti (il vecchio laboratorio artigianale oggetto di recupero è stato demolito in base a Permesso di Costruire per Demolizione n. 51 del 23 ottobre 2015).

#### **NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO**

Ai sensi del vigente R.U. comunale l'intero compendio ricade in **ZONA URBANISTICA: EA2 – Aree della Collina Arborata.**

0

**DATI PLANIVOLUMETRICI**

Il Piano di Inquadramento Urbanistico approvato prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale composto da 4 appartamenti su due livelli oltre interrato a garage, il tutto con la seguente consistenza planivolumetrica:

<u>SUPERFICIE UTILE LORDA STATO DA P.I.U. =</u>	<u>Mq. 314,88</u>
<u>VOLUME LABORATORIO DEMOLITO =</u>	<u>Mc. 1.001,76</u>
<u>VOLUME VUOTO PIENO STATO DA P.I.U. =</u>	<u>Mc. 968,26 &lt; 1.001,76</u>

L'intervento proposto prevede il ricollocamento delle volumetrie previste in altra sede e la realizzazione di un'unica unità abitativa con tipologia a villino, il tutto con la seguente consistenza planivolumetrica:

<u>SUPERFICIE UTILE LORDA STATO DA VARIANTE =</u>	<u>Mq. 302,66 &lt; 314,88</u>
<u>VOLUME VUOTO PIENO STATO DA VARIANTE =</u>	<u>Mc. 981,06 &lt; 1.001,76</u>

**DESTINAZIONE D'USO:**

PREESISTENTE : **CIVILE ABITAZIONE**

DI PROGETTO : **CIVILE ABITAZIONE**

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

La proposta, come detto in premessa, mira al recupero delle volumetrie preesistenti, in particolare tramite la demolizione di un vecchio laboratorio artigianale (demolizione già eseguita in base al Permesso di Costruire per Demolizione n. 51 del 23 ottobre 2015).

Il PIU approvato prevede il recupero di detta volumetria per eseguire un fabbricato composto da 4 appartamenti per civile abitazione da realizzare a 10 ml. di distanza dalla residua proprietà dei sig. Massaro-Antonetti.

La nuova proposta prevede la ricollocazione di detta volumetria in altra area limitrofa e sempre di proprietà King Spa. Per la realizzazione di un'unica unità abitativa con tipologia a villino. Il tutto conciliando le esigenze della proprietà con la valenza paesaggistica dell'area e quindi il recupero di armonia tra il costruito e il contesto agricolo-collinare della zona.

Gli obiettivi perseguiti sono i seguenti:

- a) la demolizione di un vecchio laboratorio artigianale condonato, che per dimensioni e materiali costruttivi recava evidente pregiudizio all'ambiente agricolo-collinare della zona;
- b) la ricollocazione nella proprietà, a sud rispetto al vecchio laboratorio e più o meno alla stessa quota di altra villetta esistente di proprietà Arbi Maurizio, dei volumi demoliti (circa mc. 1000,00) per la realizzazione di un nuovo fabbricato abitativo unifamiliare con caratteristiche, tipologie costruttive e materiali tipici con sistemazioni esterne di minimo impatto ambientale.



**Nel dettaglio si prevede quanto segue:**

Il nuovo fabbricato di progetto sarà costituito da un solo piano fuori terra oltre porzione seminterrata uso garage, il tutto, seguendo il naturale declivio del terreno.

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 seminterrato (lato nord) un ampio vano rimessa, al piano terra la zona giorno con ingresso, ampio soggiorno, cucina, pranzo, servizi, tre camere, due bagni, guardaroba e ampio loggiato sul lato sud.

Per quanto riguarda l'esterno si cercherà di mantenere il più possibile le attuali quote di campagna adeguandosi e quindi sfruttando le naturali pendenze (l'ubicazione è stata scelta anche per le favorevoli condizioni). L'accesso carrabile e pedonale da traversa di via Picasso sarà garantito tramite un passo carrabile esistente che attualmente serve la proprietà Arbi Maurizio.

Gli spazi esterni saranno sistemati a giardino mantenendo le alberature di ulivo esistenti, mentre il piazzale antistante e l'accesso carrabile alla rimessa saranno sistemati a ghiaia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI DEL NUOVO FABBRICATO**

### **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 rispetto 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 ghiaia.

## **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.

Le essenze esistenti (olivi, cipressi, piante da frutto) saranno mantenute.

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

Monsummano Terme 22 giugno 2018

*IL TECNICO*

