



**Studio Tecnico ap**

Fraz. Pergo, n.a. Il Passaggio n°30  
52044 Cortona (AR)

E-mail

[valter.petrucci@archiworldpec.it](mailto:valter.petrucci@archiworldpec.it)

[architettopetrucci@tim.it](mailto:architettopetrucci@tim.it)

[studiotecnico.ap@alice.it](mailto:studiotecnico.ap@alice.it)

tel & fax +39 (0) 575 614296

**Comune di Cortona  
Prov. di Arezzo**

Progetto

**Variante a PDR n.401/2008**

"Piano di Recupero"

Demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza di manufatti incongrui da trasformare a fini abitativi

Committenza

Leonard Kieran Gerard

Cahill Leonard Deirdre

c.f. LNR KNG 61R26 Z114H

c.f. CHL DDR 62E44 Z114N

Ubicazione

Cortona, Loc. San Martino a Bocena, 349

Committenza:

Leonard Kieran Gerard

Cahill Leonard Deirdre

Progettazione e D.L.

Dott. Arch. Valter Petrucci

Tavola 4

**Relazione storica patrimoniale**

**Relazione Tecnica architettonica**

**Documentazione fotografica**

## **RELAZIONE STORICA, FISICA SOCIALE E PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI**

**OGGETTO:** VARIANTE A PDR N.401/2008 - Piano di Recupero “Demolizione e ricostruzione all’interno del lotto di pertinenza di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi”

**UBICAZIONE:** Comune di Cortona, Loc. San Martino a Bocena

**PROPRIETA’:** Kieran Leonard Gerard – Cahill Leonard Deirdre

Il complesso edilizio con terreni pertinenziali, ubicato nel Comune di Cortona, Loc. San Martino a Bocena, e oggetto del presente Piano di Recupero è in proprietà dei sig.ri Kieran Leonard Gerard e Cahill Leonard Deirdre, si presenta disorganico dal punto di vista architettonico, si è formato in epoche recenti in conseguenza alle esigenze che andavano progressivamente mutando in relazione ai vari utilizzi dell’intero comparto.

L’aggregato quindi, è composto da edilizia di base che non possiede propriamente i caratteri stilistici e costruttivi propri della tecnica e della cultura locali ed è ad esclusivo uso residenziale e da, posti nelle immediate vicinanze, alcuni fabbricati accessori di nessun valore architettonico e strutturale.

Di seguito verrà descritto dettagliatamente ogni singolo immobile facente parte del complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero, esaminandone le caratteristiche architettoniche e lo stato di degrado ai sensi del Regolamento n. 3/R del 09/02/2007 :

1. Corpo principale, e dominante è il fabbricato distinto con la lettera “A”, identificabile come *edificio residenziale costituito da 1 unità abitativa*. Sebbene l’edificio presenti caratteristiche tipologiche-architettoniche simili a quelle toscane, non le rispetta in pieno. In particolare le murature perimetrali, di recente realizzazione, sono in pietra faccia a vista “anomala” di ciottoli di fiume; le gronde e il tetto sono in laterocemento e il manto di copertura è in cementegola. Infine tutte le bucatore delle facciate presentano riquadrature in mattoni “piemontesi” particolarmente vistose e poco armonizzate con il resto del fabbricato e soprattutto in totale contrasto con gli altri edifici presenti nelle vicinanze. L’edificio presenta quindi caratteristiche tipologiche riconducibili ad una tipologia edilizia diffusa nel periodo compreso tra gli anni ’70 e ’80, in cui venivano sovrapposte ad architetture tradizionali con materiali e tecniche costruttive moderni, come il ricorso al laterocemento e alla cementegola. Con i titoli autorizzativi Edilizia Libera n°531/11 del 01/06/2011 relativa a "Manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione"; Autorizzazione Paesaggistica n.76/2015 con conseguente SCIA in attuazione Prot.n.8616 del 11/03/2016 relativa a "Restauro

conservativo e lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione" si è intervenuto sui fabbricati "A" e "B" per cui gli stessi non presentano al momento alcun tipo di degrado.

2. Sul lato sinistro del fabbricato precedentemente descritto si trova un piccolo manufatto, costituito da un *accessorio all'abitazione* e contraddistinto dalla lettera **“B”**. Tale accessorio presenta murature perimetrali di pietra in ciottoli di fiume, come l'edificio di abitazione adiacente. Con i titoli autorizzativi Edilizia Libera n°531/11 del 01/06/2011 relativa a "Manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione"; Autorizzazione Paesaggistica n.76/2015 con conseguente SCIA in attuazione Prot.n.8616 del 11/03/2016 relativa a "Restauro conservativo e lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione" si è intervenuto sui fabbricati "A" e "B" per cui gli stessi non presentano al momento alcun tipo di degrado.

Gli edifici identificati nei punti 1. e 2. sono stati oggetto, nel periodo di validità del Piano, titoli autorizzativi indipendenti dal piano di recupero e non in attuazione ad esso quali: Edilizia Libera n°531/11 del 01/06/2011 relativa a "Manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione"; Autorizzazione Paesaggistica n.76/2015 con conseguente SCIA in attuazione Prot.n.8616 del 11/03/2016 relativa a "Restauro conservativo e lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato di civile abitazione".

3. Il fabbricato **“C”**, come indicato negli elaborati grafici, è rappresentato da un *accessorio all'abitazione*. Tale manufatto si presenta costituito da diversi locali, tutti destinati in passato ad una funzione strettamente legata all'attività agricola. Il fabbricato si compone di un corpo originario realizzato in epoca risalente all'edificazione del fabbricato principale, ne presenta gli stessi tratti stilistici originari, e da realizzate in epoche diverse tra loro (anteriori al '67) e con materiali differenti, conferendogli un aspetto fortemente eterogeneo. Si sottolinea che a tale eterogeneità consegue l'inadeguatezza delle strutture e dei materiali sia fra loro che, aspetto più importante, al contesto in cui è inserito. Inoltre parte delle strutture risultano compromesse oltre che dalle intemperie e dal trascorrere del tempo, anche dall'incuria data l'originaria funzione. Evidenziato l'avanzato stato di *degrado fisico*, per le parti di edificazione più recenti, si intende provvedere alla demolizione di parte del manufatto, lasciando in essere il corpo più remoto (come da elaborati allegati) attuando il recupero della volumetria per la costruzione di un nuovo immobile da destinare a civile abitazione. Nel PDR approvato si prevedeva la demolizione dell'intero edificio ed il conseguente recupero delle volumetrie per la realizzazione di un edificio da destinare a più abitazioni; con la variante in esame si intende ridurre l'entità della ricostruzione proponendo un modesto edificio. Il nuovo fabbricato, identificato con la lettera **“E”**, verrà realizzato con strutture adeguate e conformi alla vigente normativa per le zone sismiche e con materiali più consoni al

contesto in cui sarà inserito. Il fabbricato “E” sarà costituito da 2 unità abitative, realizzate mediante Piano di recupero così come previsto dalla vigente normativa.

4. Il fabbricato “D” è stato demolito (comunicazione del 12.02.2009) .

5. Infine con le lettere “F”, “G”, “H”, “I”, “L” e “M” vengono indicate tutte le opere di sistemazione esterna delle pertinenze al complesso edilizio. Allo stato attuale, infatti, i terreni circostanti i fabbricati poc’anzi descritti sono disorganizzati e sprovvisti di percorsi viari tali da permettere la corretta manutenzione del frutteto costituito da filari di noci intervallati a noccioli. Inoltre la prossimità della viabilità interna alla proprietà ha determinato che i percorsi interpoderali esistenti siano quasi completamente scomparsi e di cui rimane solamente un breve tratto che dall’attuale accesso carrabile conduce davanti al fabbricato di abitazione. L’accesso carrabile è poi posizionato in corrispondenza di un tratto particolarmente tortuoso della strada comunale di Bocena e risulta pertanto particolarmente pericoloso poiché la visibilità dei veicoli è fortemente limitata da due curve poste una a monte e una a valle del suddetto accesso. Dato lo stato di provvisorietà dei terreni e l’inadeguatezza dell’unico accesso carrabile esistente, con le opere di sistemazione esterna, riportate all’inizio del punto, si intende provvedere : alla pulitura del fondo delle essenze infestanti; al mantenimento delle alberature esistenti e l’abbattimento di quelle che interferiscono con il progetto di Piano di Recupero. Le alberature saranno inoltre integrate con essenze arbustive ed arboree locali sempreverdi e caducifoglie. Verranno predilette le essenze locali sia perché facenti parte di una tradizione ormai consolidata sia perché più resistenti ai patogeni diffusi nella zona, riducendo in tal modo gli interventi con prodotti fitosanitari e di conseguenza anche l’inquinamento ambientale. Si intende realizzare una nuova viabilità interna e un nuovo accesso carrabile in corrispondenza di un tratto della strada pubblica meno tortuoso, mentre il passo carrabile esistente sarà adeguato in accesso pedonale data la vicinanza ai fabbricati. Saranno poi realizzate aree a parcheggio nel rispetto della L. 122/89 ed una piscina ad esclusivo uso privato a coronamento della opere di sistemazione esterna.

Tutti gli interventi saranno comunque realizzati nel rispetto di quanto riportato nella N.T.A. allegate al presente Piano di Recupero e delle tecniche e materiali consolidati nella zona.

Le condizioni fisiche di parte del complesso edilizio quindi, si presentano con un degrado generale sia sugli edifici che sulle strette aree di pertinenza, in parte dovuto all'abbandono dei fabbricati ed in parte alla precarietà di alcune strutture.

Con il P.d.R. si intende intervenire sia con il recupero e la riorganizzazione delle volumetrie che con la ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Con il recupero proposto si mira al recupero tipologico-architettonico ma in particolare a quello ambientale con l'eliminazione delle superfetazioni e di tutte le strutture precarie in totale contrasto con gli elementi stilistici dell'edificio e dell'edificato circostante, realizzando inoltre un riordino planivolumetrico dell'intero comparto.

## RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA

**OGGETTO:** VARIANTE A PDR N.401/2008 - Piano di Recupero “Demolizione e ricostruzione all’interno del lotto di pertinenza di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi”

**UBICAZIONE:** Comune di Cortona, Loc. San Martino a Bocena

**PROPRIETA’:** Kieran Leonard Gerard – Cahill Leonard Deirdre

Il fabbricato “C” sarà oggetto di ristrutturazione urbanistica in cui si prevede la sua parziale demolizione e il recupero delle volumetrie per la costruzione del fabbricato “E”, come più dettagliatamente e ampiamente esposto nel corso della presente esposizione. Gli interventi necessari alla realizzazione dell’opera sono i seguenti:

- Demolizione di parte del fabbricato “C” esistente e recupero della volumetria, trasposto in discarica del materiale di rifiuto;
- Sterro di livellamento e scavo di fondazione per tutto il piano terra per l’inserimento del solaio di intercapedine;
- Struttura portante in muratura di blocco termico-acustico, con rivestimento con muratura di pietra vecchia faccia a vista con stuccatura esterna piena a malta di calce, compreso di aperture piane o centine sia interne che esterne;
- Realizzazione per tutto il piano terra di solai in laterocemento con idoneo sistema di aerazione e ventilazione naturale;
- Solai piani e controsoffittature a travi e correnti in legno e tavolato in mezzane;
- Solaio di copertura in laterocemento a capanna per il piano terra. Costruzione di gronde con mensole sagomate in legno alla “fiorentina” complete di cimasa con listello e tavolato in mezzane; formazione di grondini laterali “viagnoli” in mezzane;
- Solaio di copertura a capanna per il primo piano con travi e correnti in legno, tavolato in mezzane e soletta collaborante superiore in c.l.s. Costruzione di gronde con mensole sagomate in legno alla “fiorentina” a doppio ricorso complete di cimasa con listello e tavolato in mezzane, formazione di grondi laterali “viagnoli” in mezzane;
- Canali di gronda e discendenti in lamiera di rame;
- Opportuna coibentazione ed impermeabilizzazione di tutti i solai di copertura;
- Realizzazione sulle coperture di comignoli a tipologia tradizionale e finalino in muratura;
- Posa in opera per tutti i tetti di manto di copertura a tegole e coppi separati;
- Davanzali per le finestre e soglie per porte esterne da realizzarsi in pietra serena lavorata a scalpello;
- Tramezzature interne a forati;

- Intonaci interni in premiscelato con finitura liscia a colletta;
- Inserimento di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento da realizzarsi in conformità alle normative vigenti;
- Inserimento di servizi igienico-sanitari dotati di tutte le apparecchiature necessarie e con idoneo rivestimento in piastrelle di ceramica
- Realizzazione di pavimentazioni interne in cotto, in legno o in ceramica;
- Scala interna di collegamento in c.a. con opportuno rivestimento in legno, in cotto o in pietra serena;
- Infissi esterni in legno, naturale o verniciato, a tipologia tradizionale con persiane;
- Porte interne in legno naturale o verniciato;
- Tinteggiature interne a tempera;
- Pavimentazione dei marciapiedi e dei portici esterni in cotto e pietra;

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite pozzo privato esistente. L'area in cui insiste il fabbricato ed i fabbricati sono già serviti dalla rete Enel e Telecom e l'allaccio alla pubblica fognatura. Con il Piano di Recupero si prevede per gli allacci Enel e Telecom si prevede idoneo sistema con canalizzazioni interrato. Sarà, inoltre, installato un deposito di GPL interrato per l'alimentazione dell'impianto termico e della cucina.

Per il fabbricato "D" la demolizione senza recupero della volumetria è stata effettuata come da Comunicazione del 12/02/2009.

#### Sistemazioni esterne

Il lotto è attualmente provvisto di n. 1 pozzo privato per l'approvvigionamento idrico, l'area è già servita dalla rete Enel e Telecom ed il fabbricato di abitazione principale è già allacciato alla rete elettrica e telefonica. Le opere per la sistemazione esterna delle pertinenze sono di seguito descritte:

- Adeguamento e potenziamento dell'impianto fognario per l'intero complesso edilizio con posizionamento di fosse biologiche tipo Imhoff e pozzetti di adeguate dimensioni e loro canalizzazione al collettore fognario già allaccio alla pubblica fognatura pubblica;
- Posa in opera di deposito GPL opportunamente interrato e recintato;
- Canalizzazioni interrato ove possibile per Enel, Telecom e GPL;
- Realizzazione della viabilità interna al lotto e dei parcheggi privati delimitati da cordoli e fondo in pietrisco, ghiaia o lastricati alveari e comunque con materiali permeabili;
- Realizzazione di nuovo passo carrabile opportunamente arretrato dal confine stradale in modo da formare un apposito spazio di manovra senza ostacolare il flusso veicolare, con installazione di cancello in ferro verniciati a tipologia tradizionale con elementi strutturali in ferro e in muratura. Opportuna pavimentazione dell'area di sosta, installazione di videocitofono e cassetta per le lettere ad altezza adeguata;

- Adeguamento dell'attuale accesso carrabile da trasformare in passo pedonale con installazione di cancello in ferro o in legno verniciato a tipologia tradizionale locale, sormontato da tettoia di protezione in muratura di pietrame con struttura in legno e manto in tegole e coppi;
- Integrazione del verde con piantumazione a prato e con essenze arboree ed arbustive locali delle aree a verde privato ed in corrispondenza dei tratti di recinzione per ridurre l'impatto visivo;
- Realizzazione di muretti di sostegno e di recinzione in pietra faccia a vista e copertina superiore in pietra serena o mattoni. Ove previsto i muretti saranno sormontati da opportuna recinzione da realizzarsi con rete metallica plastificata a maglia sciolta sorretta da paletti metallici o con ringhiera in ferro a tipologia locale. I muretti saranno adeguatamente raccordati agli accessi carrabile e pedonale. In corrispondenza dell'accesso carrabile o pedonale saranno previste inoltre nicchie di dimensioni adeguate e secondo le indicazioni degli enti fornitori per l'alloggiamento dei contatori delle utenze di rete;
- Idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane proveniente dai giardini, piazzali, parcheggi e coperture con relativa canalizzazione in fosso di scolo esistente.

Per la realizzazione della piscina privata sono previste le seguenti opere :

- Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, onde realizzare un interrato, capace di accogliere la piscina e il locale tecnico interrato, secondo le dimensioni di progetto;
- Esecuzione di platea di fondo in c.l.s. con spessore adeguato di 30 cm. circa, perfettamente liscio ad intonaco civile, comprensivo delle pendenze secondo progetto, con incorporate tubazioni per lo scarico ed il ricircolo dell'acqua, completo di ripresa perimetrale della struttura in c.a., per la realizzazione delle pareti perimetrali in elevazione;
- Pareti in c.a. vibrato con armatura in ferro, perfettamente lisce, pronte per l'applicazione del rivestimento, vengono predisposti tutti i fori per gli skimmer, delle bocchette o eventuale canale perimetrale con griglia per lo sfioro, dei fari ecc. Inoltre è possibile collegare la struttura della vasca e la pavimentazione esterna della piscina.
- Scala per la discesa nella piscina in c.a. con gradini perfettamente lisci e pronti per l'applicazione del rivestimento.
- Rivestimento delle pareti in mosaico o in PVC a colori terrosi previa impermeabilizzazione delle pareti e del fondo con stuccatura finale e pulitura.
- Predisposizione di apposito spazio accessorio interrato, nelle vicinanze del corpo principale della piscina, per l'inserimento del locale filtri e macchine, realizzato con struttura in c.a., solaio piano in latero cemento, impermeabilizzazione orizzontale e verticale delle strutture interrate, rivestimento in pietra delle parti esterne a vista e reinterro del locale;

L'impianto elettrico sarà dotato di orologio programmatore, salvamotore, interruttore secondo norme C.E.I. per l'accensione pompa impianto, fari ed eventuali pulitori. L'acqua utilizzata per la piscina, verrà fornita da pozzo artesiano privato con acqua potabile, l'acqua di dispersione sarà incanalata sull'impianto di fognatura in progetto. I locali filtri ed impianti verranno realizzati all'interno di un locale tecnico totalmente interrato.

Si prevedono modeste sistemazioni delle pertinenze esterne a verde con piantumazione di prato mentre le pavimentazioni esterne dei solarium verranno realizzate in pietra.

Conformemente a quanto previsto dall'ART. 16 del DPGR 2/R/2007 la riduzione dei suoli pavimentati, sia come ingombro dei fabbricati sia come sistemazioni esterne, risulterà maggiore al 25% della superficie fondiaria di intervento. Nel rispetto della Delibera in oggetto e delle Norme della Variante al P.R.G.C. si attueranno interventi di pavimentazione, di tipo impermeabile, limitatamente alle perimetrazioni delle costruzioni lasciando il restante terreno pertinenziale a verde. I camminamenti ed i viali saranno pavimentati in ghiaia, acciottolata, lastricato od in qualsiasi altro materiale che consenta l'infiltrazione o la ritenzione temporanea delle acque e le sistemazioni delle aree di sosta e dei parcheggi esterni saranno realizzate in modo tale da garantire la permeabilità dei suoli.



vista 1



vista 2



vista 3



vista 4



vista 5



vista 6



vista 7



vista 8



vista 9



vista 10



vista 11



vista 12