

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
“BORGO TRE ROSE”
IN MONTEPULCIANO**

PROPRIETA' : TENIMENTI ANGELINI S.R.L.

VALUTAZIONE INTEGRATA

Mod. a seguito prescrizioni della comm. Urb. 20/05/2013

VALUTAZIONE INTEGRATA

INDICE

PREMESSA

1 – INQUADRAMENTO PROCEDURALE

2 – QUADRO CONOSCITIVO E STATO DELLE RISORSE

3 – PROBLEMATICHE AMBIENTALI

4 - SCENARI

5 – OBIETTIVI E AZIONI

6 – COERENZA INTERNA ED ESTERNA

7 – FATTIBILITA'

8 – EFFETTI

9 – SOSTITUZIONI DEI SEGNI STORICIZZATI CON ALTRI CONTEMPORANEI

10 - MITIGAZIONE

11 - MONITORAGGIO

12 – MOTIVAZIONI - ALTERNATIVE

PREMESSA

Con delibera C.C. N°32 del 19/05/2008, è stata approvata la variante anticipatrice, relativa al recupero ed alla riqualificazione dell'area comprendente il complesso edilizio di Il Castello – Fattorie Palazzi, Borgo Tre Rose, poderi Colle I e II e III e IV, Lodola e Poggetto – in Faz. Valiano di Montepulciano, adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 02/03/2009.

Con Delibera C.C. N°18 del 27/02/2010 veniva approvato il Piano di recupero denominato "Borgo tre rose"

in data 29/04/2011 prot. 9886 veniva richiesta dall'amm. Provinciale la convocazione del Nucleo tecnico di Valutazione Provinciale. convocazione tenutasi in data 18/08/2011

Con delibera C.C. n° 94 del 30/11/2011 i contenuti del verbale del NTVP sono stati recepiti ufficialmente

Con delibera del C.C. n°21 del 28/03/2012 si prende atto degli adeguamenti degli elaborati di PDR secondo le indicazioni del NTVP e si introduce nelle NTA un ulteriore articolo riportante il testo integrale del verbale del NTVP stesso.

1 - INQUADRAMENTO PROCEDURALE

- RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente valutazione viene redatta ai sensi degli art. 11 e 12 della L.R. 1/2005 dell'art.10 n.4/r e dell'art.4 delle Norme di Piano strutturale.

Per gli edifici, la definizione degli interventi si è fatto riferimetro ai contenuti previsti dell'art. 31 L.457/'78 e agli art. 78/79/80 della L.R. 1/2005

2 - QUADRO CONOSCITIVO – STATO DELLE RISORSE

Tutti gli studi storici e ambientali sono stati compiuti in fase di progettazione originaria, si rimanda all'esame degli stessi per una maggiore conoscenza dello stato delle risorse.

Dalle relazioni allegate alla Variante si riesce comunque a formare un quadro conoscitivo completo evitando inutili ripetizioni.

Si rimanda pertanto alla relazione allegata e alla relazione di fattibilità. Per la suddetta analisi.

- ANALISI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Per completezza di documentazione si riportano qui le caratteristiche già presentate in sede di progetto originario. Si fa notare che, pur non rientrando nelle verifiche di conformità del PTCP 2010 abbiamo implementato l'analisi conoscitiva seguendo le indicazioni di verifica dello stesso:

Geologia: tutte le zone sono ricomprese in depositi marini pliocenici– sabbie e arenarie gialle (PLIs) – (ZANCLEANO – PIACENZANO);

Geomorfologia: Solo le aree limitrofe ai complessi edilizi di Castello - Fattorie Palazzi, Borgo Tre Rose e Colle I e II sono soggette ad erosione superficiale, tutte le altre sono fuori vincolo;

Idrogeologia: tutte le sottozone sono classificate a permeabilità medio – bassa (FAA d; VIL b, b2, a, PLI s);

Pendenze: tutte le sottozone rientrano in pendenze fino al 5%, solo le sottozone a) Il Castello - Fattoria Palazzi e b) Borgo Tre Rose hanno punti in cui le pendenze raggiungono il 30%;

Dati e sondaggi di base: non risultano prove effettuate in sito nelle aree in oggetto;

Aree allagate: tutte le sottozone rientrano nelle classificazioni di: aree soggette ad esondazione non ricorrente;

Ambiti: tutte le sottozone non rientrano in ambiti fluviali;

Pai geologico: tutte le sottozone rientrano nella classificazione PF1 – aree a pericolosità moderata;

Pai Idraulico: tutte le sottozone rientrano nel limite di bacino del fiume Arno;

VEA Reti: il Borgo Tre Rose ed il Castello – Fattoria Palazzi sono dotati di acquedotto pubblico derivante dalla zona umbra. Vi è possibilità di realizzazione di pozzi ad uso domestico;

VEA rifiuti: L'area della sottozona c) Podere Poggetto è soggetta a Fertirrigazione. In prossimità delle sottozone a) il Castello – Fattoria Palazzi e b) Borgo Tre Rose sono ubicati cassonetti per carta e RSU;

Fisica: Tutte le sottozone rientrano nella fascia altimetrica tra 300 e 350 metri. Sono tutte collegate al sistema idrografico tramite scoline e segmenti di primo ordine;

Uso del Suolo: Tutte le sottozone in oggetto sono circondate da vigneti e seminativi. Le acque sono tutte regimate secondo scoline e canalizzazioni di primo ordine;

Emergenze: Nessuna delle sottozone è ricompresa in emergenze di natura geofisica. Il sistema delle acque interessate è solo di primo ordine. Le colture limitrofe sono seminativi semplici e vigneti;

Attinenza con P.R.G.: Tutte le aree sono classificate in zona ZAS a prevalente vacazione viticola specializzata;

Atlante dei Beni Culturali: Non rientra in tale classificazione.

- ANALISI STATO DELLE RISORSE

Per quanto riguarda l'analisi delle risorse si rimanda alle considerazioni esplicitate nella Valutazione Originaria.

Per quanto riguarda le infrastrutture esistenti non ci sono cambiamenti in variante.

Le condizioni degli immobili storicizzati presenti sono le stesse rispetto alla condizione descritta nel Piano di recupero Approvato,

e le aree superiori della collina e gli spazi di sosta veicolare, non sono attualmente interessati da lavorazioni. Nessun tipo di lavorazione descritta nel PDR approvato è attualmente allo stato di cantiere.

3 - PROBLEMATICHE AMBIENTALI

L'analisi della situazione urbanistica dei territori interessati dall'inserimento delle nuove strutture ha consentito di rilevare l'assenza di aree o nodi conflittuali e/o problematici, in termini di interferenza tra la giacitura delle opere di progetto ed eventuali previsioni o vincoli. Il progetto di variante si colloca in un contesto esistente facendosi carico delle nuove problematiche emerse negli ultimi anni relativamente all'ambiente ed alla necessità di non sconvolgerne l'assetto equilibrato; per questa ragione il contesto che dovrà accogliere le opere è stato analizzato in molte componenti al fine di trovare il modo ottimale di collocare le opere e di proporre a diversi livelli nuovi punti di equilibrio. I rendering ambientali e le visite dai punti paesaggisticamente rilevanti hanno lo scopo di sviscerare a fondo tutte le problematiche che in fase di istruttoria e valutativa potrebbero sorgere.

4 - SCENARI

Da tempo il territorio comunale è investito da una non facile situazione economica che investe anche le strutture ricettive presenti nel territorio aperto.

In coerenza a questo indirizzo e sulla strada del primo piano di recupero si è previsto il recupero ambientale delle aree sottoposte a variante. La variante si colloca in un contesto ambientale di elevato valore, con l'apertura e la possibilità di fruizione di visuali aperte sul territorio agricolo circostante.

Viene rafforzata la possibilità di un intervento di ampliamento volumetrico derivante dal recupero dell'intero complesso edilizio che altrimenti andrebbe disperso e che serve come stimolo per il privato per la crescita e la riqualificazione dell'area.

Certamente ad oggi la struttura esistente necessita di adeguamenti e miglioramenti di servizi collaterali, indispensabili per esigenza e qualità, ad una moderna offerta ricettiva, centro estetico, centro congressi, per piccole e medie riunioni, kinder heim e sale comuni, porteranno un aumento di personale impiegato che unito alla riqualificazione delle altre sottozone attualmente tutte inutilizzate, potranno incrementare i volumi economici, suddetti.

5 – OBIETTIVI E AZIONI

Obiettivo generale della variante è quello del miglioramento dell'offerta ricettiva e della revisione di quanto già approvato in termini qualitativi e quantitativi. Le destinazioni d'uso rientrano tra quelle previste nella delibera del C.C. , dove venivano dettate le percentuali massime di destinazione.

La variante tende a stabilire un quadro finale delle opere che erano state stralciate nel precedente piano di recupero e che senza la variante sarebbero state inutilizzate.

Con la variante si regolano quindi le seguenti azioni .

- Si individuano le aree di recupero e le categorie di intervento ammesse;
- Si cambiano le caratteristiche di alcuni volumi approvati secondo un disegno più consono alla effettiva realizzabilità;
- Si individuano le aree e i volumi destinati ai servizi e agli spazi tecnici e di servizio;
- Si individuano le linee di sviluppo delle urbanizzazioni a rete
- Si potenzia la rete dell'ospitalità attraverso la valorizzazione delle strutture alberghiere, con aumenti di volume per il miglioramento dei servizi in generale.

Per le specifiche si rimanda alle N.T.A. Del Piano di recupero Approvato.

6 – COERANZA INTERNA - ESTERNA

la variante al piano di recupero si pone nel solco delle indicazioni del Piano strutturale e del piano del traffico.

In ogni caso i principi della variante (rispetto dei valori ambientali, recupero e messa in sicurezza della stabilità dei versanti, offerta turistica) si rispecchiano negli obbiettivi e negli obiettivi espressi da PIT e PTC.

7 - FATTIBILITA'

La fattibilità tecnica si ritiene epurata in quanto:

- è stata approvata variante al PRG
- è stato approvato primo piano di recupero originario
- è stata dimostrata la fattibilità attraverso la verifica al PTCP 2000
- si dovrà convocare apposito N.T.V. provinciale prima della definitiva approvazione.

La fattibilità economica resta di competenza esclusivamente privata a fronte:
delle richieste dei P.D.C. o SCIA e del pagamento dei relativi oneri concessori
della manutenzione del verde
della stabilità dei versanti

di un intervento rispettoso dell'inserimento paesaggistico che costringe a realizzare volumi interrati.

8 - EFFETTI

Verrà potenziata l'offerta commerciale e di servizi .

gli interventi e le destinazioni d'uso previste nel Piano non porteranno a forti incidenze generalizzate sul territorio,

Non si prevede abbattimento di alberi o siepi.

Non sono previste modifiche tali che possano incidere sulla fauna e sulla flora, poiché gli immobili utilizzati già ora hanno una loro specifica identità, mentre quelli inutilizzati sono ricoperti da rovi e la fauna volatile non è stanziale mancando nelle vicinanze fonti di acqua.

I materiali di risulta verranno smaltiti nelle discariche autorizzate.

Le modellazioni dei terreni, a causa e per effetto della costruzione di volumi interrati avranno la peculiarità di ricucire parti di collina che ad oggi risultano mancanti

Non si rilevano particolari habitat naturali, né la presenza di particolari specie di flora o fauna in quanto si tratta del normale ambiente della media collina dell'Italia centrale.

- Si prevede un'ulteriore piantumazione di siepi, arbusti e essenze ad integrazione e completamento di quelle esistenti, nonché allo scopo di ulteriore mitigazione dei nuovi volumi

-COMPATIBILITA' RISORSE AMBIENTALI

Si ritiene ad oggi valida la valutazione che è stata fatta per il piano di recupero originario a livello di inquinamento dell'aria e dell'acqua e fauna locale.

Per quanto riguarda la risorsa suolo si specifica che gli interventi di riporto a tetto giardino andranno a conformarsi in modo da migliorare la stabilità del versante con interventi mirati di rimboschimento e regimazione delle acque.

Per quanto riguarda la risorsa flora, si fa notare come il versante pedecollinare verrà riportato ad una sorta di ricucitura della naturalità con la previsione del volume ipogeo della beauty farm.

9 – SOSTITUZIONE DI SEGNI STORICIZZATI CON ALTRI DI NATURA CONTEMPORANEA

Cit.: *L'Architettura contemporanea ha bisogno di tempo* – Renzo Piano

La valutazione di questo preciso punto deve partire dall'analisi, che non citeremmo per problemi di lunghezza e ripetitività, fatta ed approvata con il Piano di Recupero in essere.

All'interno del B.S.A. esistono o sono esistiti segni paesaggistici, che, all'interno del P.D.R. e della Variante verranno interessati da cambiamenti e trasformazioni immediatamente rilevabili.

Questi segni sono stati a loro volta elementi che hanno prodotto trasformazioni in un tessuto già esistente.

L'analisi storica ci ha dimostrato come, la conformazione attuale derivi da trasformazioni avvenute in epoche recenti: la piscina, il campo da tennis, la piscina privata, la strada principale di mezzeria che diventa privata e pavimentata, le aiuole e le siepature di contorno.

Se ci rifacciamo a quanto già approvato, troviamo ad esempio, la cesura profonda che era stata fatta a lato delle centrali termiche asportando un intero spicchio di collina. Con il progetto, questo verrà ricucito con un volume seminterrato.

Anche l'ampliamento del ristorante, che va ad interessare la parte del giardinetto limitrofo, è stato comunque previsto e approvato con una fattura estetica e compositiva contemporanea e tutto fuori terra.

Questi nuovi segni produrranno cambiamenti in un tessuto esistente che, proprio perché riconoscibili, saranno elementi percettivi immediatamente visibili.

La variante non tocca il volume dell'ampliamento del ristorante e introduce ulteriori elementi di rinnovo dei segni storicizzati.

Prendiamo la beauty farm: La nuova proposta di Variante, situata nello stesso luogo di quello approvato, elimina le vistose curve sinuose in pietra ed introduce, elementi in vetro con significato di lucernari.

Il fronte del nuovo fabbricato cambia relativamente la sua natura di solarium scoperto, ma sostanzialmente va a regolarizzare in modo ortogonale i segni curvi già approvati. Non cambia la natura dell'intervento ovvero la ricucitura dello spicchio di collina mancante.

Per quanto riguarda i nuovi volumi da adibire a spogliatoi e a locali per la gestione aziendale, è evidente che, essendo completamente rinterrati, non cambia la percezione del segno progettuale originario.

Cambia invece la visione a terra della porzione osservata per l'innalzamento del muretto di recinzione in pietra e la piantumazione di nuove alberature a confine.

10 - MITIGAZIONE

La realizzazione di una qualsiasi struttura-infrastruttura, crea immancabilmente una soluzione di discontinuità nell'ambiente naturale o urbano circostante e causa spesso interruzioni nel paesaggio anche artificiale in cui si inserisce.

La costruzione determina dunque un consumo non reversibile del suolo e dell'ambiente la cui alterazione può avere effetti economici immediati, ed ha sicuramente effetti a breve e lungo termine tanto sui singoli elementi urbani paesistici, che sugli ecosistemi residenti. Occorre però distinguere fra opere ed opere, minimizzando per quanto possibile l'impatto della struttura sia in fase di realizzazione (adottando misure strutturali ove possibile), che in fase definitiva; in questo caso, si è cercato di prestare la massima attenzione scegliendo quelle soluzioni che meglio sintetizzeranno le esigenze tecniche, logistiche, economiche ed ambientali.

Il progetto elaborato è stato pensato per favorire la massima mitigazione possibile, lasciando scoperte solo le aperture necessarie alla ventilazione – illuminazione ed interrando completamente tutti i volumi.

Si prevedono nuove alberature a corredo dei lavori che completeranno e finalizzeranno la percezione ultima dell'intervento. Tutti i materiali avranno caratteristiche locali anche se usati in modi e forme contemporanee. I camminamenti in pietra, i rivestimenti dei muri sempre in pietra, le finiture in ferro delle nuove ringhiere, le fioriere ed i percorsi siepati sono esempi del concetto di mitigazione appena espresso.

11 – MONITORAGGIO

restano invariati rispetto al progetto originario gli indicatori per misurare l'efficacia degli sforzi condotti per la riqualificazione dell'area.

- fruitori del servizio - servizi commerciali
- tempi di investimento – ammortamenti e capacità di remunerazione dell'investimento

12- MOTIVAZIONI-ALTERNATIVE

- ALTERNATIVE

Con la variante restano invariate le premesse che hanno dato il via a tutta la progettazione del complesso, per questo, nell'ottica di una ricettività che si pone il problema di essere sempre competitiva sul mercato si ritiene che l'intervento possa migliorare le funzionalità dell'intera struttura andando a creare nuovi posti di lavoro nel prossimo futuro.

Nell'ambito delle volumetrie concesse dall'amministrazione comunale per la motivazione sopracitata, come spiegato nel progetto originario approvato, sono state prese in considerazione diverse conformazioni progettuali e alcune possibili trasformazioni d'uso che hanno portato tutte o risposte negative rispetto quanto presentato.

Ad esempio è stata valutata la fattibilità di interventi di sbancamento sotterranei e di ampliamenti sottostanti i fabbricati esistenti.

Oppure è stata valutata la possibilità di delocalizzare le funzioni richieste in progetto ed in variante. Ad entrambe è stata data risposta negativa perché mentre per la prima i costi tecnici e l'impatto ambientale sarebbero stati inaccettabili, per la seconda è stata evidente l'utilità di spostare elementi fondamentali come il wellness lontano dai luoghi di pernottamento e ristoro.

I PROGETTISTI