

COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

PROPOSTA DI RECUPERO SUPERFICI A FINI RESIDENZIALI, LOC. CARSENA PIERLE DI CORTONA

COMMITTENTE: Giovanna Maria Boldrini

Tav.

Integrazioni Relazione Tecnica

Ottobre 2018

STUDIO PROGETTAZIONE TECNICA

Architetto Beatrice Rinchi

Via Lauretana 35 - 52044 Camucia Cortona (Ar)

fax 0575/67159

arch.beatricerinchi@gmail.com

Geometra Vinicio Sonnati

Via Giuseppe Garibaldi 17/d-e - 52044 Camucia Cortona (Ar)

vinicio.sonnati@libero.it

Relazione tecnica

La presente relazione è in allegato al Piano Attuativo di Recupero, di iniziativa Privata, nell' area in Loc. Pierle, Carsena, individuata nel catasto nel foglio di mappa num. 160 con le particelle nn. 159 parte e 241 parte, come risulta dall'individuazione della zona di recupero negli elaborati grafici allegati.

Il Piano di Recupero in oggetto è stato redatto su incarico ricevuto dalla Sig.ra Boldrini Maria Giovanna, richiedente e unica proprietaria.

Il progetto è stato eseguito per il recupero ai fini residenziali di strutture accessorie all'edificio principale in stato di avanzato degrado, da decenni non più utilizzate, attraverso la loro rimozione con trasferimento volumetrico all'interno della zona di recupero individuata nell'area pertinenziale e entro un raggio di 50.00 ml. dall'edificio principale esistente.

Area d'intervento ed inquadramento storico

L'area interessata è classificata nel Vigente R.U. come zona E1 (La montagna).

I terreni circostanti sono a destinazione esclusivamente agricola con gradonature libere da alberature in passato adibite ad attività seminatrici ed olivicole.

Quanto previsto nel recupero non andrà comunque ad impattare quelle che sono le viste panoramiche della zona, in quanto l'intervento si realizzerà con altezze volutamente contenute anche molto inferiori rispetto a quelle consentite in zona agricola e prevedendo l'uso di materiali compatibili.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di antica casa colonica su due livelli (piano terra con locali agricoli e primo piano con abitazione) e di appendici accessorie aggiunte, in epoca remota, ad unico piano fuori terra, oggi degradate e oggetto di recupero volumetrico, oltre che pertinenze esterne su livelli gradonati.

Il casale originario sui due piani risale al 1800 ed è già individuato nel catasto Leopoldino. Presenta tipologia costruttiva tipica dei casali della montagna Cortonese con murature in pietrame di forti spessori e con solai e tetti a travi e correnti in legno e tavolato di mezzane di cotto, manto di copertura in tegole e coppi.

I volumi accessori aggiunti (oggi degradati, non più utilizzati e oggetto di P.D.R.) risalgono agli anni '50 e non presentano nessun elemento di pregio e/o di interesse architettonico.

Sono costituiti da unico piano fuori terra con lato in aderenza al fabbricato principale, con struttura portante in muratura e tetti in legno e cotto con ultima piccola appendice realizzata in muratura di laterizi.

Interventi previsti

L'intervento progettuale mira a soddisfare le esigenze della committenza attraverso il recupero degli annessi degradati e non più utilizzati con la loro ricollocazione volumetrica all'interno della zona di recupero individuata..

Il Piano Attuativo prevede la ricostruzione delle volumetrie suddette in unico edificio ai fini residenziali con tipologia semplice e compiuta nel rispetto delle caratteristiche del luogo e degli standards urbanistici vigenti.

In sintesi si prevede:

- il recupero delle volumetrie degradate degli annessi in aderenza al fabbricato principale e la ricostruzione in unico edificio residenziale all'interno dell'area di recupero individuata.
- utilizzo della corte circostante il fabbricato ricostruito per il reperimento degli spazi di parcheggio soddisfacendo lo standard previsto dalla Legge 122/89;
- sistemazione minimale della corte dell'edificio, con ampie zone a verde;
- sistema di smaltimento reflui con impianto di depurazione a norma delle vigenti disposizioni per gli edifici sparsi sprovvisti di pubblica fognatura.

Gli interventi prevedono minimi movimenti del terreno, con compensazioni tra lievi sterri e lievi riporti.

Il tutto sarà regolamentato dalle N.T.A. prescritte per tale area.

Strade e parcheggi

Attualmente l'area è servita direttamente mediante accesso dalla strada privata, per cui in progetto non si prevedono variazioni alla viabilità esistente se non quanto strettamente necessario per giungere alla nuova costruzione prevista, che si prevede di realizzare mediante finitura in stabilizzato e breccia senza modifiche al profilo del terreno attuale del percorso.

Aree verdi

Nell'area limitrofa al fabbricato ed in particolare a perimetro della proprietà sono presenti piante di varie essenze, e zone di verde e costituiti da siepi alberi e gruppi di vegetazione spontanea di varie essenze, quali acacie, cerri, querce, castagni, arbusti di robinie ed altre specie vegetali.

L'intervento di progetto è limitato alla sola sistemazione dell'area strettamente vicina al nuovo fabbricato mediante finitura dei livelli di terreno in progetto con essenze prative delle tipologie locali e messa a dimora di arbusti delle specie già presenti in loco e di alcune piante, aventi anche la funzione di schermatura dell'edificio quali acacie o piante di ulivo ed alberi da frutto.

Linea elettrica

Il fabbricato in questione è asservito alla linea elettrica mediante allaccio alle linee di zona presenti nel fabbricato principale di abitazione.

Il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie dei sottoservizi.

Parcheggi

L'intervento colloca all'interno dell'ampio resede pertinenziale, nel piano sistemato circostante il ricostruito, gli spazi da destinare a parcheggio così come previsto ai sensi della Legge 122/89; tali zone a parcheggio verranno finite in parte a ghiaio ed in parte a green-park.

Linea idrica

Sarà utilizzato il pozzo esistente collocato nel gradone a monte del fabbricato ricostruito che già fornisce approvvigionamento per il casale principale

Sottoservizi

Il fabbricato in questione non ricade in zona servita da fognatura pubblica per cui sarà realizzato impianto di depurazione reflui con scarico in tab. 4 con immissione finale in alvei esistenti

Interventi di ricostruzione dei volumi edilizi

Il ricostruito avrà destinazione d'uso residenziale e/o turistico-ricettiva e una collocazione, sul piano sottostante quello del fabbricato principale, in posizione centrata, in funzione delle caratteristiche morfologiche del sito con la riduzione al minimo delle alterazioni degli attuali piani di campagna.

Le planimetrie oggetto di tale recupero, sono indicative e solo atte a meglio comprendere lo stato progettuale, ma da definire con titolo abilitativo successivo.

Secondo i principi sopra espressi l'inserimento del nuovo edificio, ad unico piano fuori terra, risulta posizionato con la sagoma inserita centralmente nell'area individuata, con minimi movimenti di terreno che non ne cambiano, e quindi non pregiudicano, l'impatto dai punti di vista panoramici.

Tutta la nuova struttura sarà adeguatamente coibentata per avere alte prestazioni di risparmio energetico e di elevato comfort. L'intervento prevede l'utilizzo di materiali adeguati alla destinazione e caratteristiche del luogo.

Il manufatto in progetto sarà realizzato con la tipologia ed i materiali caratteristici.

Materiali e modalità d'esecuzione:

- struttura portante in c.a. e/o altro, o in laterizi e pietra, facciavista o finitura ad intonaco tinteggiato;
- pergolati in legno;
- copertura a capanna con manto in "tegole e coppi";
- gronde in pannelle;
- canali e discendenti in rame;
- finestre e porte-finestre in legno e vetro-camera;

Per quanto riguarda la raccolta delle acque piovane è stata prevista una cisterna, ai fini irrigui del giardino.

Per quanto non meglio specificato si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Calcolo superfici

La SUL esistente è pari a 66.28 mq.

Il volume esistente è pari a 192.69 mc.

La SUL di progetto è pari a 65.43 mq.

Il volume di progetto è pari 178.97 mc.

I tecnici incaricati

Architetto Beatrice Rinchi



Geometra Vinicio Sonnati

