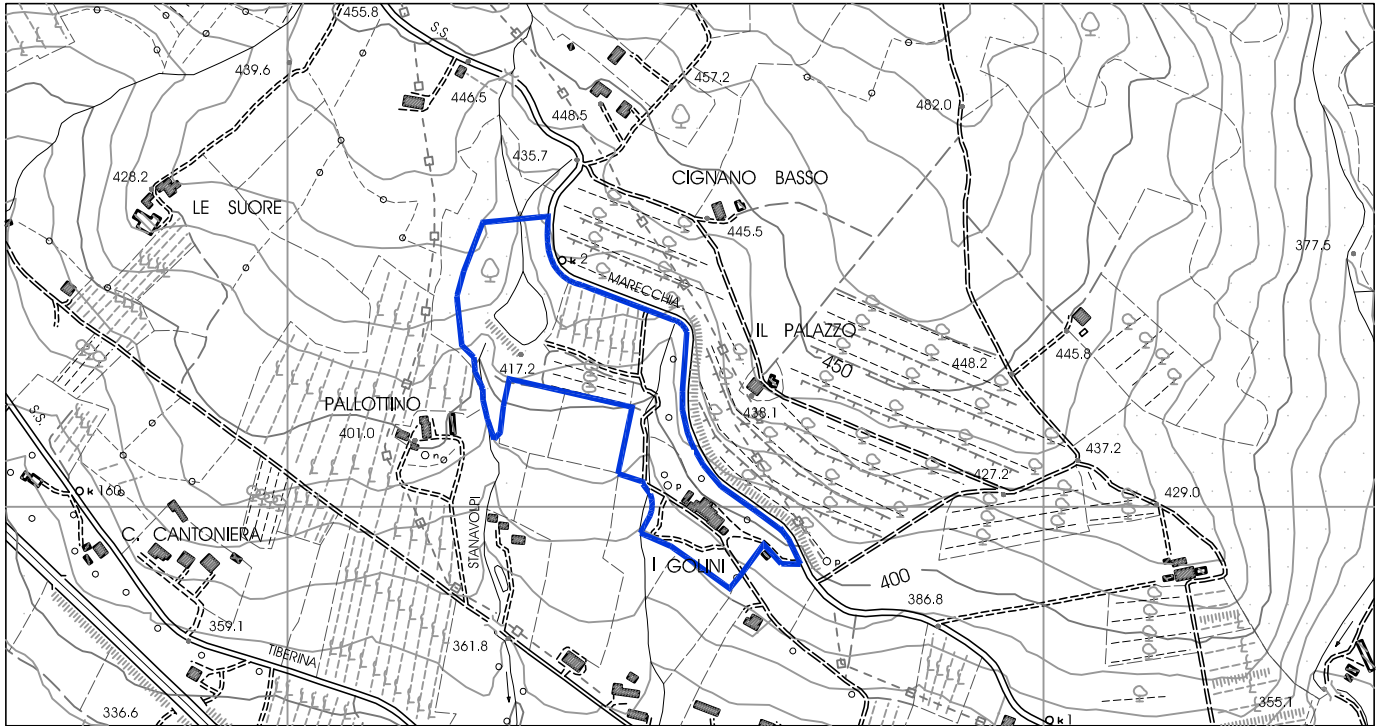


ARKPROJECT CAMAITI

Via Niccolò Aggiunti n° 4
52037 Sansepolcro (AR)
Tel./Fax 0575/733873
p.iva 02014970517
www.arkcamaiti.it
info@arkcamaiti.it



PROGETTO | PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "I GOLINI"

PROPRIETA' | Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella

OGGETTO | RELAZIONE ILLUSTRATIVA ELABORATO

B.1

PROGETTISTI | ARCH. BRUGONI GIULIA GEOM. CAMAITI SIMONE

PROPRIETARI | ANGIOLUCCI LIANA GIORNI ALESSANDRA GIORNI GIORGIO GIORNI MIRELLA

B.1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

B.1.1 – ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

B.1.3 – DESCRIZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

B.2 – TABELLA DELLE PROPRIETA'

B.1. – ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO DEDOTTO DAL P.R.G. E DAL P.S.

Il P.d.R. interessa un complesso edilizio schedato come villa con relativa area di tutela paesaggistica nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.); l'area di tutela paesaggistica di tale villa con la relativa disciplina di tutela sono stati recepiti nel P.S. definitivamente approvato.

Il complesso edilizio di Villa "I Golini" è inoltre schedato nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" nella scheda Ambito 06/ 18 Vi 2a.

OBIETTIVI DEL P.S.

_Il P.S. riconosce l'edificato di matrice storica quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale e ne promuove il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico degli edifici.

_Il P.S. promuove il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico e dell'ambiente naturale.

_Il P.S. promuove la tutela e la valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi.

_Il P.S. persegue la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti.

_Il P.S. incentiva la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

_Il P.S. in coerenza con il P.T.C. individua aree di tutela paesistica delle ville che non sono da destinare ad interventi di nuova edificazione; potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione al fine di promuovere la riqualificazione dei manufatti degradati.

Obiettivi per l'U.T.O.E. n. 03 - Collina delle ville di Sansepolcro

_Ob01: tutela dei caratteri di notevole pregio paesaggistico che contraddistinguono in modo diffuso la U.t.o.e. n. 03, anche in coerenza con le direttive e prescrizioni del P.I.T. in merito al patrimonio collinare, con i contenuti della Scheda di paesaggio n. 11 "Valtiberina" facente parte della disciplina di implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009 (contenente, per ciascuna scheda di paesaggio, la Sezione n. 3 – "Funzionamento, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie" e la Sezione 4 – "Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004"), con gli obiettivi di tutela relativi alla presenza del vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 apposto con D.M. del 12/11/1962, con gli obiettivi e le direttive di tutela del P.T.C. della Provincia di Arezzo, che qui ha individuato un'estesa area di tutela paesistica della struttura urbana che ingloba anche le numerose aree di tutela paesistica delle ville storiche collinari.

_Ob02: garantire l'integrità fisica del territorio della U.t.o.e. caratterizzato dalla presenza di aree con pericolosità geomorfologica elevata.

_Ob04: tutela del fitto mosaico delle colture tradizionali collinari formato da uliveti, brani residuali di coltura promiscua, vigneti, e sistemazioni idraulico - agrarie dei ciglionamenti e terrazzamenti presenti in proporzione maggiore in questa U.t.o.e. rispetto a tutte le altre U.t.o.e. individuate nel territorio comunale.

_Ob05: tutela di tutti gli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici rurali o ex rurali, edifici specialistici e ville di matrice storica, alberature di pregio, viali storici, giardini privati di pregio).

_Ob06: promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato anche attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo e della disciplina della vigente " Variante per l'edificato di matrice storica".

Obiettivi e azioni del P.d.R.

_Il P.d.R. ha come finalità il miglioramento dell'attuale funzione residenziale.

_Il P.d.R. intende valorizzare e conservare l'assetto morfologico-formale-paesaggistico dell'area di intervento, mantenendo il carattere di unitarietà e di omogeneità del contesto e salvaguardare e conservare il patrimonio ambientale, storico e culturale dell'area di intervento, in quanto testimonianza di notevole interesse del sistema paesistico-agricolo del territorio.

_Il P.d.R. prevede di recuperare, riqualificare e valorizzare il sistema residenziale in ambito agricolo, attraverso interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato; favorendo attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio del territorio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici.

_Il P.d.R. si propone di promuovere il potenziamento di attività economiche nel settore agrituristico, nel settore turistico-ricettivo e ricreativo.

e prevede la possibilità di introdurre funzioni compatibili quali attività turistico ricettive e ricreative.

La scelta di privilegiare la destinazione residenziale e turistico ricettiva degli immobili rispetto ad un uso di tipo agricolo è legata a due tipi di considerazioni:





- la destinazione di fatto degli immobili da anni non è più ad uso agricolo;
- l'investimento a scopo residenziale e ricettivo sostenuto da un soggetto privato affidabile rappresenta la prospettiva realistica per la conservazione futura del complesso immobiliare, attraverso il recupero delle strutture e la conservazione del paesaggio.











Gli obiettivi del P.d.R. sono coerenti con gli obiettivi del P.S. approvato.

Verifica di coerenza interna del P.d.R.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si concentra sull'articolazione in obiettivi ed azioni e stabilisce l'efficacia delle azioni previste dal P.d.R. ai fini del conseguimento degli obiettivi dello stesso.

Per quanto riguarda la finalità del Piano è quella di tradurre in proposta progettuale gli obiettivi indicati dal Piano Strutturale che si possono riassumere nei punti seguenti:

OBIETTIVI		AZIONI
MIGLIORAMENTO DELL'ATTUALE FUNZIONE RESIDENZIALE	 	Realizzazione di autorimessa a servizio dell'abitazione. Realizzazione di piscina a servizio dell'abitazione.
VALORIZZAZIONE E CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO MORFOLOGICO-FORMALE-PAESAGGISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO		Conservazione delle specie arboree e delle alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale, dei filari di alberi lungo le viabilità, dei ciglioni sul bordo di aree poste a differenti quote.

	      	<p>Divieto di introdurre specie arboree non autoctone e possibilità di sostituzione delle piante esistenti di specie non autoctone con piante di specie autoctone.</p> <p>Mantenimento delle superfici a prato con possibilità limitata di inserire sistemazioni impermeabilizzanti.</p> <p>Conservazione integrale dell'oliveto e del vigneto.</p> <p>Restauro del giardino formale prevedendo una riconfigurazione generale volta al ripristino del disegno originario.</p> <p>Mantenimento della viabilità non asfaltata.</p> <p>Possibilità di realizzazione di nuovi vialetti pedonali con pavimentazione in ghiaia o in pietra locale. E' escluso l'impiego di asfalto e cemento, nonché di pietre, blocchi prefabbricati e pavimenti in pietra non locale.</p> <p>Sono consentiti sbancamenti e riporti del terreno solo per brevi tratti e limitati movimenti di terra.</p>
<p>PROMUOVERE IL POTENZIAMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICHE NEL SETTORE AGRITURISTICO, TURISTICO RICETTIVO E RICREATIVO</p>	  	<p>Cambio d'uso.</p> <p>Realizzazione di un'area di sosta.</p> <p>Realizzazione di piscina.</p>

E' dimostrata la coerenza degli obiettivi del P.A. con le azioni del Piano stesso.

B.1.3 – DESCRIZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.S. in coerenza con la *Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo* del P.T.C. individua l'area oggetto del P.d.R. come area di tutela paesistica *definendone gli obiettivi e le funzioni compatibili (Art. 48 N.T.A.- Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi).*

_ Per quanto riguarda le funzioni il P.S. consente la residenza e le attività turistico ricettive nel patrimonio edilizio esistente, e ammette comunque interventi di recupero dello stesso con ampliamenti per una sua più efficace fruizione (Art. 48 N.T.A. - *Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi*).

Fino all'adozione del R.U. gli interventi consentiti dal P.S. all'interno delle aree definite dal P.S. come *ville e relativi parchi e giardini, pertinenze di edifici monumentali e pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali* sono quelli di cui alla *Variante per l'edificato di matrice storica (Art. 75, c. 6, lett. f) N.T.A. - Salvaguardie).*

_ L'intervento di realizzazione dell'autorimessa è quindi subordinato al rispetto dell'Art. 8 - *Categorie di intervento ammesse nei complessi edilizi individuati come "ville di non comune bellezza"* dal P.T.C. e dell'art. 4 - *Criteri di classificazione degli edifici delle N.T.A. della Variante per l'edificato di matrice storica.*

_ Il P.S. ammette la realizzazione di piscine ponendo condizioni per la progettazione (Art. 75, c. 7 N.T.A. - *Salvaguardie*) da considerarsi integrative a quelle contenute nel comma 12 dell'art. 1 e dell'ultimo comma dell'art. 5 delle N.T.A. della *Variante per le zone agricole.*

B.2 – TABELLA DELLE PROPRIETA'

ELENCO PARTICELLE

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'
40	185	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	196	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	200	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	235	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	170	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	171	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	173	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	182	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	183	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
40	184	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	20	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	21	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	33 - sub 2	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	40 - sub 1	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	136 - sub 1	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	40 - sub 2	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	32	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	34	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	35	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	38	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	43	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	45	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	46	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	221	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	222	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella
41	223	Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella

TOTALE 78.241 mq

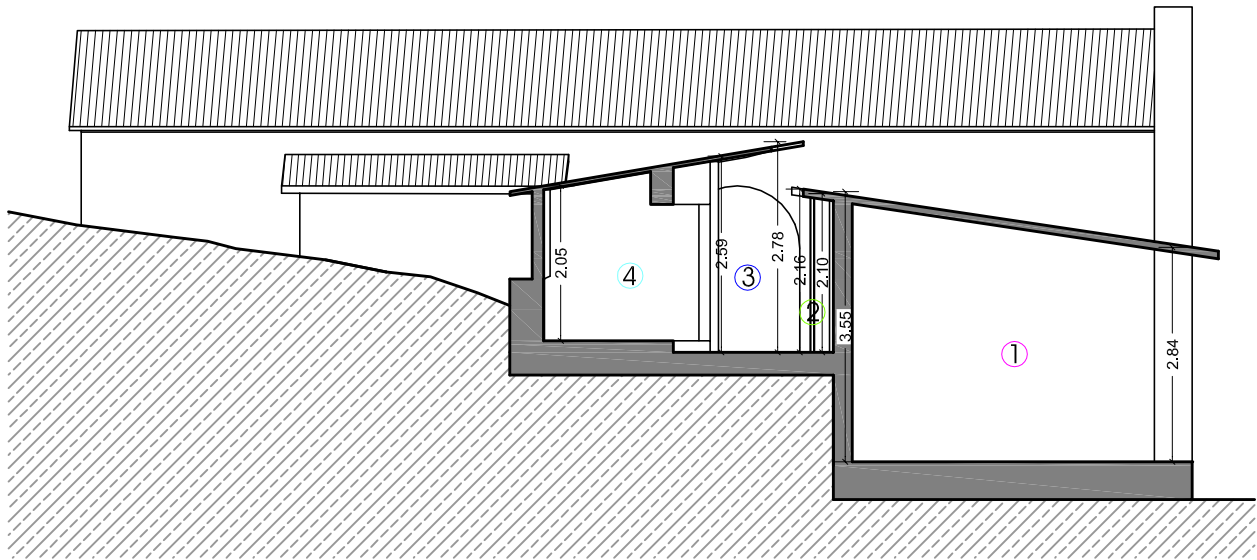
Sansepolcro 02/02/2012

I Progettisti

Arch. Giulia Brugoni

Geom. Camaiti Simone

SEZIONE DD' STATO ATTUALE _ scala 1:100



CALCOLO VOLUME ESISTENTE

VOLUME ① $[(11,00+11,15) \times 4,78]/2 \times (3,55+2,84)/2 = \text{MC } 169,33$

VOLUME ② $[(11,20+11,15) \times 0,45]/2 \times (2,16+2,10)/2 = \text{MC } 10,65$

VOLUME ③ $[(11,28+11,20) \times 1,12]/2 \times (2,59+2,78)/2 = \text{MC } 33,83$

VOLUME ④ $[(11,45+11,28) \times 2,82]/2 \times (2,05+2,59)/2 = \text{MC } 71,59$

TOT. MC 285,40

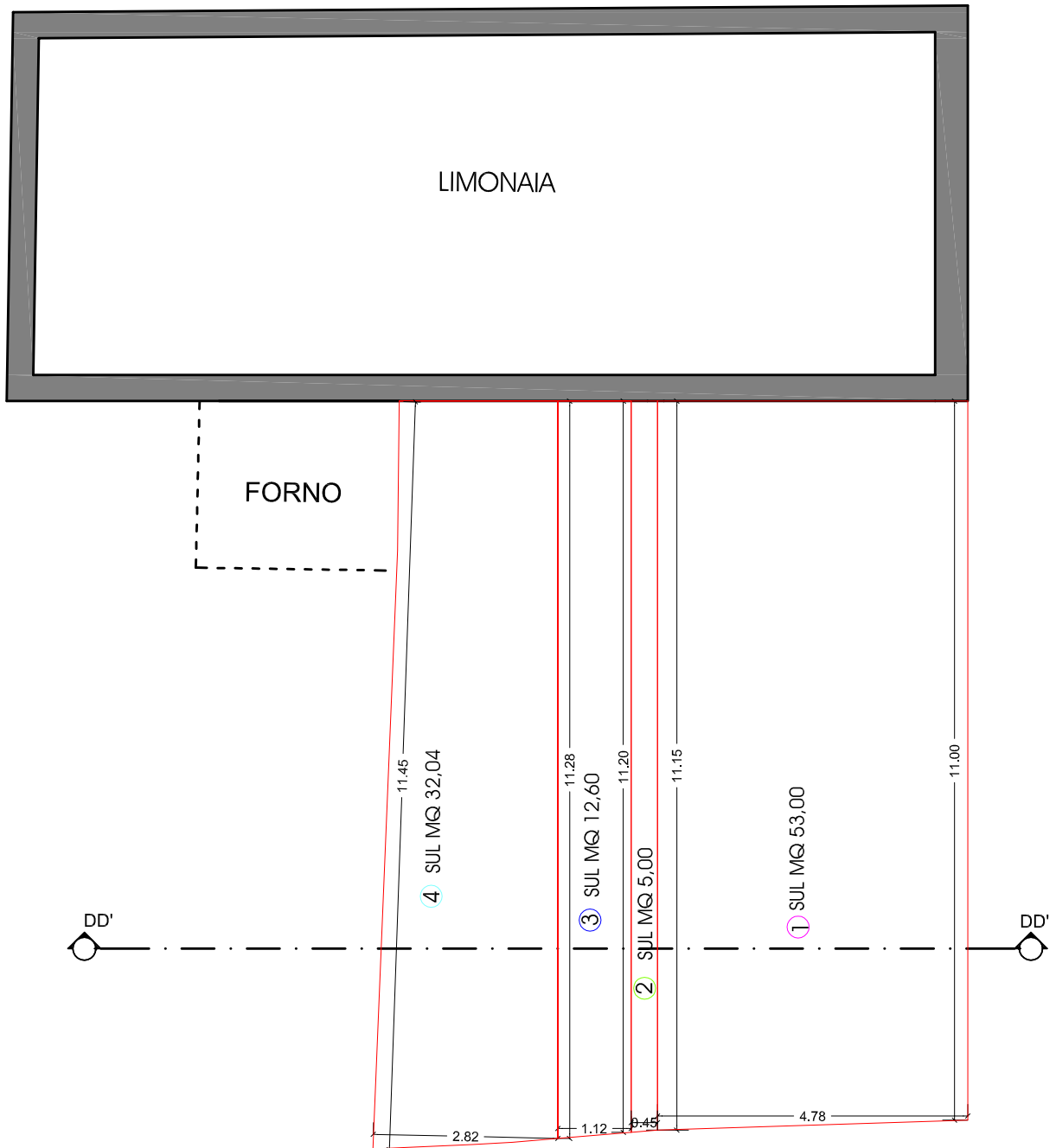
CALCOLO VOLUME EDIFICABILE: VOLUME ESISTENTE + 20%

$\text{MC } 285,40 \times 20\% = \text{MC } 57,08$

$\text{MC } 285,40 + 57,08 = \text{MC } 342,48$

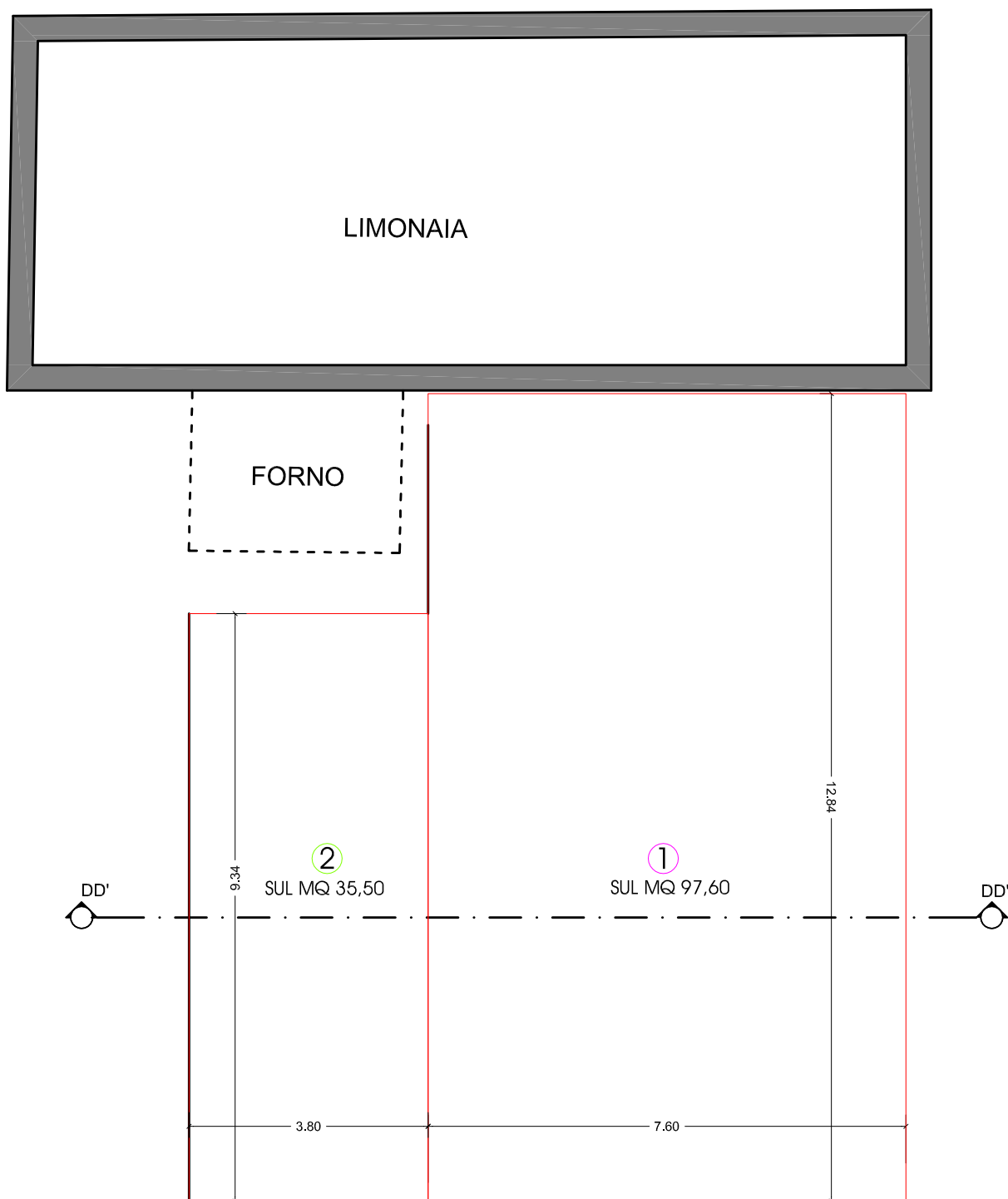
CALCOLO VOLUME ESISTENTE

PLANIMETRIA STATO ATTUALE _ scala 1:100

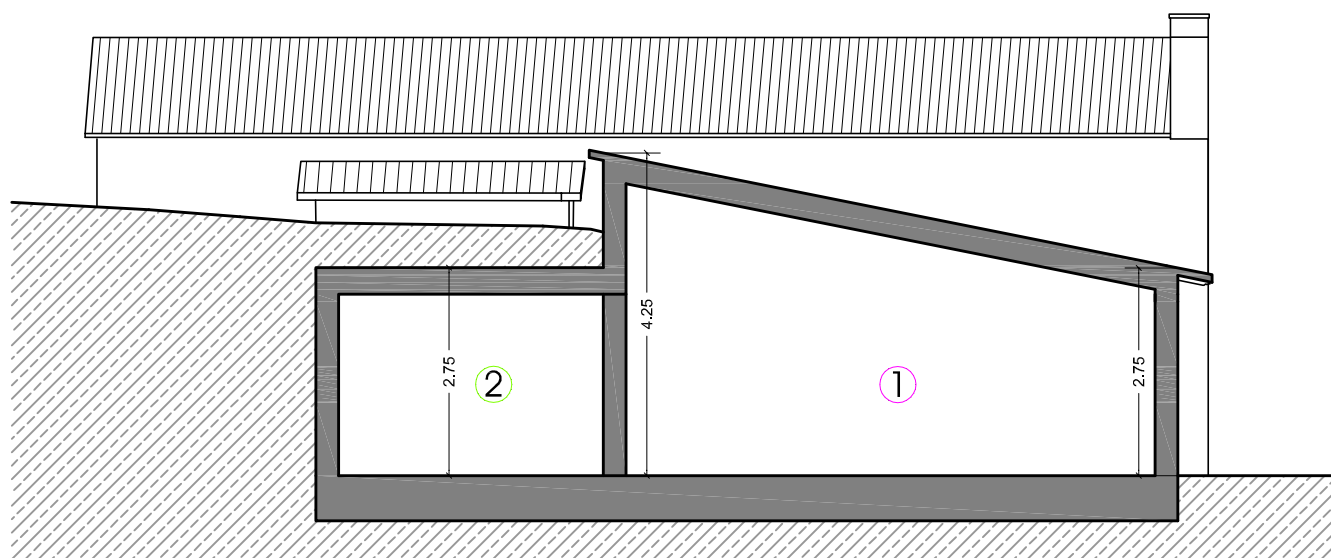


CALCOLO VOLUME DI PROGETTO

PLANIMETRIA DI PROGETTO _ scala 1:100



SEZIONE DD' DI PROGETTO _ scala 1:100



CALCOLO VOLUME DI PROGETTO

VOLUME ① $(12,84 \times 7,60) \times (4,25 + 2,75) / 2 = \text{MC } 341,60$

VOLUME ② $(9,34 \times 3,80) \times 2,75 = \text{MC } 97,62$

IL VOLUME 2 NON VIENE COMPUTATO PERCHE' COMPLETAMENTE INTERRATO

VOLUME DI PROGETTO = MC 341,60 < VOLUME EDIFICABILE = MC 342,48