
Arch. Luca Lunghini

Via dell'Esse, 40
52044 Camucia di Cortona (AR)
Italy
Telephone +39 (0)575 62627
Facsimile +39 (0)575 62627
Imparchitetti@libero.it

Property:

Pierre Audi via Keizersgracht, 610 - Amsterdam (NL)

Project:

Montemaggio - Variante Piano di Recupero

Drawing Title:

Integrazioni:

- note esplicative in merito alle modifiche apportate
 - documentazione fotografica e viste tridimensionali
-

Scale:

Drawing No.:

Int.Vpdr

Job No:

Date:

giugno 2018

Revisione

In risposta alla Vs nota trasmessa in data 21.05.2018, contenente il parere espresso dall'Autorità Competente in materia di VAS ai fini della verifica di assoggettabilità semplificata ex art. 5. c. 3ter della L.R. 10/2010, si trasmette quanto di seguito.

Il progetto di recupero del complesso di Montemaggio nasce nel 2000, quando il sig. Audi, dopo aver visitato molti altri luoghi in giro per l'Italia, acquista la proprietà di circa 380 ettari costituita prevalentemente da bosco all'interno del quale si apre una radura dove alloggiavano i ruderi di quello che molti secoli fa era un monastero. Come visibile nella documentazione fotografica, al momento dell'acquisto l'edificio principale è parzialmente crollato, così come il piccolo annesso sul retro e la casa a Montemaggio di sotto; unico fabbricato ancora quasi intatto esternamente è l'altro edificio affacciante verso l'orto "concluso". Di quest'ultimo rimane la cisterna e qualche traccia del muro perimetrale e di alcune entrate.

Il sig. Audi ha deciso che fosse il posto ideale ed ha quindi investito nel territorio affinché Montemaggio tornasse ad essere un luogo vivibile e di qualità, recuperando non solo gli edifici e le aree adiacenti di suo esclusivo uso, ma anche il reticolo di strade vicinali che si dipanavano intorno alla sua proprietà.

Montemaggio come appare oggi è dunque il frutto di un importante intervento di restauro e parziale ricostruzione del complesso, svolta con particolare attenzione allo stato dei luoghi; durante l'intero lo studio inglese che si occupa del progetto generale, coadiuvato da professionisti locali, si è concentrato sul mantenimento delle caratteristiche architettoniche esistenti e/o desumibili da quanto ancora visibile in loco. Lo stesso studio ha predisposto il progetto del nuovo edificio, procedendo con identica filosofia e metodo, nonché perseguendo lo stesso fine di recupero e valorizzazione del complesso di Montemaggio.

Entrando adesso nel merito delle considerazioni e richieste dell'Autorità competente, dalla documentazione del PdR si nota che il fabbricato B è l'unico nel complesso di Montemaggio che presenta una forma regolare; è un edificio specialistico e da quanto si può vedere nel catasto lorenese è stato realizzato in quella forma, senza aggiunte né crescite. Diversa la storia dell'edificio A che già nello stesso catasto presenta una forma articolata, frutto di crescite susseguitesi nel tempo e con carattere molto irregolare sia in pianta che in alzato. Lo stesso vale per il fabbricato rurale a Montemaggio di sotto. Pur avendo circa 1/3 del volume del fabbricato A e due piani in meno (torretta a parte), il fabbricato B, grazie alla sua compattezza e semplicità volumetrica, concorre per importanza con l'edificio principale. Imperniati entrambe su un lato dell'orto "concluso" formano il cuore del complesso di Montemaggio, e lo caratterizzano con forza, aiutati non solo dalla loro mole ed importanza architettonica, ma anche dalla centralità sottolineata dall'orto stesso e dalle viabilità carrabili e pedonali che li convergono, nonché dalla morfologia dei luoghi che, come una sorta di anfiteatro circondato dal bosco, scende dai terrazzamenti del vecchio frutteto fino al pianoro dove si trovano gli edifici che formano la quinta a chiudere lo sfondo verso la sottostante vallecchia.

E' apparso quindi più corretto per il nuovo fabbricato, che non ha carattere specialistico e che non deve assolutamente competere per visibilità e rilevanza con gli altri, limitare le altezze e avere una

forma meno severa (peraltro inscritta all'interno di un'impronta rettangolare delimitata dall'edificio stesso e dai muri perimetrali delle piazzole pavimentate). Anche il fatto che il suo volume sia pari a circa 1/6 di quello dell'edificio principale e a poco più della metà del fabbricato B, contribuisce ovviamente a contenerne il "peso" rispetto agli altri manufatti.

La stessa posizione della ricostruzione, derivata dalle scelte operate nel PdR approvato, appare quella più congrua a tenere in secondo piano il nuovo edificio, incassandolo nei terrazzamenti più lontani e meno baricentrici rispetto al nucleo.

Si ritiene che queste scelte planivolumetriche e il posizionamento dell'edificio siano sufficienti a mantenere intatta la qualità architettonica e paesaggistica del complesso principale e permettano di leggere il nuovo fabbricato come assolutamente secondario rispetto agli altri.

Per quanto riguarda la coerenza con i caratteri stilistici e volumetrici degli altri edifici, come già sopra descritto, a parte il fabbricato B che ha forma rettangolare, tetti a capanna e bucatore sempre in asse tra i due piani, sia il fabbricato principale che l'altro edificio a Montemaggio di sotto presentano piante molto articolate, corpi di fabbrica con diverse altezze, coperture a padiglione, a capanna e ad unica falda, bucatore di dimensioni e forme molto diverse tra loro. La conformazione del nuovo edificio non differisce quindi particolarmente dalle tipologie già esistenti; è anzi molto meno articolata.

Con la nuova ipotesi, che viene proposta nell'elaborato grafico allegato (che sostituisce quello di pari numero già depositato), si è cercato comunque di ricondurre le aperture a forme e dimensioni già presenti nel complesso e si sono ridotte le dimensioni degli sporti di gronda, precisando che in questa fase, trattandosi di semplici schemi tipologici, non se ne è stabilita la dimensione definitiva. Si pensava in ogni caso ad un oggetto di gronda con sporto laterale minore di quello frontale, con un rapporto di circa 1/2.

Infine, per permettere una migliore comprensione dello stato dei luoghi, degli interventi ad oggi eseguiti e dell'inserimento nel contesto del nuovo fabbricato, oltre a documentazione fotografica rappresentante il complesso al momento dell'acquisto e come oggi recuperato, si allegano sia alcune sezioni ambientali che viste tridimensionali. Queste ultime, ricavate con accuratezza dal rilievo strumentale eseguito sull'intera area, illustrano chiaramente il carattere di secondarietà del nuovo edificio. Le viste tridimensionali sono state proposte senza rappresentare la vegetazione esistente per meglio permettere la lettura del rapporto tra luoghi ed edifici; di fatto gli alberi presenti contribuiscono ulteriormente a nascondere il nuovo edificio rispetto agli altri due, relegandolo a margine del bosco, circondato su tre lati da vegetazione, in contrapposizione con gli spazi aperti e dalla scarsa ed ordinata vegetazione del centro del complesso.

Pertanto, visto quanto sopra, si chiede che l'Autorità competente si esprima sulla nuova soluzione progettuale proposta.

Arch. Luca Lunghini



Veduta del complesso di Montemaggio al momento dell'acquisto



La stessa veduta oggi



Veduta del complesso durante i primi lavori



La stessa veduta oggi, con i lavori del complesso principale terminati



Veduta del passaggio tra orto "conclusus" ed edificio principale prima dei lavori



Stessa veduta a lavori ultimati



Veduta dell'edificio principale prima dei lavori



Stessa veduta a lavori compiuti



Il prospetto dell'edificio principale dall'orto "conclusus" prima dei lavori



Stessa veduta a lavori ultimati



Veduta del retro del fabbricato secondario prima dei lavori



Stessa veduta a lavori ultimati



L'edificio di Montemaggio di sotto - lato valle



Stesso edificio - veduta fianco



Vedute dell'edificio principale dal piazzale antistante l'altro fabbricato



Veduta dell'edificio principale dal giardino sul retro



Veduta del fronte principale dell'altro fabbricato



Veduta del retro dello stesso fabbricato



Veduta del complesso da est



Veduta del complesso da sud-est



Estratto PdR approvato - veduta dell'area di intervento



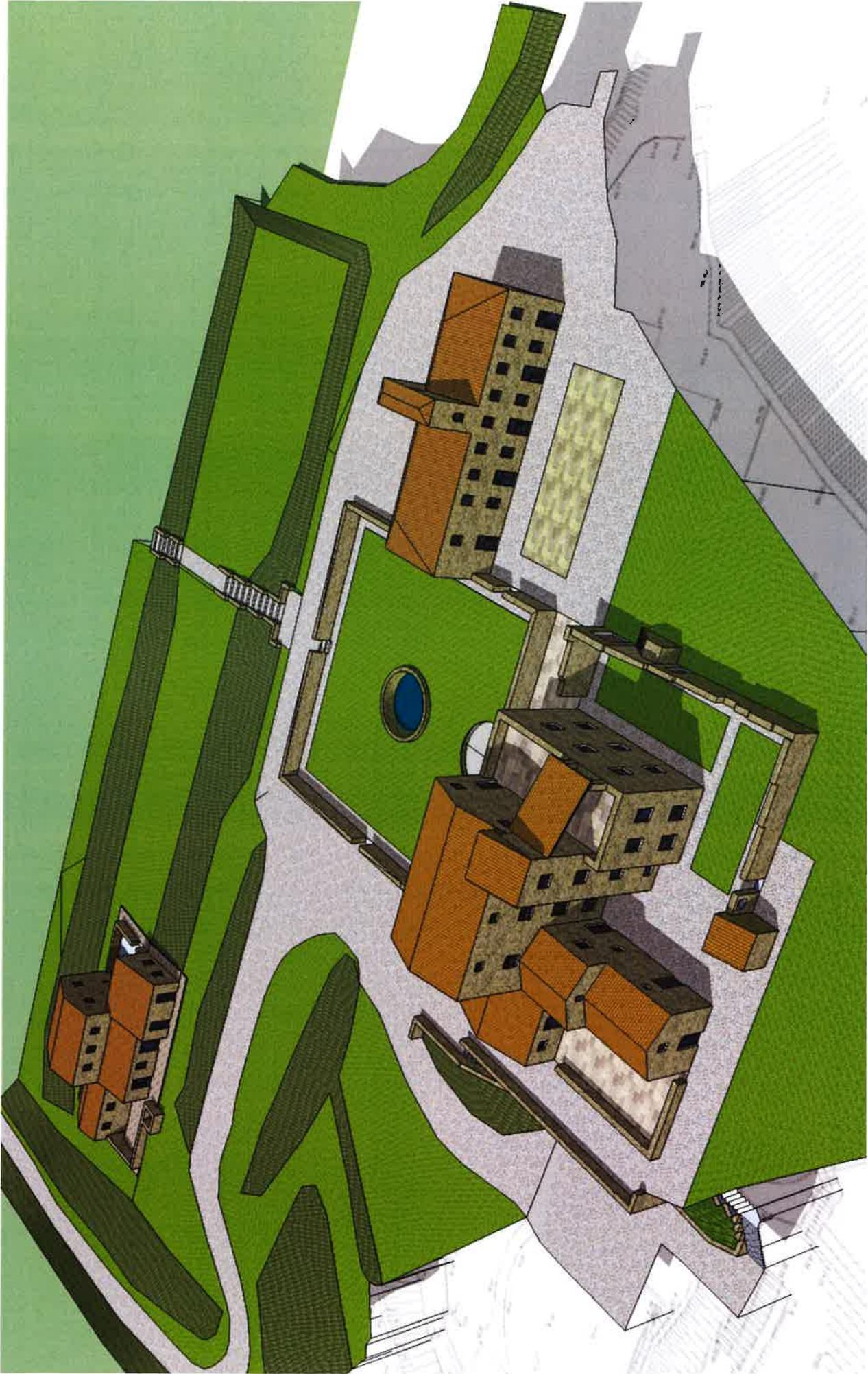
Estratto PdR approvato - fotomontaggio stessa area con edifici ricostruiti



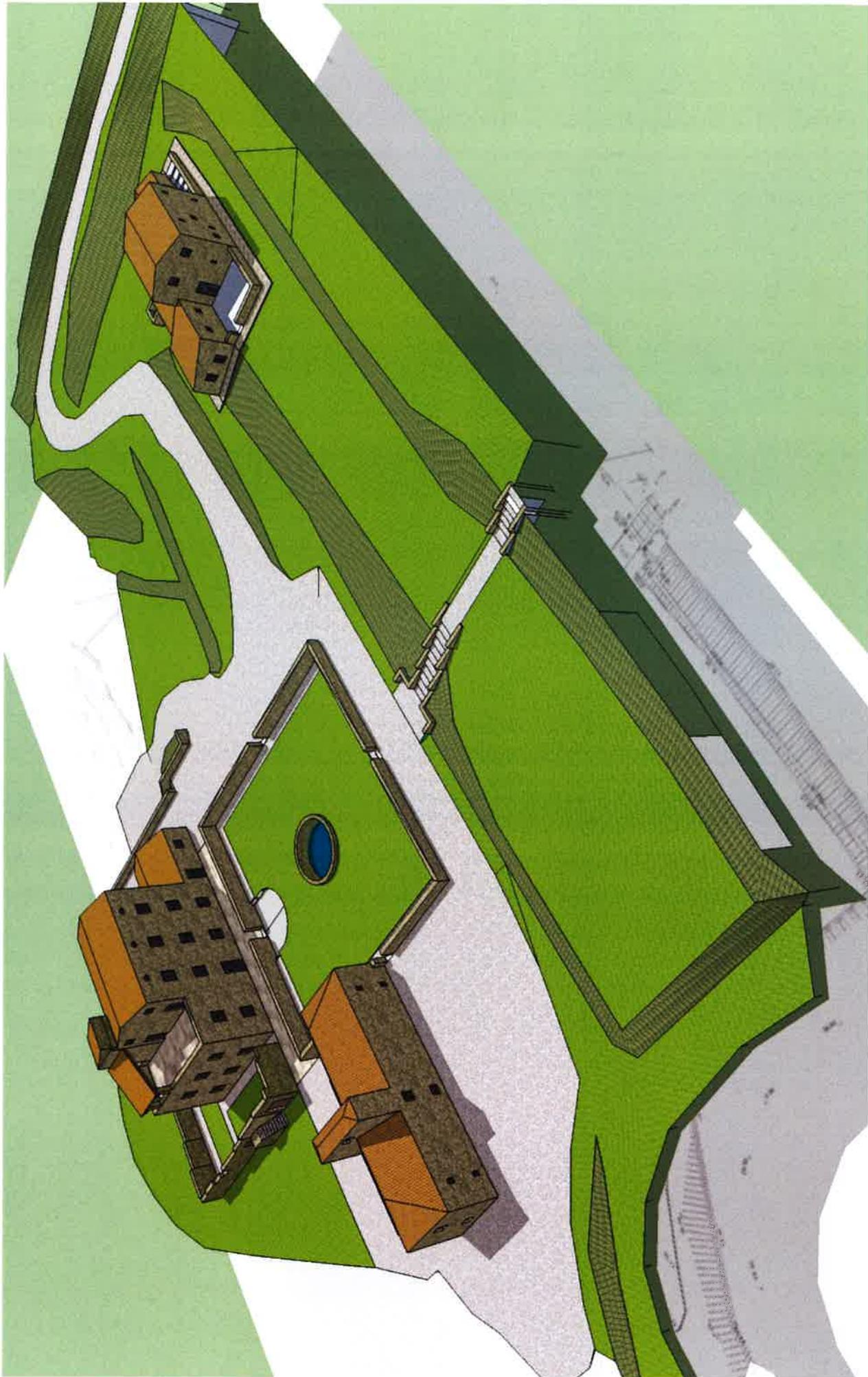
Veduta aerea con indicazione ingombro dei due edifici ricostruiti come da PdR approvato



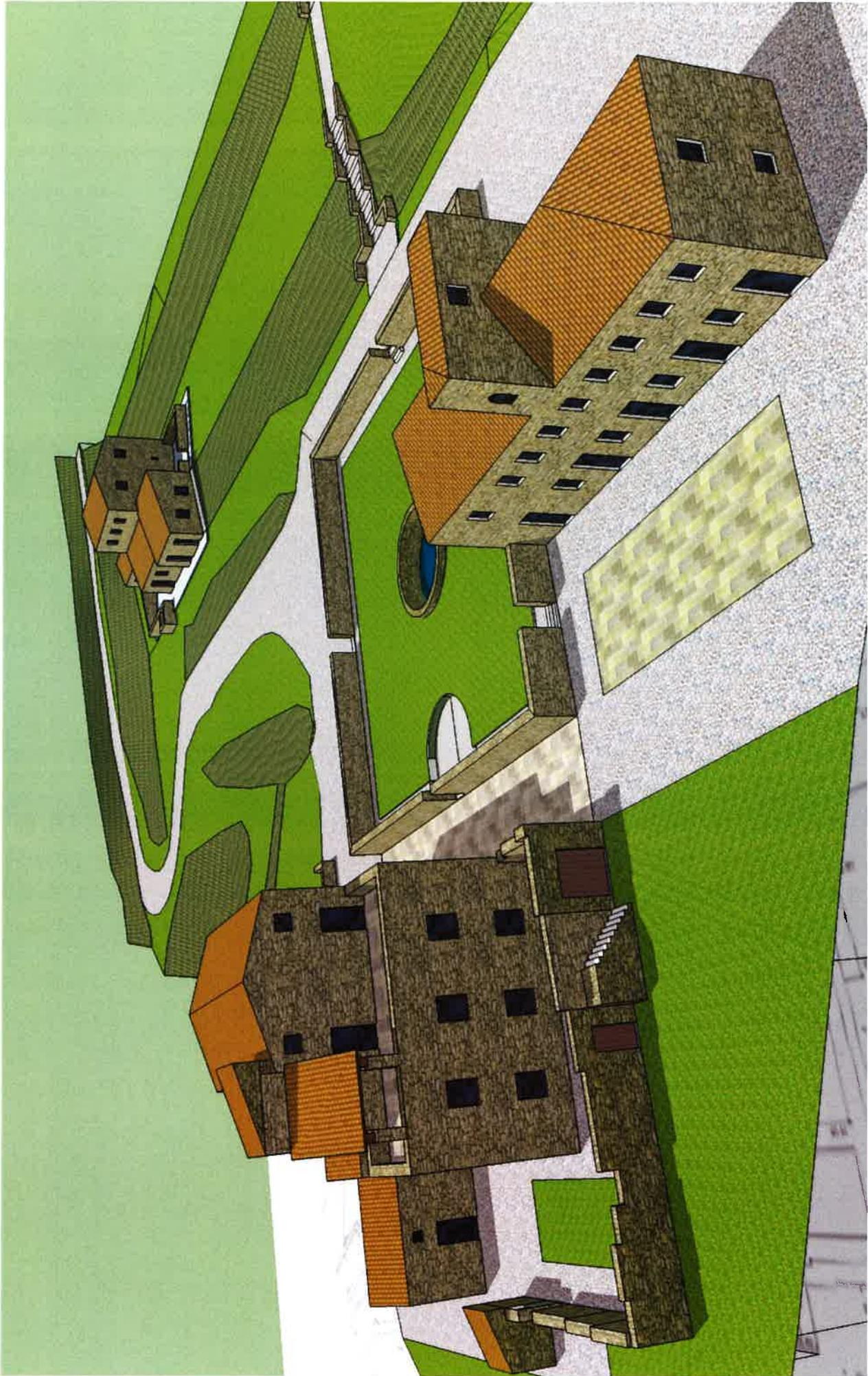
Veduta aerea con indicazione ingombro edificio ricostruito come da variante PdR



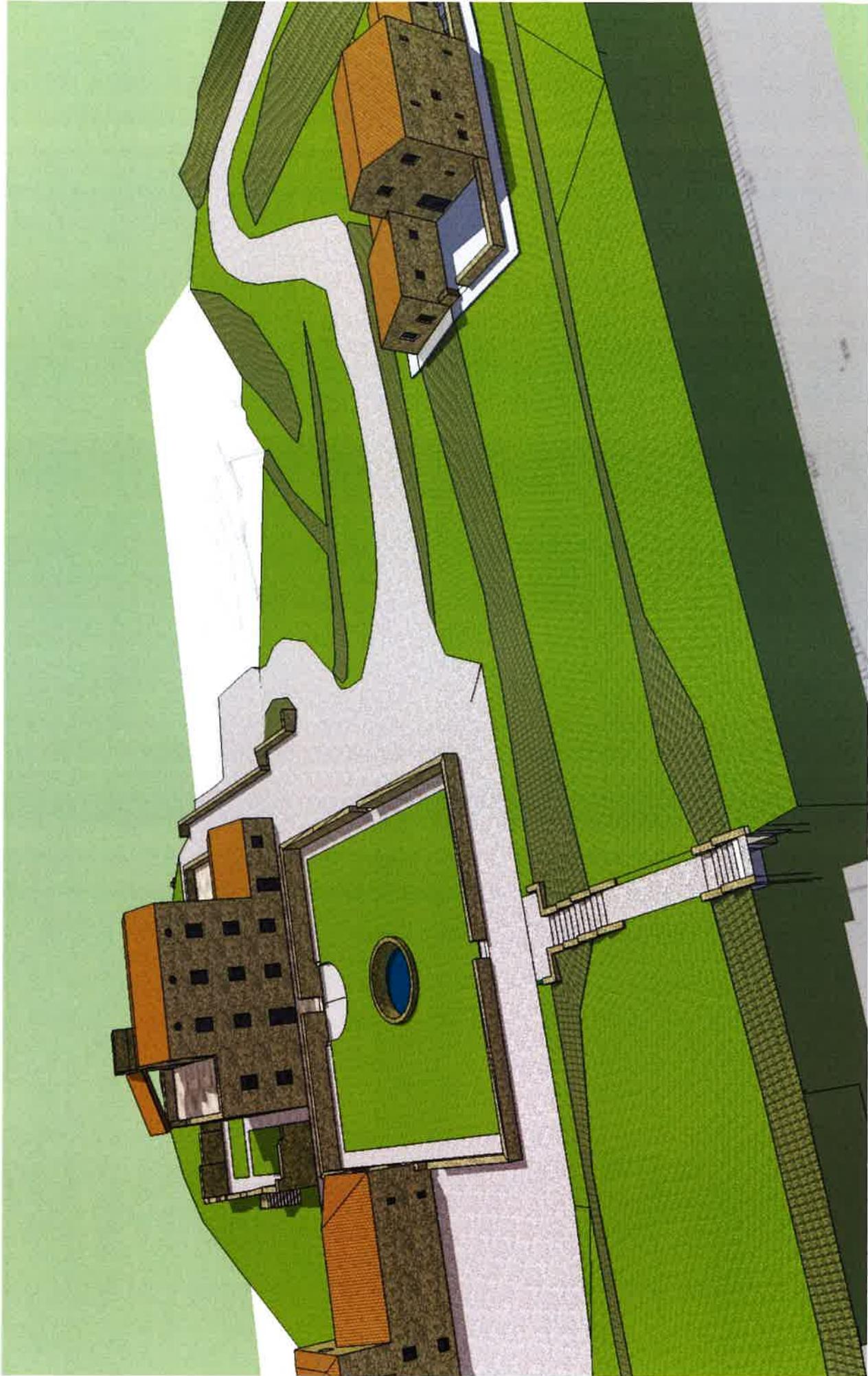
volo d'uccello - da ovest



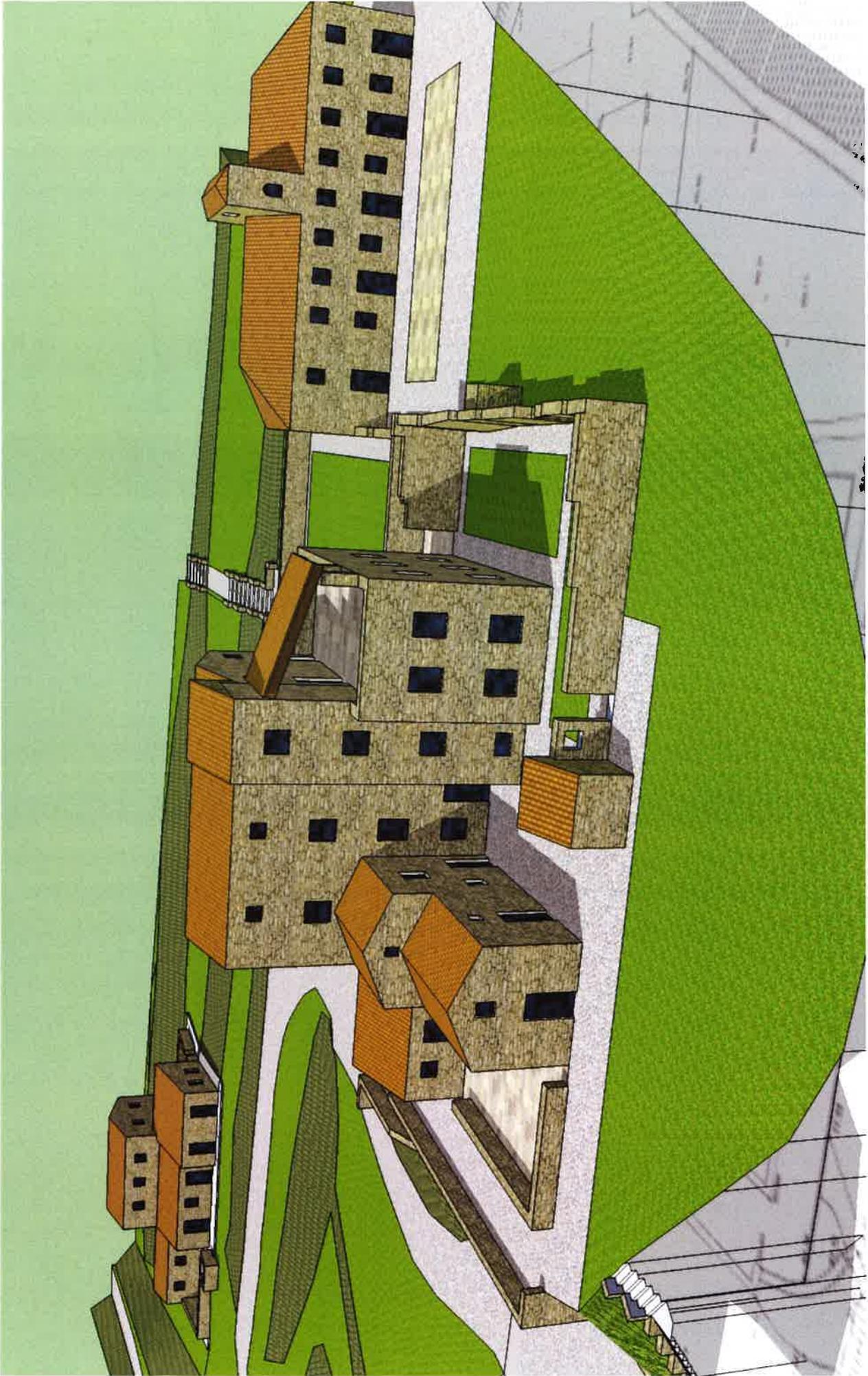
volo d'uccello - da sud-est



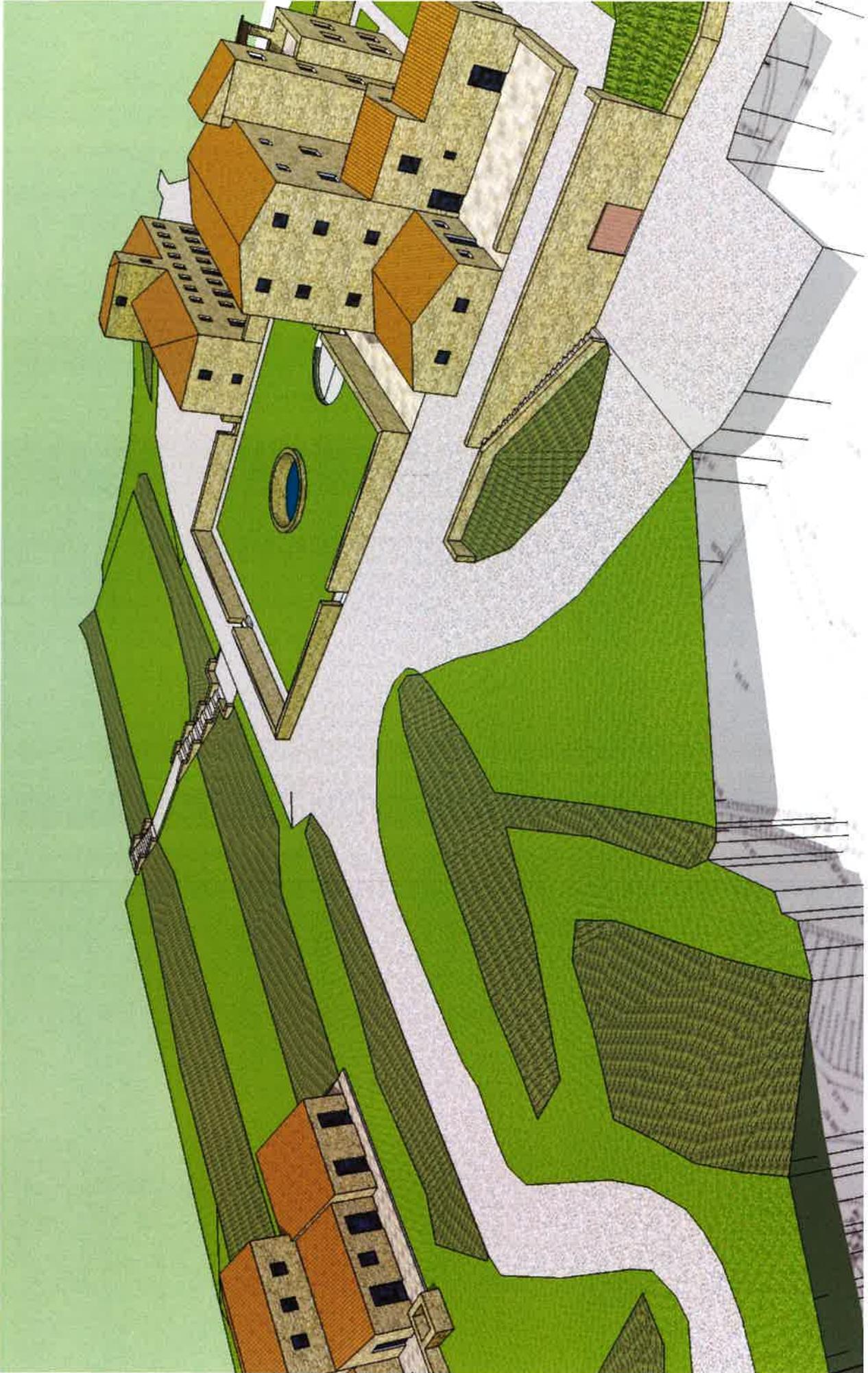
Veduta da sud-ovest



Veduta da est (lato monte)



Veduta da ovest (lato valle)



Veduta da nord-ovest