



Studio Tecnico ap

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

E-mail

valter.petrucci@archiworldpec.it

architettopetrucci@tim.it

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 6

Previsione spese e fasi di intervento

Programma di intervento

PREVISIONE DELLE SPESE NECESSARIE, TEMPI E FASI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Recupero approvato PDR N. 401/2008 a cui fa riferimento la variante in oggetto è da considerarsi valido per un periodo di tempo pari a 10 anni dalla data di approvazione dello stesso (prorogata di 3 anni ai sensi della L.98 del 09/08/2013).

Nel corso di validità del PdR 401/2009 è entrato in vigore il Regolamento Urbanistico comunale il quale individuava il fabbricato principale come "Edificio di valore storico architettonico", con relativa schedatura, all'interno di una zona di espansione B2. In seguito ad una richiesta di osservazione al RU il fabbricato è stato riconosciuto come edificio non soggetto a schedatura e quindi tutta l'area risulta come zona B2 nella Var.7 di RU.

Durante il periodo di validità del Piano di Recupero è consentita la realizzazione degli interventi proposti secondo le modalità riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di cui al presente Piano, mentre per quanto non espressamente detto si fa riferimento al Piano Strutturale e agli strumenti urbanistici regionali e provinciali oltre che alle normative Regionali e agli strumenti urbanistici regionali e provinciali oltre che alle normative Regionali, Nazionali e Comunitarie in materia di edilizia, urbanistica, igiene, ambiente e sicurezza. Tutti gli interventi previsti verranno realizzati solo successivamente aver richiesto ed ottenuto da parte degli enti competenti tutte le autorizzazioni necessarie alla loro esecuzione. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario apportare delle modifiche al progetto che, comunque non comporteranno l'alterazione delle superfici e delle volumetrie approvate, verrà opportunamente richiesto l'eventuale titolo autorizzativo senza tuttavia che il Piano perda la sua validità. Inoltre si provvederà a richiedere nuovi titoli autorizzativi nell'eventualità che i lavori dovessero prolungarsi oltre il periodo di validità di detto Piano.

Schematicamente le fasi per l'attuazione della Variante al Piano di Recupero N. 401/2008 di cui alla presente richiesta sono così riassumibili :

- 1) Deposito della richiesta di Variante a Piano di Recupero;
- 2) Approvazione della variante Piano di Recupero ai sensi della L.R. 65/14, del Regolamento n. 3/R del 09/02/2007, della L. 457/78, dell'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U.;
- 3) Richiesta delle Autorizzazioni necessarie per il rilascio dei titoli autorizzativi da parte di tutti gli enti competenti per la realizzazione del fabbricato di civile abitazione e del garage interrato pertinenziale previsti in progetto;
- 4) Reperimento dei finanziamenti in parte direttamente con fondi propri ed in parte attraverso acquisizioni di mutui previsti dalle leggi;
- 5) Appalto a ditte operanti nel settore dei lavori riguardanti il recupero edilizio, il recupero del verde, ecc...;
- 6) Nomina del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione delle opere, redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento, reperimento di tutti i DURC da parte delle

imprese coinvolte nei lavori, trasmissione presso gli enti competenti delle notifiche preliminari e dell'inizio dei lavori;

- 7) Demolizione dei manufatti pertinenziali esistenti oggetto di recupero planivolumetrico;
- 8) Esecuzione delle opere per la realizzazione della struttura da destinare al nuovo fabbricato ad uso residenziale all'interno della proprietà dei committenti, per la descrizione dettagliata delle opere si rimanda alla relativa relazione tecnica in cui vengono descritti i materiali, il loro impiego e le tecniche di realizzazione dell'opera;
- 9) Ripulitura, sistemazione e ripristino dei piani di campagna nelle aree strettamente circostanti ed interessate dagli interventi in progetto;
- 10) Accatastamento dei manufatti realizzati con redazione di tipo di frazionamento, se necessario, e del tipo mappale, redazione dei docfa per l'accampionamento della nuova porzione di fabbricato e la variazione dei quelli esistenti;
- 11) Redazione e deposito della comunicazione di fine lavori e dell' Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/14 per tutti i manufatti in progetto.

Di seguito si provvede alla descrizione dettagliata degli interventi necessari alla realizzazione delle opere in progetto.

Per la realizzazione del manufatto, come indicato negli elaborati, i tempi e la spesa che si ritiene di dover affrontare, sono i seguenti :

- Scavo di sbancamento a sezione obbligata per l'inserimento delle opere di fondazione del manufatto da realizzare all'interno di un terrapieno esistente – tempi previsti per la realizzazione : 3 giorni;
- Fondazioni in c.a. e solaio in latero-cemento aerato e ventilato per il piano terra ed impermeabilizzazione delle fondazioni – tempi previsti per la realizzazione : 25 giorni;
- Realizzazione delle murature perimetrali ed interne in blocco in conformità alla L. 64/74 per le costruzioni in zone sismiche, realizzazione della scala interne di collegamento, cappotto termico interno per il contenimento energetico ed acustico, rivestimento esterno in muratura di pietrame faccia a vista e riquadrature delle bucatore esterne in pietra fino alla quota del solaio al primo piano – tempi previsti per la realizzazione : 25giorni;
- Solai di interpiano a travi e correnti in legno, tavolato in mezzane di cotto e soletta collaborante in c.l.s. – tempi previsti per la realizzazione : 15 giorni;
- Realizzazione delle murature perimetrali ed interne in blocco in conformità alla L. 64/74 per le costruzioni in zone sismiche, cappotto termico interno per il contenimento energetico ed acustico, rivestimento esterno in muratura di pietrame faccia a vista e riquadrature delle bucatore esterne in pietra fino alla quota del solaio di copertura – tempi previsti per la realizzazione : 25 giorni;
- Solaio di copertura, a due falde, a travi e correnti in legno, tavolato in mezzane di cotto e soletta collaborante in c.l.s.; costruzione di gronde in legno con mensole semplici smensolate alla

- “fiorentina” complete di cimasa, listello e tavolato in mezzane; formazione di grondini laterali “viagnoli” in mezzane vecchie di recupero – tempi previsti per la realizzazione 25 giorni;
- Coibentazione ed impermeabilizzazione delle coperture; manto di copertura in tegole invecchiate e coppi vecchi di recupero; canali di gronda e discendenti in lamiera di rame a sezione circolare – tempi previsti per la realizzazione : 15 giorni;
 - Realizzazione di divisori a forati per l’organizzazione interna degli spazi ad uso – tempi previsti per la realizzazione : 10 giorni;
 - Installazione degli infissi esterni costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro termico e verniciatura trasparente e da persiane a stecca in legno verniciato a tipologia tradizionale locale e delle porte interne in legno a tipologia tradizionale locale – tempi previsti per la realizzazione : 5 giorni;
 - Inserimento degli impianti elettrico in conformità e completi di tutte le apparecchiature – tempi previsti per la realizzazione : 10 giorni;
 - Intonaci interni ed esterni a base di calce con finitura a colletta – tempi previsti per la realizzazione : 25 giorni;
 - Pavimenti interni in cotto o legno o altro materiale tradizionale locale e realizzazione dei rivestimenti interni in mattonelle di ceramica ove necessario – tempi previsti per la realizzazione : 35 giorni;
 - Tinteggiature interne ed esterna a tempera – tempi previsti per la realizzazione : 15 giorni;
 - Stuccatura della muratura di pietrame faccia a vista con calce a raso – tempi previsti per la realizzazione 30 giorni;
 - Realizzazione di marciapiedi e pavimentazioni esterne in pietra, cotto o altro materiale tradizionale locale – tempi previsti per la realizzazione : 10 giorni;
 - Modeste opere di livellamento e spianamento del terreno nelle strette pertinenze del fabbricato, ripristino e adeguamento della viabilità interna e dell’accesso carrabile esistente – tempi previsti per la realizzazione : 5 giorni.

Complessivamente i tempi previsti per la realizzazione delle opere corrispondono a **278 giorni** per una spesa complessiva stimata pari a circa **150.000,00 €**

La validità decennale del Piano di Recupero, scadenza prevista per il 02.02.2019, è prorogata al 02.03.2022 ai sensi della L. n.98 del 09/08/2013.

PROGRAMMA D'INTERVENTO

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

I sig.ri Kieran Leonard Gerard e Cahill Leonard Deirdre in qualità di proprietari dei fabbricati, delle aree di pertinenza e dei terreni circostanti, distinti catastalmente al foglio n° **87** e particelle n° **234 – 233 - 656**, ubicati nel Comune di Cortona Località San Martino a Bocena, propongono all’Amministrazione Comunale di Cortona la variante al Piano di Recupero n. 401/2008 inerente edifici da destinare ad abitazione con un programma di intervento per la realizzazione delle previsioni che si articola schematicamente in:

1. Approvazione della Variante a PDR n.401/2008 ai sensi della L.R. 65/14, del Regolamento n. 3/R del 09/02/2007, della L. 457/78, dell’art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U.;
2. Richiesta di Permesso di Costruire per le opere previste per i Fabbricati “C” ed “E” sui progetti esecutivi e rilascio dei nulla-osta degli organi competenti e per la piscina "F";
3. Deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività per le opere di cui alle lettere “G”, “H”, “T”, “L” e “M”;
4. Reperimento dei finanziamenti in parte direttamente con fondi propri ed in parte attraverso acquisizioni di mutui previsti dalle leggi;
5. Appalto a ditte operanti nel settore dei lavori riguardanti il recupero edilizio, il recupero del verde, ecc..

Il programma di intervento illustra inoltre in modo dettagliato:

- stato di fatto e proposta di intervento degli immobili;
- relazione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili.

STATO DI FATTO E PROPOSTA D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero approvato è stato elaborato ai sensi della L. 457/78, della L.R. 65/14, del Regolamento n. 3/R del 09/02/2007, dell’art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. del Comune di Cortona, che prevedono la possibilità di proporre, da parte dei privati, la disciplina e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente; la proposta riguarda edifici e terreni in esclusiva proprietà dei richiedenti, in una zona posta nelle immediate vicinanze di Cortona città, in località San Martino a Bocena, operando su edifici degradati e di scarso o nessun valore architettonico e recuperandoli ad uso abitativo conformemente alle esigenze dei sig.ri Kieran Leonard Gerard e Cahill Leonard Deirdre.

Con l'intervento approvato si mira al recupero e riordino delle volumetrie in via di progressivo deterioramento perché non più utilizzate né utilizzabili viste le mutate condizioni socio-economiche della loro originaria funzione, oltre alla riorganizzazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato di abitazione principale esistente.

Nel corso di validità del PdR 401/2009 è entrato in vigore il Regolamento Urbanistico comunale il quale individuava il fabbricato principale come "Edificio di valore storico architettonico", con relativa schedatura, all'interno di una zona di espansione B2. In seguito ad una richiesta di osservazione al RU il fabbricato è stato riconosciuto come edificio non soggetto a schedatura e quindi tutta l'area risulta come zona B2 nella Var.7 di RU.

Con la variante al PDR n.401/2008 in esame si prevede:

- intervento sul fabbricato denominato "C" demolendo parte della struttura di post edificazione rispetto al nucleo originario, il quale sarà destinato al restauro conservativo ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria (nonché alla ristrutturazione edilizia qualora necessaria) e realizzando tramite recupero volumetrico il nuovo fabbricato denominato "E" da destinare a due modeste unità abitative;

- previsione di realizzazione delle opere previste relative alle sistemazioni esterne delle aree pertinenti ai fabbricati con realizzazione di piscina privata, aree di parcheggio, nuova viabilità interna e nuovo accesso carrabile, aree a verde privato, adeguamento dell'attuale passo carrabile in passo pedonale e recinzioni il tutto adeguata alla nuova tipologia di intervento per i fabbricati "C" ed "E"; tali opere sono individuate negli elaborati grafici rispettivamente con le lettere "F", "G", "H", "I", "L" e "M".

Nel periodo di validità del Piano per i fabbricati "A" e "B" si è intervenuto operando a seguito di 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".

Si è intervenuto anche alla demolizione del manufatto "D" come da comunicazione del 12/02/2009 prot. n.4940.

Con la Variante in oggetto, quindi, si intende intervenire sul fabbricato "C" prevedendo il mantenimento della parte originaria, operandovi con interventi risalenti dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia, e la sostituzione edilizia per la restante parte con il recupero della volumetria ai fini della realizzazione dell'edificio "E" secondo i nuovi elaborati e la nuova volumetria notevolmente ridotta rispetto a quanto precedentemente autorizzato.

Tutti gli interventi saranno architettonicamente congruenti e rispettosi dei valori formali dell'esistente e delle tipologie della zona, per nuove funzioni di carattere abitativo integrate fra loro in modo da garantire la funzionalità evitando il contrasto con l'ambiente.

Nonostante la necessità di intervenire in modo programmatico, visto il consistente investimento, il Piano prevede, operando un carattere di organicità, il rispetto dei valori architettonici e paesistico-ambientali dell'area.

E' quindi importante, per quanto detto finora, la previsione di un programma di unificazione della progettazione esecutiva riferita alle varie fasi di intervento che dovrà avere come risultato, oltre al coordinamento di tutti gli atti amministrativi, una unitarietà dell'opera.