

PIANO ATTUATIVO
RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO CON DIVERSO POSIZIONAMENTO E
CAMBIO DI DESTINAZIONE A RESIDENZIALE

Via Molino de Fondi c. m. (già via Bracona)
Comune di Monsummano - Frazione di Cintolese

PREMESSA

Ambito di analisi del Piano di Recupero, terreno privato di superficie inferiore a 1 ettaro, con annessi agricoli, ubicato in via Molino de' Fondi nel Comune di Monsummano. È prevista la riqualificazione di tale area privata mediante la demolizione di fabbricato esistente, annessi ad uso agricolo, e il recupero della consistenza per la realizzazione di nuovo fabbricato abitativo.

Essendo il fabbricato esistente posto in fascia di rispetto della Forra di Camperi, la nuova costruzione è stata prevista in diversa posizione all'interno della proprietà, urbanisticamente in area E1, non ricadente nella fascia di rispetto. Oltre al recupero della superficie del fabbricato esistente, come da Concessione in Sanatoria n° 49 rilasciata in data 4 giugno 2003, il progetto prevede di applicare tutte le norme di cui all'articolo 87 delle N.T.A. del vigente R.U.

Per tale intervento, precedentemente alla stesura del presente Piano, è stato richiesto Parere Preventivo prot. n° 27776 rilasciato in data 9 febbraio 2018, nel quale l'amministrazione ha prescritto di poter realizzare l'opera mediante Piano di Recupero visto il cambio di zona da fascia di rispetto per i corsi d'acqua a E1.

Alla luce di quanto appena precisato le finalità del Piano di Recupero sono:

- sostituire una serie di annessi molto degradati posti a ridosso della Forra, e più precisamente nella fascia di rispetto della stessa, così da eliminare elementi di degrado per l'intera comunità e ristabilire aspetti di sicurezza e qualità della Forra;
- recuperare la consistenza demolita per la realizzazione di civile abitazione che, come meglio descritto in seguito, si inserisce a pieno nel contesto circostante essendo questa una zona residenziale a carattere agricolo, oltre a deruralizzazione dell'intera proprietà.

Il progetto è pensato in modo da rispettare e valorizzare i caratteri ambientali e territoriali della zona liberando l'area a ridosso della Forra e posizionando il nuovo fabbricato oltre la fascia di rispetto in un'area già a carattere residenziale e priva di ogni problematica a livello idrogeologico.

Il Piano di Recupero mira a riproporre gli elementi tipici della tradizione rurale, oltre a consolidare il mantenimento del contesto circostante, la visitabilità dei luoghi, nonché la qualità paesaggistica nel suo complesso.

ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area d'intervento si trova in una zona al margine nell'abitato, comunque non troppo lontano dal centro di Cintolese. L'area circostante è caratterizzata in parte da una ricca vegetazione, soprattutto lungo la viabilità e lungo la Forra, e in parte da prati a lieve pendenza, oliveti e vigneti. Va precisato che la zona non è destinata alla produttività intensiva, l'assetto rurale è uno dei caratteri che permangono assieme ad una rimodernizzata funzione residenziale. Attorno all'area d'intervento si trovano infatti sia coloniche recuperate, che abitazioni di più recente costruzione le quali riprendono i caratteri tipologico-costruttivi dell'edificato storicizzato.

Gli appezzamenti di terreno sono caratterizzati da fossetti di scolo delle acque poco profondi che non sempre confluiscono in canali più grandi. La strada principale non ha ai lati fossetti di scolo delle acque piovane. La Forra è in parte a cielo aperto e in parte è stata tombata per il passaggio della strada.

Più nello specifico, il terreno oggetto d'intervento è caratterizzato da uno stradello in terra battuta al quale si accede da via Molino de' Fondi, quasi in prossimità della Forra e che costeggia per buona parte del terreno la pubblica strada ad una quota altimetrica di circa 2 metri sopra di essa. Accedendo alla proprietà si ha una prima zona dove si trovano gli annessi agricoli sul margine della Forra, a seguire una serie di campi ad andamento longitudinale; il primo destinato a vigneto, i restanti a prato con alcuni filari di olivi. Tra questi, si osserva che, alcune piante sono ancora molto giovani e la struttura agricola ad oliveto non è ancora ben definita. Lungo lo stradello, si trovano anche piantumazioni diverse tipo arbusti fioriti ecc.

DATI CATASTALI

Le unità oggetto del presente piano di recupero sono individuate al Catasto Fabbricati, Comune di Monsummano, Foglio di mappa n° 24, Particelle 125, 257, 345 e 344, tutte facenti parte di un'unica proprietà.

Il fabbricato rurale, oggetto di ristrutturazione è rappresentato al foglio di mappa n° 24 particella 125.

CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI

Il complesso attuale è conforme allo stato autorizzato con Concessione Edilizia a Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e dell'Art. 39 della Legge 23.12.1994 n°724, **pratica n° 631/C, concessione n° 49 del 4 giugno 2003.**

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ CON LE NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Recupero in oggetto, è conforme al vigente R.U., e si rifà in tutto alle N.T.A. di riferimento e più precisamente, all'Art. 87 riguardante le aree **"E1 - Aree ad agricoltura promiscua"** e prevede quanto di seguito descritto:

- è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con passaggio a residenziale;
- sono ammessi incrementi volumetrici "una tantum" e più precisamente, nella sola sottozona E1, un incremento fino al 30% della Sul esistente non superando mq 200 di superficie utile lorda;
- è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti dimensionali di 28 mq di Sul per unità abitativa; l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì laddove sia possibile;
- è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale fino a raggiungere la superficie utile lorda preesistente;
- è consentita la realizzazione di porticati al piano terreno di superficie massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali.

Nello specifico, gli interventi di sostituzione edilizia, ad uso non residenziale, che comportano, mutamento della destinazione d'uso, sono attuabili con intervento diretto fino a un massimo di consistenza ricostruttiva di mq 300 di superficie utile lorda;

- il nuovo fabbricato non può essere più di 2 piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 6,50;
- le nuove unità immobiliari non possono avere superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 60.

Si precisa che nel presente intervento, come prescritto nel Parere Preventivo richiesto in data 09.02.2018 Prot. n° 27776 Pratica Prev – 11 – 2018, visto che il fabbricato in demolizione ricade in area denominata “Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine e di ripa” Art. 130, mentre il nuovo fabbricato ricadrà in area E1, si provvede ad attuare, tale intervento di sostituzione edilizia, anziché con Permesso a Costruire, mediante Piano di Recupero. Si precisa in ultimo che, comunque, l’intervento rispetta in tutte le sue parti le norme riguardanti le aree E1 e che, la demolizione delle preesistenze lungo la Forra, risulta a tutti gli effetti un atto di riqualificazione sociale, ambientale e paesaggistica in quanto permette di liberare i terreni immediatamente adiacenti al corso d’acqua riconducendoli al naturale stato dei luoghi.

VINCOLI DIRETTI E INDIRETTI

Il Piano di Recupero, come già precisato, per quanto riguarda il fabbricato esistente, ricadente in zona “Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine e di ripa”, e quindi nelle Fasce di Rispetto Fluviale, ne prevede la demolizione in modo da rispettare le norme di zona; il nuovo fabbricato non ricadrà in zona a vincolo idrogeologico. L’intervento proposto è quindi sotto tutti i punti di vista migliorativo in quanto il fabbricato attualmente in zona a vincolo viene demolito e il nuovo fabbricato ricadrà in zona non vincolata.

Per quanto riguarda più specificatamente gli aspetti geologici, morfologici, rischio idraulico e pericolosità idraulica si rimanda in ogni caso alla **“Relazione geologica di fattibilità”** allegata.

FINALITA' E MODALITA' DI INTERVENTO DEL PIANO

Esaurito l’iter di approvazione del Piano di Recupero, si interviene attraverso l’intervento diretto mediante richiesta di Permesso di Costruire.

Il complesso degli interventi previsti sull’intera area sarà finalizzato essenzialmente al mantenimento degli elementi e dei caratteri rurali presenti sull’area (olivi, vigna, andamento del terreno, rapporto del terreno con la viabilità esistente) senza stravolgere la situazione attuale. Sarà recuperata l’area vicino alla Forra e recuperato lo stradello in terra battuta esistente rendendolo funzionale alla nuova abitazione pur non modificandone l’andamento. Il terreno sarà lievemente modellato solo nella parte in cui accoglierà il nuovo fabbricato in modo da adattare al meglio la morfologia alla nuova architettura e viceversa mantenendone i caratteri attuali e le piantumazioni esistenti.

GLI ANNESSI RURALI ESISTENTI: DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E ANALISI STORICO CRITICA

Storicamente (si veda tavola 03 allegata), dalla lettura del Catasto Leopoldino (Comunità di Monsummano e Montevettolini, Sezione Chiesa Nuova B, Foglio 3, Anno 1824), si osserva che sul terreno oggetto del presente studio non vi era alcun tipo di fabbricato e che la Forra di Camperi, con andamento curvilineo già all'epoca, era costeggiata in parte dalla viabilità e in parte vi doveva passare al di sotto.

Nel Catasto d'Impianto non è rappresentato ancora alcun edificio, ma l'andamento della Forra e la divisione dei terreni risultano modificati.

Si osserva che ad oggi, pur con la presenza degli annessi agricoli di cui alla Concessione a Sanatoria n°49, l'andamento del terreno e della Forra ricalca in tutto quello descritto dal Catasto Leopoldino; è quindi plausibile pensare che al momento della stesura del Catasto d'Impianto sia stato rappresentato in maniera errata e che a tutt'oggi permanga l'originale stato dei luoghi.

Gli annessi agricoli (si vedano foto allegate tavola 03), di cui il presente piano prevede la demolizione, risultano annessi di servizio alla vita rurale (pollaio, cantina, deposito di oggetti, ecc.,) di recente costruzione, sono infatti realizzati in blocchi di poroton, lamiere, ecc.,. Trattandosi di elementi di poco conto, non hanno nessun aspetto testimoniale della tradizione rurale, non hanno alcun carattere dei fabbricati tipici della zona e non risultano in alcun modo rivestire ruoli con finalità socio-culturali. Il degrado di questi ultimi è dovuto in massima parte alla loro stessa natura. Per questi motivi si ritiene che la loro demolizione, con recupero della consistenza, sia da ritenersi un intervento in tutto migliorativo per la zona che verrà liberata da elementi di evidente degrado riportandola ad un originale stato dei luoghi.

IL NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE

Il Piano prevede il recupero della consistenza del fabbricato in demolizione mediante la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale nella zona di piano E1. Il nuovo fabbricato, sarà composto da più volumi aggregati tra loro per ricreare i caratteri delle costruzioni tipiche della zona e assecondare l'andamento del terreno. La residenza monofamiliare sarà dotata di un esedro di pertinenza sul fronte principale oltre ad un portico in modo da riprendere i caratteri tipologico- abitativi rurali.

La strada esistente, già presente all'interno della proprietà, verrà prolungata a fianco della nuova abitazione per permettere l'accesso al garage che, grazie all'andamento del terreno, sarà realizzato seminterrato, diminuendone ancora di più l'impatto visivo. I tetti saranno di

tipologia tradizionale e anche le finiture esterne saranno scelte nel rispetto delle preesistenze della zona, coloriture sui toni dell'ocra, muretti di contenimento in pietra locale, ecc. Per una più accurata descrizione del nuovo manufatto si rimanda alle tavole allegate nn° 4 e 5 dove mediante rappresentazioni grafiche quali planimetrie, sezioni altimetriche, piante, prospetti, sezioni, planivolumetrico e fotoinserimento rendering è stato descritto il fabbricato in tutti i suoi aspetti tipologico-formali e il rapporto tra questo e il contesto circostante.

29 Luglio 2018

Geom. Massimo Melani

N.B. In allegato Parere Preventivo richiesto in data 09/02/2018, Prot. 2776 Pratica PREV-11-2018