
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:

**Relazione Tecnica
Documentazione fotografica**

Scale:

Drawing No.:

A.vpdr

Job No:

Date:
febbraio 2018
Revisione

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Piano di Recupero (PdR) per il quale si richiede la presente variante fu presentato ai sensi della L. 17 agosto 1942 nr. 1150, della L. 5 agosto 1978 nr. 457 e dell'art. 69 della L. R. 1/2005; è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 57 del 7 maggio 2010 e pubblicato sul BURT nr. 29 del 21 luglio 2010. Il PdR è finalizzato alla riorganizzazione funzionale del complesso edilizio di proprietà del Sig. Pierre Audi, situato in loc. Montemaggio - Mercatale.

Durante questi anni sono stati intrapresi e portati a termine molti degli interventi previsti nel PdR in particolare nell'area di Montemaggio dove si trovano gli edifici principali. Sono stati infatti completati i lavori sugli edifici principali (contraddistinti dalle lettere A e B nelle tavole grafiche) e relative pertinenze, sono state realizzate la piscina, la pool house e le principali sistemazioni esterne. Per contro non sono stati ancora avviati i lavori di recupero degli edifici posti a Montemaggio di sotto e nemmeno la costruzione dei due nuovi edifici ricavati dal recupero delle volumetrie preesistenti.



Estratto foto aerea

Proprio un ripensamento circa l'ipotesi ricostruttiva di tali volumetrie ha innescato la necessità di questa variante: la proprietà preferisce riunire i due edifici in un unico fabbricato, ferme restando le volumetrie, la localizzazione e le altre indicazioni e previsioni del PdR approvato. Non essendo previste variazioni nemmeno al perimetro del PdR, la Variante rientra tra quelle di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014.

CONSISTENZA, INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SITUAZIONE URBANISTICA

La proprietà del Sig. Pierre Audi è costituita da un complesso edilizio situato in loc. Montemaggio - Mercatale, e da una serie di terreni limitrofi che sono aumentati/modificati rispetto alla situazione al momento della presentazione del PdR; ad oggi la proprietà è così individuata nel catasto terreni:

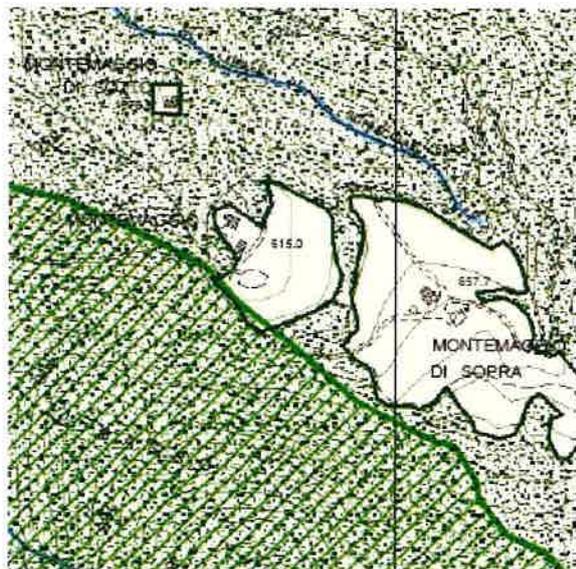
Foglio 103 - partt. : 63, 71, 72, 73, 75, 77, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 109, 113, 125, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 146, 148, 149, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 160, 161, 163, 164, 166, 167, 169, 170, 171, 173, 175, 176, 178.

Foglio 127 - partt. : 6, 7, 10, 11, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 60, 61, 64, 66, 70, 79, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 111.

Foglio 128 - part. : 126.

Foglio 162 - partt. : 1, 2, 8, 11, 52.

Nel P.R.G. vigente al momento della presentazione l'area del PdR ricadeva in zona "E1 - territorio extraurbano prevalentemente montano" art. 38 delle allora vigenti N.T.A.



PS: Estratto carta Vincoli Paesistico-Ambientali
- in verde: area boscata (DPR 616/77)
- rigato: area Bioitaly (cod. IT5170017)



PS: Estratto carta vincolo idrogeologico
- in verde: area a vincolo idrogeologico
- in blu: reticolo di difesa del suolo

L'area risulta in parte gravata da vincoli sovraordinati di carattere paesistico ambientale e dal vincolo idrogeologico. Il PdR non prevede comunque interventi edilizi sulle aree con vincoli ambientali, ma solo il mantenimento del bosco e delle eventuali sistemazioni morfologiche già esistenti.

Nel Piano Strutturale (PS) la proprietà viene ricompresa:

- Sistemi di Paesaggio: AP13 Alpe di Poti e Alpe di S. Egidio
- Subsistemi: della montagna
- Tipi e varianti del paesaggio agrario: 1a - montagna
- U.T.O.E. : in parte ricompresa nella nr. 30 - Monte Ginezzo

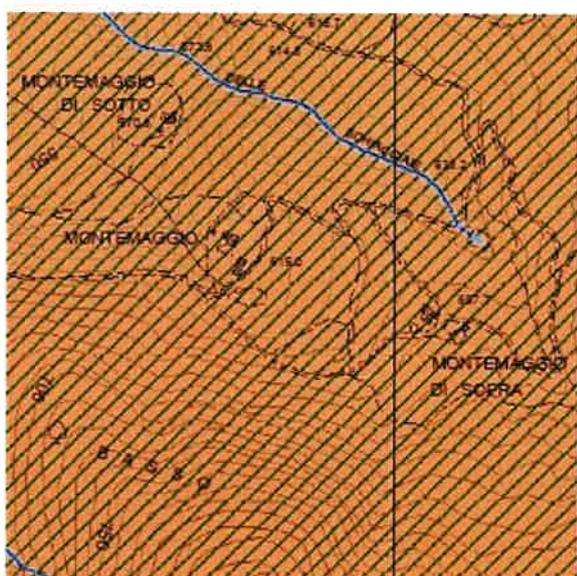
Viene inoltre riconosciuta la presenza di elementi di invarianza strutturale:

- Area di interesse ambientale comprendente le zone b,c,d;
- Montagna - 1°;

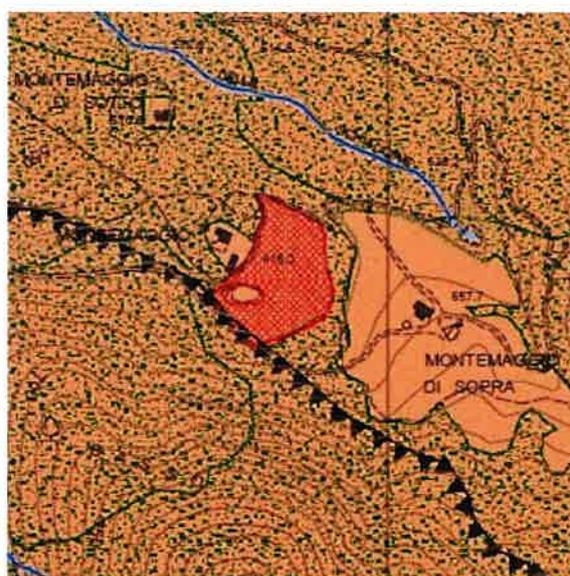
e di invarianza ambientale:

- Montagna;
- Area Bioitaly (parzialmente)
- Bosco (parzialmente)
- Oliveto terrazzato (parzialmente)

Per quest'ultima indicazione va dato atto che in realtà i terrazzamenti individuati non sono destinati ad oliveto, né si riscontrano memorie di precedenti utilizzazioni in tal senso; sul posto sono invece ancora presenti alcuni alberi da frutto che fanno pensare ad una precedente utilizzazione quale frutteto e seminativo a disposizione dell'ex convento.

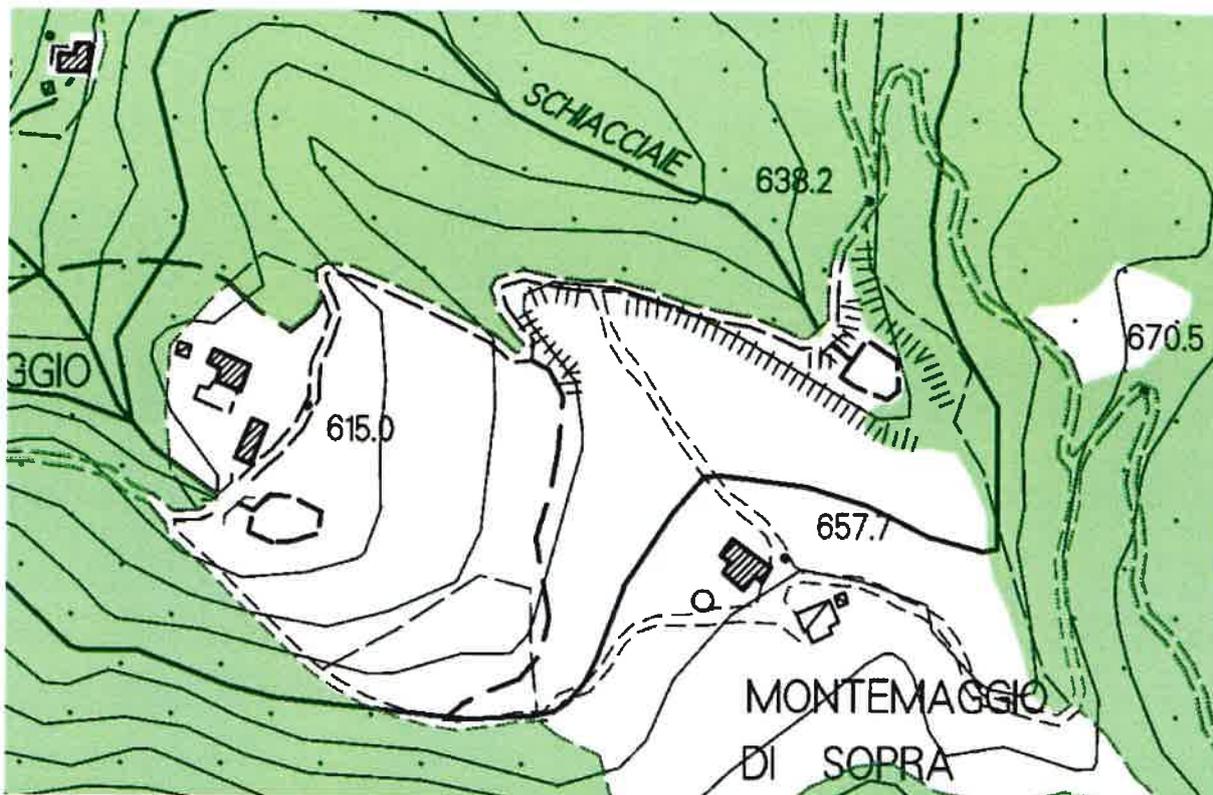


PS: Estratto carta Invarianti Strutturali
 - in arancio: montagna 1a
 - rigato: area di interesse ambientale



PS: Estratto carta Invarianti Ambientali
 - in arancio: montagna - puntinato: boschi
 - rosso: oliveto terrazzato
 - triangoli neri: limite area Bioitaly

Va considerato che, per quanto attiene al perimetro del vincolo paesaggistico derivante dalla presenza di area boscata, il PIT vigente riporta un contorno diverso da quello già individuato nel PS. In ogni caso gli interventi edilizi previsti sono esterni anche al perimetro del vincolo come rappresentato nel PIT.



Estratto cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico - in verde le aree vincolate ex art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004

Nel corso degli anni sono state presentate una serie di domande tese alla realizzazione di interventi edilizi:

- pratica D/2004/ 427 - D.I.A. prot. 9681 del 15.04.04
- pratica D/2004/ 428 - D.I.A. prot. 9680 del 15.04.04
- pratica D/2004/ 429 - D.I.A. prot. 9682 del 15.04.04
- pratica D/2004/ 537 - D.I.A. prot. 12260 del 12.05.04
- pratica D/2004/ 650 - Richiesta Concessione Edilizia n. 460/04
- pratica D/2004/ 651 - Richiesta Concessione Edilizia n. 459/04
- pratica D/2004/ 720 - Richiesta Concessione Edilizia n. 461/04
- pratica D/2006/ 69 - Richiesta Concessione Edilizia n. 86/06
- pratica D/2006/ 584 - Richiesta Permesso di Costruire (var. Conc. n. 459/04)
- pratica D/2007/ 722 - Richiesta Permesso di Costruire (non rilasciata)
- pratica D/2007/1172 - Richiesta Permesso di Costruire nr. 486/07
- pratica D/2008/ 47 - Richiesta Permesso di Costruire nr. 362/08
- pratica D/2008/1339 - Richiesta Permesso di Costruire nr. 206/09
- pratica D/2010/ 756 - D.I.A. prot. 20483 del 29.07.10
- pratica D/2010/ 757 - D.I.A. prot. 20482 del 29.07.10
- pratica D/2011/ 376 - Richiesta Permesso di Costruire nr. 117/11

Tali titoli edilizi hanno permesso di completare gli interventi previsti sugli immobili contrassegnati nel presente PdR quale edificio A ed edificio B, comprensivi delle relative urbanizzazioni e sistemazioni esterne, oltre alla costruzione della piscina e della pool house, del pozzo e alcuni adeguamenti e sistemazioni alle viabilità vicinali esistenti



Montemaggio - edifici A e B, stato attuale ad interventi edilizi completati

Restano quindi da realizzare i lavori relativi agli edifici D ed E, la realizzazione di nuovi edifici tramite il recupero delle volumetrie residue e il completamento delle relative opere esterne.



Montemaggio - piscina e pool house

La variante si occuperà esclusivamente di tali interventi, proponendo modifiche al progetto già approvato, ma continuando a porre particolare attenzione al loro corretto inserimento all'interno di un più ampio ragionamento di riorganizzazione generale del complesso e di mantenimento della qualità ambientale ed architettonica.



Montemaggio di sotto - edifici D ed E

LA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

Chiariti gli intenti che si propongono con la presente variante, e considerato che le modifiche richieste riguardano solamente gli ultimi interventi di recupero da attuare, per tutto quanto riguarda lo status "quo ante" degli edifici ristrutturati ed il quadro conoscitivo generale, oltre che ai brevi cenni precedentemente riportati, si rimanda al PdR approvato.

Gli elaborati che compongono la variante sono di seguito elencati:

- Elaborato A -Relazione tecnica
- Elaborato B - N.T.A.
- Elaborato C - Relazione tecnica aspetti bioclimatici
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale; planimetrie generali
- Tav. 2 - Categorie di intervento relative alle aree - PdR approvato
- Tav. 3 - Planimetria ipotesi di progetto - PdR approvato
- Tav. 4 - Planimetria ipotesi di progetto - variante
- Tav. 5 - Schemi progettuali edifici esistenti - Montemaggio di sotto - PdR approvato
- Tav. 6 - Schemi progettuali recuperi volumetrici - PdR approvato
- Tav. 7 - Schemi progettuali edifici esistenti - Montemaggio di sotto - variante
- Tav. 8 - Schemi progettuali recuperi volumetrici - variante

Gli elaborati riguardano dunque esclusivamente le previsioni generali e gli interventi di recupero delle volumetrie come previsti nel Piano approvato e come si intendono modificare con questa variante. In particolare si analizzeranno dunque gli interventi a Montemaggio di sotto (edifici D ed E) e le nuove costruzioni a Montemaggio.

La quantità del volume recuperabile totale prevista nel PdR approvato è pari a mc. 1313,10; con le varie pratiche edilizie già presentate sono già stati utilizzati mc. 509,00 per la realizzazione di un volume interrato a servizio dell'edificio A (costruito fuori sagoma rispetto allo stesso e pertanto computato a fini volumetrici) e mc. 118,08 per la realizzazione della pool house. Rimangono quindi mc. 686,02 che nel progetto originario potevano essere utilizzati per un volume interrato fuori sagoma a servizio dell'edificio D e per la costruzione di due nuovi edifici a Montemaggio. Il primo di questi era un fabbricato monocellulare a due piani (che riproponeva sostanzialmente la tipologia dell'edificio C non ricostruito), il secondo un edificio pluriuso, con un piano fuori terra costituito da unico grande

ambiente con servizi. Questi fabbricati erano previsti su due terrazzamenti limitrofi, a monte della viabilità interna che porta agli edifici principali.

La proprietà ha adesso intenzione di realizzare un unico edificio da destinare ad abitazione per gli ospiti, sfruttando per lo stesso tutta la volumetria recuperabile residua. Questo comporta di conseguenza il fatto che a Montemaggio di sotto non sarà più possibile realizzare il previsto interrato fuori sagoma che avrebbe costituito un aumento di volume realizzabile solamente sfruttando parte della volumetria di recupero.

Alla luce di tutto ciò, di seguito si riportano gli interventi previsti per ogni singolo edificio.

Edificio D: Si conferma la previsione del PdR approvato, ovvero ristrutturazione edilizia, anche se necessario mediante demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente. La variante elimina l'interrato in ampliamento in quanto i volumi disponibili vengono sfruttati quasi completamente a Montemaggio. Il nuovo schema di progetto rimane comunque identico per la parte fuori terra, anche se nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si prevede adesso la possibilità di realizzare volumi interrati purchè al di sotto della sagoma degli edifici ed il cui volume sia inferiore al 30% del volume totale del fabbricato. Gli eventuali interrati saranno rappresentati nelle successive pratiche edilizie e progettati nel rispetto delle NTA e delle norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PdR (2010). Quindi sostanzialmente un recupero dell'esistente, mantenendone pressoché invariate le caratteristiche tipologiche e morfologiche, e procedendo ad una rifunzionalizzazione ed adeguamento degli interni. I materiali utilizzati per l'esterno saranno identici a quelli impiegati negli altri edifici già ristrutturati, quindi pietra serena per le murature e le cornici di porte e finestre, manto di copertura in laterizio (tegole e coppi o coppo/coppo), infissi in legno.

Edificio E: come per l'edificio D, se ne prevede la ristrutturazione edilizia, anche se necessario mediante demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente. Lo schema di progetto rimane identico a quello già presentato nel PdR approvato, che è a sua volta lo stesso già presentato in SCIA agli atti dell'amministrazione comunale

ma mai realizzato. Anche in questo caso l'intervento sarà rispettoso della tipologia e morfologia, nonché dei materiali che caratterizzano l'edificio attuale.

Chiaramente l'intervento su questo edificio e su quello limitrofo prevedono la realizzazione di opere di sistemazione esterna funzionali ad entrambi i fabbricati; tali opere saranno meglio individuate nei successivi titoli edilizi.

Nuovo Edificio: a Montemaggio erano state individuate due aree separate per ricostruire due edifici; si trovavano su terrazzamenti limitrofi, posti in prossimità della viabilità di accesso al complesso, a monte della stessa. Adesso che la proprietà intende realizzare un unico edificio si è pensato di unire le due aree precedentemente individuate per la ricostruzione e sfruttare più o meno tutta la volumetria residua per un nuovo fabbricato.

Quindi, partendo dall'attuale morfologia dei luoghi e dalla volontà del maggiore rispetto possibile della stessa, il progetto prevede un edificio con un piano terra posto sui due diversi livelli dei terrazzamenti esistenti, un interrato sotto alla porzione a monte dell'edificio e, sempre sullo stesso corpo di fabbrica, un primo piano.



Montemaggio - ipotesi ricostruzione

Il progetto rispetta sostanzialmente le precedenti previsioni non solo per la localizzazione, ma anche per la distribuzione generale dei volumi, con un piano fuori terra sul terrazzamento inferiore e due piani fuori terra su quello a monte. Come per gli altri edifici, per gli esterni saranno utilizzati la pietra serena per murature perimetrali, stipiti, architravi e scale, il legno e il laterizio per la realizzazione delle coperture.

Il nuovo fabbricato sarà adibito a casa per gli ospiti; si configura fundamentalmente quale dependance degli edifici principali. La destinazione d'uso abitativa, nonché l'eventuale cambio d'uso per le volumetrie ricostruite erano già ammessi dal PdR approvato.

A piano interrato si troveranno magazzini, locale tecnico e servizi dell'abitazione. L'interrato, oltre che con rampa scale interna, sarà raggiungibile anche tramite scala esterna che sbarcherà su un'area pavimentata racchiusa tra l'edificio e muretti perimetrali che sul fronte termineranno in corrispondenza del pozzo esistente.



Montemaggio - ipotesi ricostruzione

Opere esterne: Oltre alle opere già realizzate e a quelle già illustrate nel PdR approvato, si prevede la possibilità di realizzare un gazebo fotovoltaico a servizio del nuovo edificio abitativo. Il gazebo avrà semplice struttura a telaio in legno e/o metallo e copertura non continua costituita da pannelli fotovoltaici o solari. Per evitare

dispersioni energetiche se ne prevede la realizzazione nel terrazzamento immediatamente a monte del nuovo edificio. Il gazebo, raggiungibile dalla viabilità principale tramite la strada campestre esistente, avrà funzione di parcheggio semicoperto per 2 auto. Per il dimensionamento e le caratteristiche del manufatto, al momento della presentazione del manufatto si farà riferimento alle norme vigenti in materia.

Come anticipato, per il nuovo edificio, come già per quelli a Montemaggio di sotto ancora da ristrutturare, si prevedono ovviamente opere di sistemazioni degli spazi pertinenziali, opere che saranno meglio illustrate nei progetti edilizi ma che si limiteranno alla realizzazione di aree pavimentate, marciapiedi, percorsi, scale, barbecue ed altre opere di modesta entità.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, si confermano in sostanza quelle del PdR approvato; oltre a quelle già realizzate contestualmente ai lavori sui due edifici principali e per la piscina, saranno realizzate quelle per l'allaccio del nuovo edificio e le linee di collegamento con Montemaggio di sotto per il recupero degli edifici D ed E che necessitano entrambi anche di relative opere per lo smaltimento reflui non potendo usufruire dell'impianto esistente a Montemaggio. Se necessario sarà valutata la possibilità di realizzare nuovo pozzo a servizio esclusivo degli edifici di Montemaggio di sotto.

Per tutto quanto non specificatamente descritto si rimanda a quanto già detto nel PdR approvato che ovviamente rimane punto di riferimento per tutte le parti non oggetto di questa variante.

Infine, per una migliore lettura del nuovo schema progettuale, di seguito alla presente si allegano alcune vedute fotografiche pre e post intervento.

Arch. Luca Lunghini





Veduta dalla viabilità interna, lato edifici - Stato attuale



Veduta dalla viabilità interna, lato edifici - Fotomontaggio con intervento eseguito



Veduta dal giardino, lato edifici - Stato attuale



Veduta dal giardino, lato edifici - Fotomontaggio con intervento eseguito