



**Studio Tecnico
Edilprogetti**

SISTEMA DI GESTIONE
QUALITÀ CERTIFICATO
CQY
CERTIQUALITY
UNI EN ISO 9001:2015



VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P.I.U. CON RELATIVO P.A.P.M.A.A.
APPROVATI CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n.84/2010
E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n.23
del 10/04/2019

**TENUTA QUERCIAMATTA, Comune di Monsummano Terme - Provincia di Pistoia -
Via dei Brogi n. 1216**

Committente: Società AGRIJOSU Sarl
con sede in via Spartaco Lavagnini 20 - 50129 Firenze (FI)
C.F. / P. IVA 01426330476

Progettista: Dott. Ing. Andrea Puggelli

RELAZIONE TECNICA



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso dei fabbricati denominato "Querciamatta" è stato oggetto di Piano Urbanistico P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A., approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 10/04/2019.

Si specifica inoltre che in data 07/07/2021 il Comune di Monsummano Terme ha inviato alla "Direzione Agricoltura e sviluppo rurale della Regione Toscana SETTORE ATTIVITA' GESTIONALE SUL LIVELLO TERRITORIALE DI PISTOIA E PRATO, una nuova richiesta di espressione del parere di competenza (parere di cui all'art. 74 comma 4 della L.R. 65/2014, di coerenza tra i contenuti agronomici e gli interventi edilizi proposti), nota con prot. n. 194140 del 12/05/2022.

La documentazione, presentata dall'azienda AGRI JOSU S.A.R.L. in data 21/02/2022, relativa al programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) a variante, viene ricevuta dalla Regione Toscana come di fatto nuova richiesta di Variante.

La Regione Toscana ha espresso Parere favorevole, condizionato al soddisfacimento di alcuni punti specificati nel parere, ma il procedimento autorizzativo non si è concluso perché non sono state espresse da parte della Provincia di Pistoia la conformità dell'intervento al PTC di Pistoia e da parte del Comune la coerenza con le norme di carattere urbanistico-edilizio (nel parere si rimandava alle disposizioni contenute negli strumenti normativi e regolamentari del Comune di Monsummano Terme).

In virtù di quanto riassunto, il parere della Regione Toscana non costituisce autorizzazione a variante e quindi il Piano Urbanistico P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A., approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 10/04/2019, risulta essere ancora quello attualmente in vigore.

- **Il Piano Urbanistico P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A., approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 prevedeva:**

1. la demolizione di alcune volumetrie del complesso immobiliare esistente;
2. il trasferimento delle suddette volumetrie su diversa porzione del fondo per la realizzazione di un nuovo fabbricato rurale quale centro aziendale polifunzionale effettivamente commisurato e funzionale al fondo;
3. la correlata deruralizzazione degli edifici esistenti, ritenuti non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati all'attività programmata;
4. la realizzazione di 26 unità immobiliari residenziali.



- **La variante al Piano Urbanistico P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 10/04/2019 prevedeva :**

- la demolizione di alcune volumetrie del complesso immobiliare esistente;
- La proposta di declassamento dell'Edificio B e richiesta di demolizione di porzione dello stesso;
- il trasferimento delle suddette volumetrie su diversa porzione del fondo per la realizzazione di un nuovo fabbricato rurale quale centro aziendale polifunzionale effettivamente commisurato e funzionale al fondo;
- la correlata deruralizzazione degli edifici esistenti, ritenuti non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati all'attività programmata;
- La ristrutturazione di tutti i fabbricati del complesso immobiliare A,B,C,D;
- la costruzione di in nuovo edificio E, a destinazione residenziale;
- mutamento del numero delle unità immobiliari destinate a residenza e utilizzo del fabbricato C a garage, riducendo l'utilizzo del suolo da destinare a parcheggi.

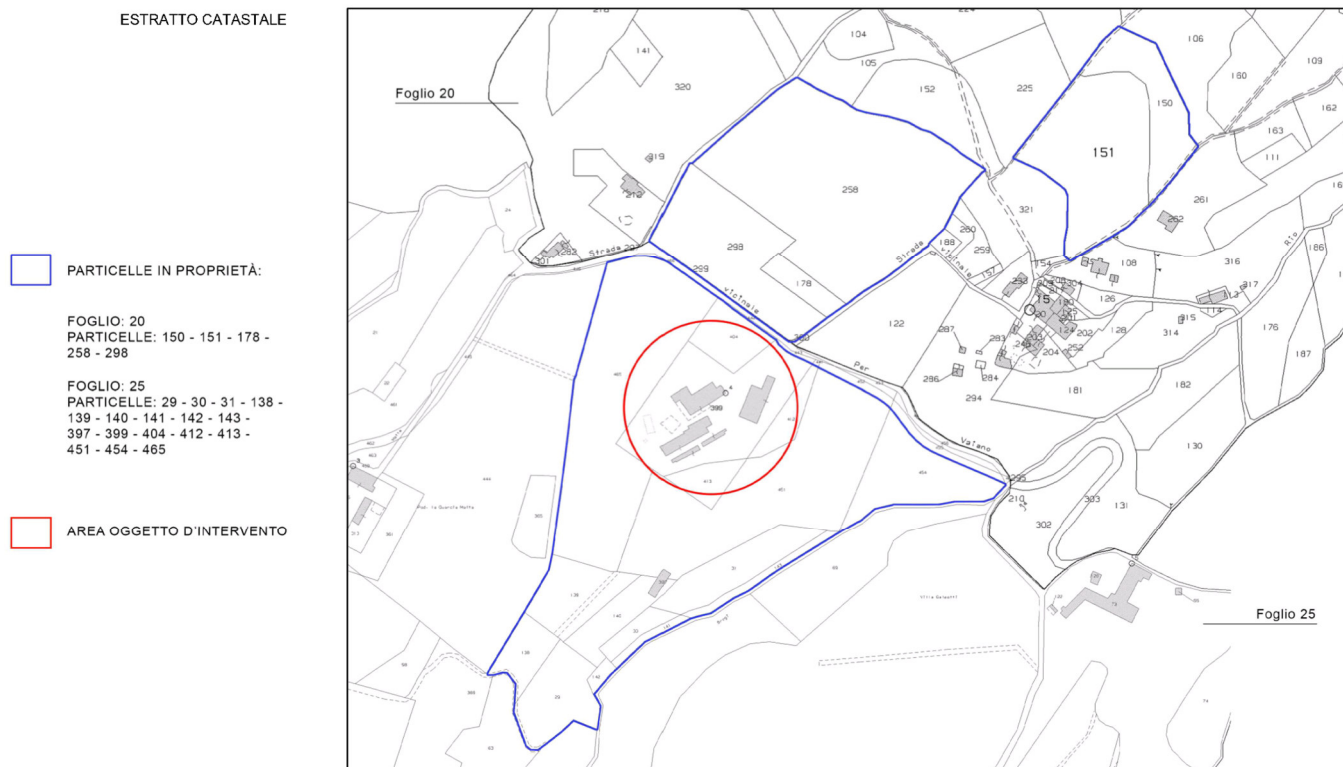
- **La presente richiesta di Variante propone :**

- la demolizione di alcune volumetrie del complesso immobiliare esistente;
- la correlata deruralizzazione degli edifici A,B,C,D, esistenti, coerentemente al P.A.P.M.A.A., approvato;
- la ricostruzione di porzione dell'edificio B, demolito per somma urgenza;
- il trasferimento delle volumetrie demolite che rimarranno disponibili per la realizzazione di un nuovo fabbricato rurale su diversa porzione del fondo;
- realizzazione dei parcheggi, in parte all'interno dell'edificio C, in parte nei resedi del complesso.



INQUADRAMENTO CATASTALE E ATTI AUTORIZZATIVI DEL COMPLESSO

Il Complesso attualmente è costituito da edifici denominati A – B – C – D.



L'area ricade catastalmente sul foglio di mappa 20 ed è individuata per intero dalle particelle 150-151-178-258-298; foglio di mappa 25 nelle particelle 29-30-31-138-139-140-141-142-143-397-399-404-412-413-451-454-465.

Si riportano in seguito le pratiche edilizie che hanno interessato gli edifici del complesso per modifiche di divisioni interne e/o prospetti esterni:

D.I.A.	28991 M	VIA DEI BROGI	RISTRUTTURAZIONE PISCINA	2023	n. 33 / 2023
C.A.L.	28495 M	VIA DEI BROGI	PASSO CARRABILE	2022	n. 332 / 2022
D.I.A.	28376 M	VIA DEI BROGI	VARIANTE ALLA SCIA 46- 2022	2022	n. 73 / 2022
D.I.A.	28192 M	VIA DEI BROGI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2022	n. 46 / 2022
D.I.A.	27496 M	VIA DEI BROGI	SISTEMAZIONI ESTERNE	2021	n. 64 / 2021



D.I.A.	27118 M	VIA DEI BROGI	MODIFICHE INTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2020	n. 53 / 2020
D.I.A.	26429 M	VIA DEI BROGI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2018	n. 98 / 2018
D.I.A.	26380 M	VIA DEI BROGI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2018	n. 91 / 2018
C.A.L.	26338 M	VIA DEI BROGI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A FABBRICATO RURALE	2018	n. 182 / 2018
C.A.L.	29440 M	VIA DEI BROGI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2004	n. 93 / 2004

Oltre alle pratiche sopracitate, essendo il complesso in zona sottoposta al rilascio dell'atto di assenso comunale, tutti i titoli abilitativi sopra menzionati, riguardanti interventi sull'aspetto esteriore dei fabbricati e/o delle aree esterne, hanno ottenuto il preliminare e favorevole atto di assenso comunale.

EDIFICIO B

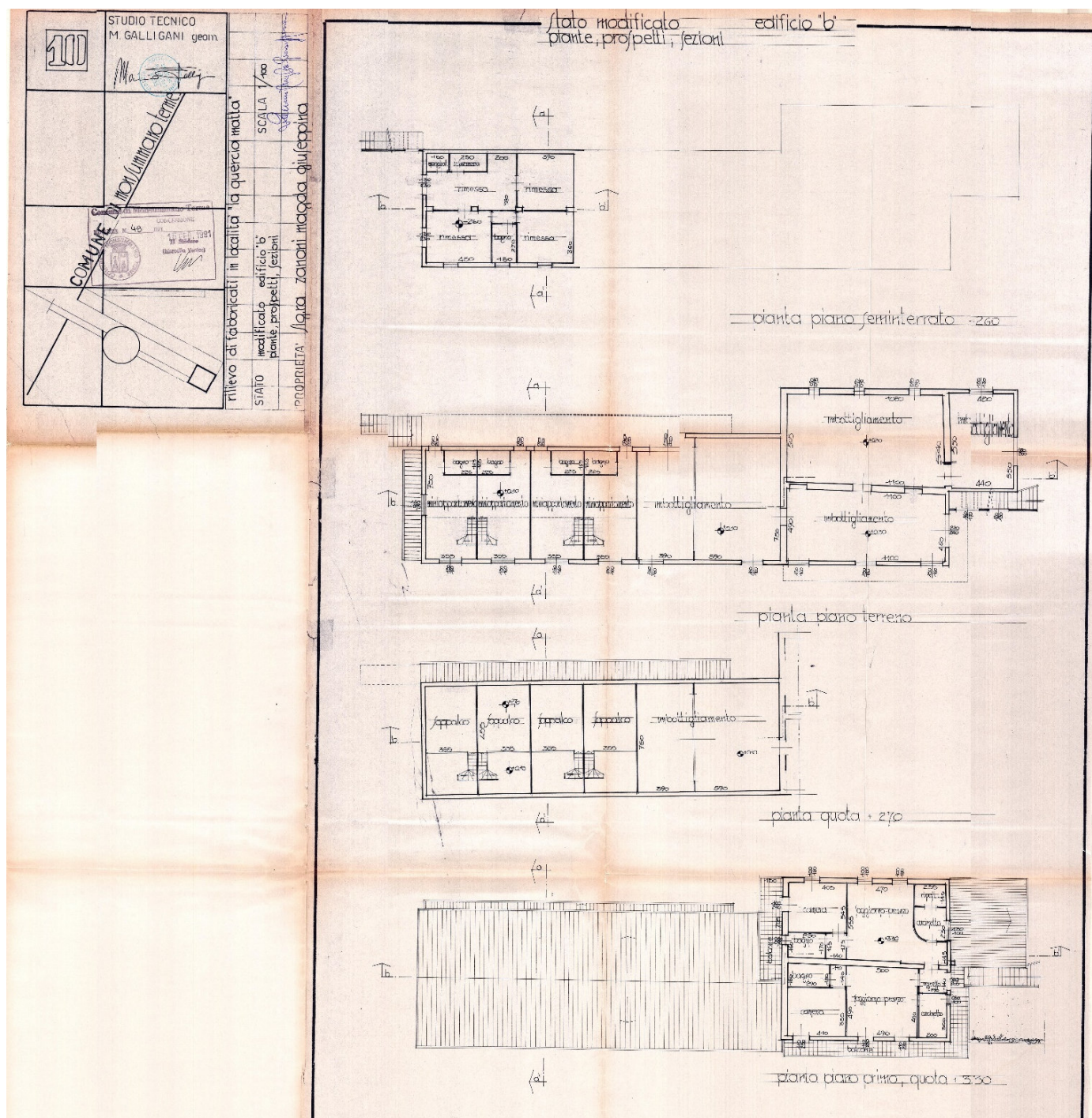
Per quanto riguarda l'edificio B, è stato chiesto e ottenuto, tramite PIU approvato, il declassamento con passaggio da Edificio di Classe 4 – S.V.A.A. (Art. 42 R.U.) a Edificio non classificato ed esistente al 1954 (Art. 44 R.U.).

In virtù di questo passaggio è stata richiesta autorizzazione per la demolizione per somma urgenza del capannone esistente, che aveva subito modifiche all'assetto originale a causa di uno scoppio doloso avvenuto nei primi anni 2000.

Si riportano in seguito estratti delle Tavole di Concessione attestanti lo stato autorizzato dell'edificio.



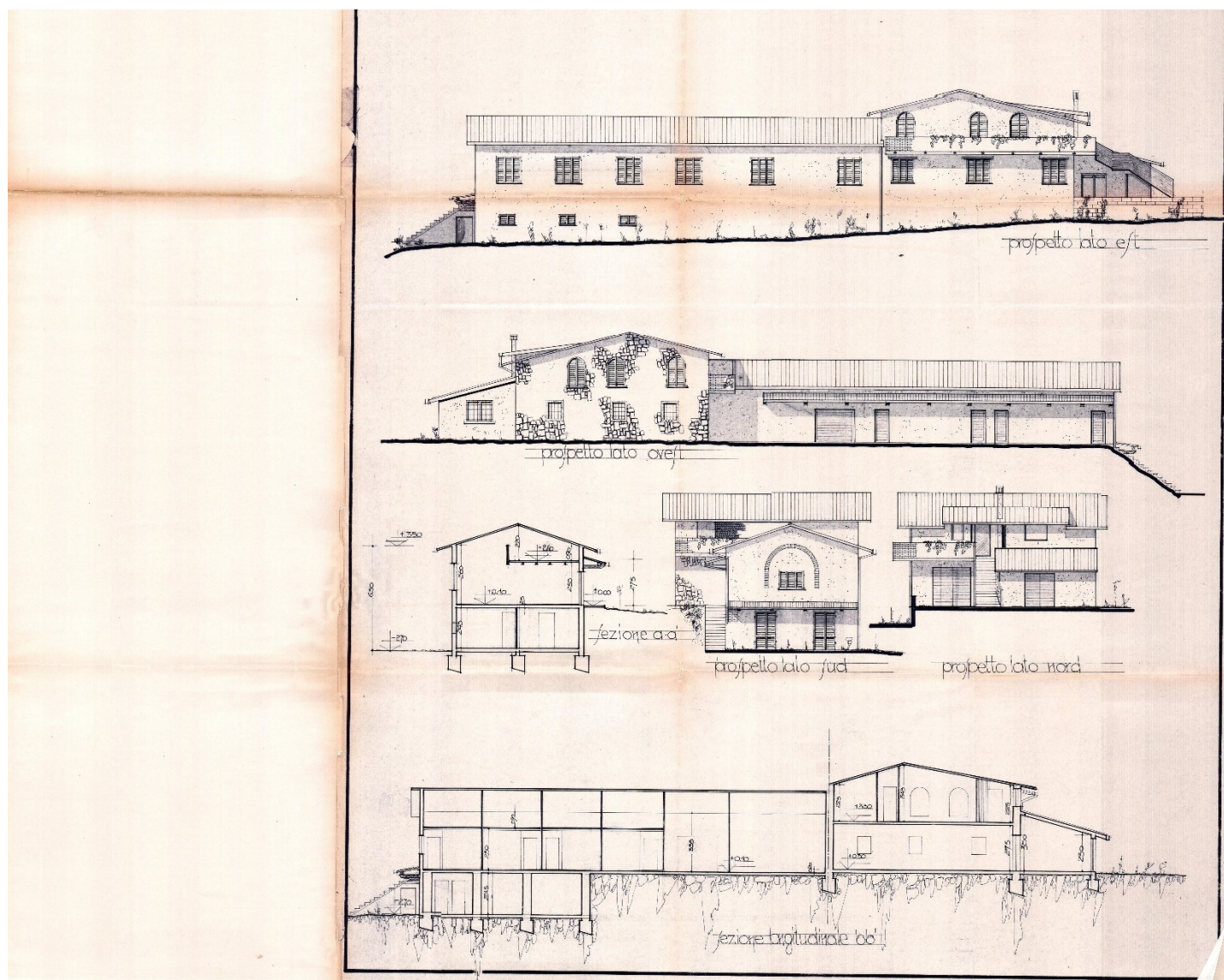
**Studio Tecnico
Edilprogetti**



Edificio B - Estratto Tavola di Concessione N.48 del 15 Febbraio 1991
piane



Studio Tecnico
Edilprogetti



Edificio B - Estratto Tavola di Concessione N.48 del 15 Febbraio 1991

Prospetti – sezioni



Con il presente progetto di variante si richiede di ricostruire la porzione di edificio B demolita per somma urgenza, recuperando la SUL dell'edificio originale.

Anziché ricostruire i soppalchi originali, la superficie viene completamente riutilizzata al Piano terra per realizzare un grande salone, con accesso dall'esterno e accesso diretto dalla cucina esistente dell'edificio B.

La porzione dell'edificio B ricostruita (chiamata nelle tavole come EDIFICIO B*) avrà tetto a capanna a due falde, in parte con rivestimento a coppi e tegoli e in parte con porzioni vetrate; e in parte copertura piana.

Le pareti perimetrali in muratura avranno ampie zone vetrate. Per un'indicazione più dettagliata di prospetti e materiali, si rimanda al progetto edilizio, che verrà presentato in sede di richiesta di Permesso di Costruire o Scia in alternativa.

Nel Lato sud ovest, l'Edificio B* rimane allineato con la parete esistente dell'Edificio B, come era in origine, e sono quindi invariate le distanze preesistenti rispetto all'edificio D, il quale non presenta comunque aperture sul prospetto che fronteggia l'edificio B.

Si prevede di demolire il volume addossato al prospetto Est con destinazione "locale pluriuso", allineandoci con quanto definito dal P.A.P.M.A.A.

Viene realizzata una diversa tipologia di scala per ingresso al piano primo.

L'edificio B accoglie comunque un'unica unità abitativa.

Si vedano le tavole

TAV 08_ EDIFICIO B- stato di rilievo - stato autorizzato

TAV 09_ EDIFICIO B- stato di progetto

TAV 16_ DATI EDILIZI URBANISTICI - riepilogo



Planimetria STATO PROGETTO IN VARIANTE

***Planimetria generale Tenuta Querciamatta
Stato progetto in Variante***



DERURALIZZAZIONE

In conformità al P.A.P.M.A.A. approvato è necessario richiedere la deruralizzazione dei fabbricati del complesso immobiliare **A, B, C, D** (come indicati nella **Tav. 06/15 – stato intermedio – interventi previsti dal PAPMAA approvato**) con conseguente cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione del complesso immobiliare a civile abitazione .

A tale scopo è stato aggiornato il Computo Metrico Estimativo che fu allegato a suo tempo alla Convenzione per realizzare il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A) con Piano di Inquadramento Urbanistico (P.I.U.) approvato con D.G.M. N° 84 del 29/04/2010, aggiornato successivamente con prezzi riferiti all'anno 2019 per la **VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n.23 del 10/04/2019.**

PARCHEGGI DI PROGETTO

Le superfici a Parcheggio sono calcolate secondo quanto definito nell'Art. 17 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico e Art. 20.2 delle NTA del Piano Operativo.

“La verifica e la realizzazione di parcheggi privati per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

...

-ristrutturazione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso con contestuale incremento delle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale, (...)

La verifica deve essere effettuata sull'intero fabbricato e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.”

(...) Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale calcolato secondo le disposizioni contenute nell'art.14, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza, mq 35/mq 100 di Sul con un minimo di due posti auto per alloggio,

I nuovi parcheggi sono stati dimensionati quindi in base al Volume virtuale e Sul del Edificio B e B*, edificio A, Edificio C, Edificio D, come meglio indicato nella **TAV 06_calcoli edilizi urbanistici-superf a parcheggio** e sono stati inseriti due stalli accanto all'edificio A, nove stalli nella porzione di resede tra l'edificio A e Edificio B, e undici stalli nella porzione antistante l'edificio C, oltre i 5 posti auto nell'autorimessa dentro l'edificio C, per un totale di 27 posti auto, che soddisfa il numero necessario.

CONCLUSIONE



Il nuovo progetto in variante riduce gli interventi complessivi rispetto all'ultima variante approvata; come si evidenzia nel sovrapposto Verde /blu tra progetto di Variante e progetto approvato. Vengono previste le demolizioni parziali negli edifici A, C e D, ma non viene realizzato l'edificio E.

L'intervento sull'edificio B consiste sostanzialmente nella demolizione del volume previsto nel P.A.P.M.A.A. e ricostruzione del volume B*, trasformandolo completamente in edificio ad uso residenziale.

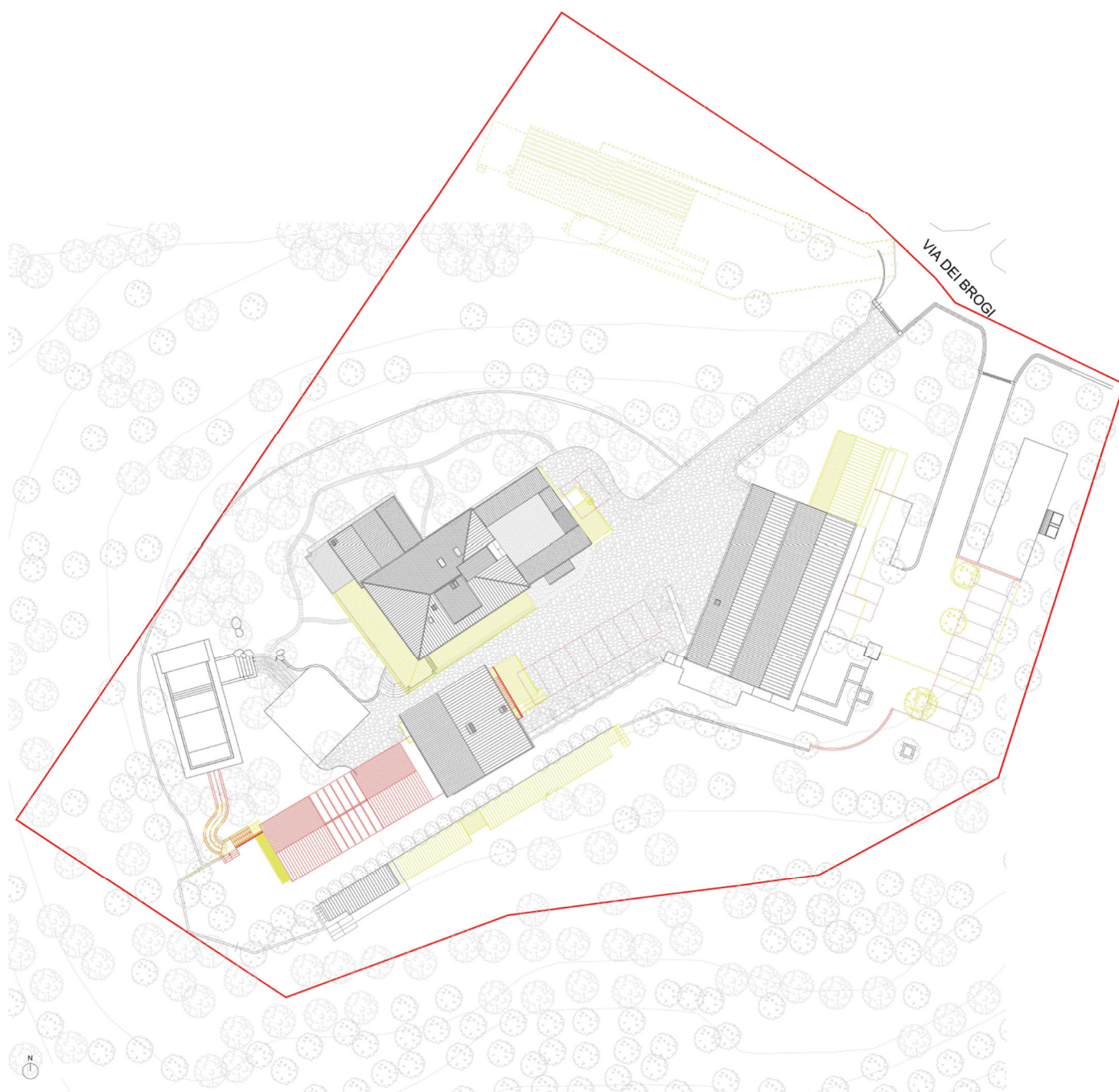


Planimetria Generale STATO SOVRAPPOSTO TRA STATO DI PROGETTO E STATO AUTORIZZATO CON P.I.U.
PIANO ATTUATIVO P.I.U. CON RELATIVO P.A.P.M.A.A. APPROVATI CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n.84/2010 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. n.23 del 10/04/2019

STATO SOVRAPPOSTO PLANIMETRIA PIU APPROVATO / PROGETTO IN VARIANTE

IN VERDE gli elementi in sottrazione rispetto al progetto del PIU approvato

IN BLU gli elementi in aggiunta rispetto al progetto del PIU approvato



STATO SOVRAPPOSTO PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO IN VARIANTE / stato di Rilievo