

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

MAGGI

Dott.Ing. MARCO MAGGI

Dott.Ing. GIACOMO MAGGI

Via di Gracciano nel Corso n. 82 - 53045 - Montepulciano
(Siena) - Tel. e Fax 0578/756030 - Email:studioassociatomag-

gi@gmail.com

P.IVA 01286340524

Eugenio Felici Architetto

Studio di Architettura



Via Ricasoli, 28
52045 Foiano della Chiana (AR)
Tel. e fax 0575/649787 - cell. 347/4026794
eugeniofelici@libero.it - eugenio.felici@archiworldpec.it

Montepulciano, li 1 agosto 2018

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA NOCCHI-PELLEGRINI

in Comune di Montepulciano – Strada per Chianciano

PROPRIETÀ:

Nocchi Enrico, Giorgini Idilia e Pellegrini Vittorio

RELAZIONE INTEGRATIVA

- MOTIVAZIONI SULLA MANCATA INVERSIONE DI POSIZIONE DELLE AREE TRA VERDE PUBBLICO E LOTTI EDIFICABILI
- MOTIVAZIONI SULLA RIDOTTA PENDENZA DELLE RAMPE DI ACCESSO AI PIANI SEMINTERRATI

I PROGETTISTI

(Dott.Ing. Marco Maggi)

(Arch. Eugenio Felici)

NOTA GIUSTIFICATIVA CIRCA LA MANCATA INVERSIONE DI POSIZIONE RICHIESTA DELLE AREE FRA VERDE PUBBLICO E LOTTI EDIFICABILI.

L'inversione di posizione, tra le aree a verde pubblico e i lotti edificabili, richiesta nella Vs. comunicazione del 04/10/2017, non è stata ottemperata per i seguenti fondati ed oggettivi motivi:

- Detta modifica avrebbe reso poco fruibile l'area verde, venendosi a trovare nella parte di terreno con forti pendenze e la sua sistemazione avrebbe comportato notevoli movimenti di terra e la realizzazione di muri a retta di forte impatto ambientale.
- La distanza e separazione dalla vasta area a verde pubblico esistente, avrebbe reso la sua manutenzione più difficoltosa e di conseguenza più onerosa per l'Amministrazione Comunale.
- La stessa edificazione, vista la forma triangolare del comparto, sarebbe stata più difficoltosa e con tipologie edilizie a sagoma complessa ed articolata e non "semplice", come richiesto.

E' stata invece prevista una schermatura a monte dell'edificato, con una doppia fila di essenze locali di alto fusto, che separa i nuovi edifici dalla zona rurale.

NOTA CIRCA LA RIDOTTA PENDENZA DELLE RAMPE DI ACCESSO AI PIANI GARAGES.

La ridotta pendenza delle rampe di accesso ai piani seminterrati dei due fabbricati previsti in lottizzazione è diretta conseguenza dell'andamento altimetrico del terreno naturale, fortemente acclive.

I piani d'imposta dei due fabbricati sono stati studiati con il preciso intento di rendere minimi i movimenti di terra e le conseguenti opere di contenimento.

Impostare i fabbricati a quote inferiori rispetto a quelle di progetto, comporterebbe un inaccettabile "interramento" del piano terra, con inevitabili e più impattanti opere di sostegno del terreno, quali muri e terre armate, già significative nel progetto presentato.

Si fa infine presente che l'impostazione altimetrica dei due fabbricati verifica, come dimostrato nella tavola 6, l'art. 62 del vigente regolamento edilizio.

(Dott. Ing. Marco Maggi)

(Dott. Arch. Eugenio Felici)