

---

## 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:

**Norme Tecniche di Attuazione**

---

Scale:

Drawing No.:

**B.vpdr**

---

Job No:

Date:

**febbraio 2018**

Revisione

---

## Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 1** Le presenti Norme Tecniche di attuazione valgono per l'intera area soggetta a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12 delle vigenti N.T.A. del Comune di Cortona, dell'art. 73 della L.R. 1/2005 e della L. 457/1978.

La variante al Piano di Recupero denominato "Montemaggio", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 57 del 7 maggio 2010, è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Inquadramento territoriale - planimetrie generali
- Tav. 2: Categorie d'intervento relativo 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 per recuperi volumetrici - Variante
- Relazione tecnica e documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica aspetti bioclimatici
- Documentazione geologica

Le tavv. 1, 2, 3, 5, 6 illustrano i luoghi e le previsioni di intervento già approvate con il Piano di Recupero, mentre gli altri elaborati rappresentano le nuove previsioni in variante a sostituzione delle corrispondenti già approvate. Restano in ogni caso validi tutti gli altri elaborati e relative previsioni facenti parte del Piano approvato e non modificati con la presente variante.

La variante al Piano di Recupero ha validità decennale, a far seguito dalla formalizzazione della sua approvazione definitiva.

**Art. 2** All'interno dell'area di recupero si individuano due unità minime d'intervento, una costituita dagli edifici e relative pertinenze di Montemaggio e l'altra costituita dagli edifici e relative pertinenze di Montemaggio di sotto; le stesse sono individuate nell'elaborato grafico nr. 1. Per ciascuna unità sono

stati descritti negli elaborati grafici e nella relazione tecnica i singoli interventi da attuare sia sugli edifici che sulle pertinenze e sulle aree limitrofe.

**Art. 3** Sugli edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- Restauro e risanamento conservativo, ovvero quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali
- Ristrutturazione edilizia, ovvero insieme sistematico di opere sull'edificio, compreso ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione ancorché in diversa collocazione, la realizzazione di vani interrati e seminterrati da utilizzare quali garages, locali tecnici e servizi.
- Demolizione con fedele ricostruzione, con stessa collocazione, stesso ingombro plani volumetrico e stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica con possibilità di realizzare nuovi vani interrati e seminterrati da utilizzare quali garages, locali tecnici e servizi;
- Demolizione finalizzata al recupero volumetrico, intesa quale sostituzione edilizia, con ricostruzione dei volumi anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.
- I locali interrati potranno essere ricostruiti secondo le previsioni del PRG vigente al momento dell'approvazione del PdR, quindi non saranno computati a fini volumetrici purché realizzati entro la sagoma del fabbricato e se rientranti nel 30% del volume totale dell'edificio.

**Art. 4** Sulle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico (aree non coperte da bosco) sono ammessi i seguenti interventi:

- Miglioramento agronomico, ovvero recupero della corretta utilizzazione delle aree, reimpianto elementi vegetazionali autoctoni e/o da frutto, mantenimento dei ciglionamenti e terrazzamenti esistenti, manutenzione della viabilità e realizzazione nuovi percorsi;
- Interventi di consolidamento, ovvero ricostruzione di scarpate e scogliere, nuovi drenaggi sotterranei per captazione e convogliamento acque, nuova rete scolante superficiale.

Su tutte le suddette aree sono inoltre consentiti interventi di arredo esterno e realizzazione di modeste opere pertinenziali a servizio degli edifici, manutenzione della viabilità esistente e della relativa rete scolante, realizzazione di nuove viabilità di collegamento tra i due nuclei e, solo se necessario, viabilità in sostituzione delle ex vicinali da dismettere, compresa la realizzazione dei cancelli o sbarre per la chiusura delle ex vicinali.

E' consentita la realizzazione di gazebo fotovoltaico destinato alla protezione di due posti auto a servizio della nuova costruzione a Montemaggio; il gazebo potrà avere dimensione coperta massima di mq 25, struttura a telaio in legno e/o metallo e copertura con pannelli fotovoltaici o solari posti non in perfetta aderenza tra loro. Potranno essere previste caratteristiche dimensionali e morfologiche diverse da quelle sopra indicate purchè allineate alle previsioni degli strumenti di pianificazione generali comunali vigenti al momento della realizzazione.

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione e la eventuale realizzazione locali tecnici interrati o seminterrati con dimensioni massime utili di mq. 10 ed altezza non superiore a ml. 2,40 da considerare quali addizioni funzionali, purché siano realizzati all'esterno dell'area boscata. Tali locali saranno realizzabili esclusivamente ove vi siano ancora volumi in tal senso recuperabili.

(\*) VAI ULTIMA PAG.

Nelle aree non boscate è possibile la realizzazione di nuovo edificio abitativo grazie ai recuperi volumetrici. Tale edificio dovrà essere ricostruito all'interno dell'area individuata nella tavola 4.Vpdr; è fatta salva la possibilità di variare all'interno di tale area la localizzazione del fabbricato e la possibilità di apportare modeste modifiche all'edificio rispetto a quanto rappresentato nella tavola 8.Vpdr secondo le future esigenze e visti gli eventuali approfondimenti in sede esecutiva pur mantenendo l'allineamento delle facciate rispetto alle scarpate esistenti. La realizzazione dell'edificio non potrà in ogni caso comportare movimenti medi del terreno maggiori di cm 80 sia per scavi che per rinterri.

**Art. 5** Sulle aree prevalentemente coperte da bosco, e quindi sottoposte a vincolo paesaggistico, sono ammessi i seguenti interventi:

Taglio e accumulo di materiale legnoso, ai sensi delle vigenti normative in materia;

Realizzazione di nuove viabilità di collegamento tra i due nuclei e, solo se necessario, viabilità in sostituzione delle ex vicinali da dismettere, compresa la realizzazione dei cancelli o sbarre per la chiusura delle ex vicinali;

Manutenzione della viabilità esistenti e della relativa rete scolante;

Posa di reti interrato esclusivamente in corrispondenza del percorso di strade esistenti e/o di progetto e realizzazione di locali tecnici interrati o seminterrati a servizio di tali reti.

**Art. 6** I materiali utilizzabili per le finiture esterne degli edifici sono:

- paramenti murari realizzati con muratura in pietrame faccia vista, stuccatura con malte bastarde;
- stipiti, architravi ed elementi decorativi in pietra serena;
- coperture in legno e laterizio o completamente in legno, con manto in tegole e coppi e/o lastre di pietra;
- aggetto di gronda in pietra, pietra e legno, legno e laterizio;
- infissi in legno, con eventuali grate metalliche di sicurezza a piano terra.

Tutte le opere di arredo e di sistemazioni esterna dovranno utilizzare materiali consoni e comunque tipici dell'area d'intervento.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono simili alle esistenti, quindi esclusivamente residenziali o assimilabili alla residenza, nonché pertinenziali rispetto alla destinazione principale (per es. garage, cantine, servizi all'abitazione, ecc.).

**Art. 7** Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme, si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente Variante e, per quanto non oggetto della stessa, al Piano di Recupero approvato, alle vigenti NTA del Comune di Cortona, nonché al Regolamento Edilizio e alle altre norme in materia vigenti ed applicabili.



Il locale tecnico interrato potrà essere realizzato esclusivamente nell' area LT individuata nella Tav. 3.v e Tav. 4.v. Il volume di detto locale, ancorchè interrato, dovrà essere detratto dalle volumetrie residue previste in demolizione.

