

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

PROPRIETA' : TENIMENTI ANGELINI S.R.L.

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

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

Montepulciano 03 maggio 2013

1. LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

L'area di interesse è quella in cui ricade il complesso “Borgo Tre Rose”, costituito da n. 7 edifici complessivi, oltre locali tecnici per centrali termiche e frigorifere, nonché piscina e campo da tennis.

L'estensione dell'area è di complessivi mq. 14.066 ed è circondata da fondi coltivati essenzialmente a vigneto e seminativi.

L'ambito ricade nella frazione di Valiano ed è raggiungibile dalla strada provinciale Lauretana, di collegamento tra Montepulciano Stazione e Cortona, deviando sulla strada provinciale per Pozzuolo Umbro, a destra prima di raggiungere l'abitato di Petrignano

L'attuale proprietà coincide con l'area inserita nella sottozona b) Borgo Tre Rose di cui alla variante di P.R.G. approvato dal C.C. in data 02/03/2009 con delibera n. 23, quindi il presente P.d.R. è presentato da unico soggetto.

L'attuale struttura è autonomamente gestita fin dalla fine degli anni '80 e quindi non fa parte dell'azienda agricola circostante.

L'intero complesso edilizio è rappresentato nella mappa del N.C.T. del Comune di Montepulciano – nel foglio 56 particella 159 della superficie complessiva di mq 14.066.

Tutti gli edifici sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano nel Foglio n. 56 – P.lla 159 – con vari identificativi di subalterni.

Nell'impostazione del presente Piano Attuativo si è tenuto conto sia delle normative integrate nel R.U. che del Piano Strutturale e del P.T.C.P. di Siena.

L'area non risulta assoggettata a particolari vincoli sovraordinati, quali quello paesaggistico di cui al D.L.vo 42/2005 ecc.

Nonostante ciò, la progettazione urbanistica, ed a seguire quella architettonica, ha tenuto e terrà conto di tutti quegli aspetti ambientali caratterizzanti l'ambito, prima di tutti, la presenza, anche se in altra proprietà ed in altra sottozona, del Castello Fattoria Palazzi.

Una nota particolare viene fatta da subito circa la destinazione d'uso prevista nel piano attuativo, in conformità di quanto riportato nella variante di P.R.G.

Rimanendo nel dettaglio, ai paragrafi successivi della presente relazione, tutto il complesso potrà essere opportunamente destinato alla ricettività turistica alberghiera con alloggio e/o villaggio albergo, in conformità della L.R. 42/2000 e successive modifiche e integrazioni.

2. CONFORMITA' CON P.T.C.P. - PIANO STRUTTURALE P.R.G. e R.U.

P.T.C.P. SIENA

L'area di interesse nel C.S. “Atlante Comunale” è ricompresa in un'area di pertinenza di aggregati, ville, edifici specialistici.

A tali aree il P.T.C.P. attribuisce valore di natura figurativa: rapporto e funzione visiva tra forme consolidate di valore strutturale, morfologia del sito.

Rapporto con la tipologia degli aggregati e sistemazione agraria – cit. artt. L8 – L9.

La Variante al Piano Attuativo di progetto cerca di affermare tutti gli input dati dalle norme ed in particolare:

- il rapporto con il valore intrinseco delle strutture edilizie,
- il rapporto con il ruolo paesaggistico dell'aggregato derivante dalla sua locazione dominante e aperte alle visuali.

Secondo le analisi svolte, nel 1997/98 la morfologia è indicata di crinale, gli elementi tipologici sono indicati come villa con giardino formale, viale alberato e mura di cinta.

Il valore architettonico e urbanistico è eccezionale e quello urbanistico è buono.

La verifica di conformità al piano territoriale di coordinamento è stata svolta dopo aver preso atto delle seguenti condivisioni:

- a) L'Art. 32 capo II del P.T.C.P. Siena prescrive al Comma 2 che “gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del Territorio vigenti al momento dell'approvazione del PTC sono fatti salvi fino al ricognizione di cui all'Art. 30 del P.T.C.P. stesso”.
- b) La ricognizione di cui all'Art. 30 del P.T.C.P. è stata prorogata come Delibera Giunta Provinciale n. 18 del 11/03/2013 fino al 31/12/2013.
- c) La Variante del P.R.G. denominata “Variante anticipatrice. Per il recupero del complesso Borgo Tre Rose” approvata con Delibera n. 23 del 02/03/2009, recepita all'interno del R.U. vigente, è conforme al P.T.C. P. 2000.
- d) Il P.D.R. approvato è stato valutato anche dal Nucleo Tecnico di valutazione (N.T.V.) provinciale, proprio come previsto dal PTCP 2000.
- e) La variante al P.D.R. è stata richiesta in data 12/11/2012

A seguito di queste valutazioni si ritiene che la conformità non debba essere riferita al PTCP 2010 ma il PTCP 2000 in quanto rientranti ancora ampiamente nelle norme dell'Art. 32 comma 2 del PTCP 2010 stesso.

Anche a seguito di questa considerazione, subito dopo l'adozione si dovrà richiedere l'apposito parere N.T.V come fatto per il P.D.R. precedentemente approvato.

RIF. P.R.G.

L'area di interesse ricade all'interno di una zona ZAC ed è individuata come zona ZAC* - b) BORGIO TRE ROSE – tale modifica al P.R.G. è stato effettuato con delibera di C.C. n. 32 del 19/05/2008 pubblicata in data 20/08/2008 sul BURT n.34.

Con tale variante sono state deliberate le Norme Tecniche di Attuazione. in conformità delle quali è stato redatto il presente P.d.R. che, al suo interno, conterrà N.T.A. esplicative in linea con quelle generali, sia a proposito di interventi sugli edifici esistenti, sia per i nuovi volumi, a qualunque uso essi siano destinati.

In conformità di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 il P.D.R. è stato suddiviso in 5 UMI.

L'importanza dell'intervento e la sua particolarità hanno richiesto l'opportuna stesura di un Piano di Recupero, all'interno del quale sono state inquadrare e guidate le trasformazioni necessarie per il recupero funzionale dell'ambito di interesse.

Nell'ottica di un Piano di Recupero che non avesse chiuso la possibilità di un intelligente rapporto tra continuità storica e paesaggistica e l'utilizzazione di un linguaggio contemporaneo, si è ritenuto opportuno assoggettare tutta la zona di recupero al piano attuativo, così da favorire la necessaria omogeneità di intervento.

Proprio in questo percorso, dominato e controllato dalla preponderante capacità di indirizzo della Provincia di Siena, si è deciso di Presentare la Proposta di Variante al Piano di recupero, in conformità degli indirizzi della variante di P.R.G. prevista, ed anche in conformità con le norme tecniche di attuazione del Piano Stesso che hanno recepito in toto gli indirizzi del Nucleo Tecnico di Valutazione Provinciale.

3. ANALISI DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL COMPLESSO e MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA

Dalle analisi delle cartografie del quadro d'insieme del contesto leopoldino del 1823, in scala 1/30.000, e dalla conseguente cartografia catastale ingrandita in scala 1/4000 si evince già l'esistenza del castello denominato "Palazzi" e di alcuni edifici circostanti.

Dall'esame della cartografia a curve di livello redatta dall' I.G.M. con levata del 1892, con riconfigurazione parziale del luglio 1908 in scala 1/50.000, si evidenzia un ampliamento del numero di fabbricati dell'attuale Borgo Tre Rose. Ulteriore modifica si ha con la verifica della mappa catastale dell'impianto del nuovo catasto terreni avvenuto prima del 1940, infine l'ultima verifica è stata effettuata con la situazione attuale.

Avendo ben chiaro il fatto che il complesso si è evoluto in base a motivazioni strettamente connesse alla GESTIONE del latifondo circostante e non per cause direttamente connesse all'andamento demografico della popolazione. Allo scopo di verificare le necessità di una Variante al Piano di Recupero esteso a tutta l'area, si ribadisce la motivazione della proposta:

il Miglioramento funzionale più rimandabile della struttura ricettiva. La struttura è, oggi, costituita dalla somma di due gestioni: la prima alberghiera con ristorante aperto al pubblico e la seconda extra-alberghiera per casa vacanze.

I servizi che il complesso immobiliare oggi fornisce alla clientela sono molto limitati e si possono riassumere in: attività ristorativa, limitate sale comuni, piccolo locale reception.

Sono totalmente carenti le sale per il centro benessere, un idoneo ristorante, servizi e sale comuni.

Tali carenze stanno rendendo il complesso di qualità inferiore rispetto a quanto oggi richiesto dal mercato, e quindi fuori concorrenza.

Ci preme sottolineare il fatto che negli ultimi anni, in tutta la zona, sono stati ampliati o realizzati ex novo Resort e strutture ricettive di qualità molto alta. E' necessario quindi rispondere alle esigenze di una clientela che pretende servizi e trattamenti di qualità superiore a quelli attualmente presenti nel Borgo. La riunione di unica attività per "ALBERGO o VILLAGGIO ALBERGO" ai sensi delle vigenti norme. E l'alternativa è un turismo mordi e fuggi che non provoca ricadute benefiche nel territorio e non capisce nemmeno i valori profondi che hanno caratterizzato la nostra campagna.

4. UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Vista la particolare complessità dell'intero intervento, la Variante al Piano di Recupero continua ad essere suddivisa in complessive n. 5 U.M.I.

Ciò consente di poter effettuare uno studio approfondito in fase di richiesta di P.d.C., così da definire progettualmente le aree per parcheggi, verde e opere di urbanizzazione.

Le stesse opere di urbanizzazione superficiali sono progettate globalmente, ma verranno realizzate in conformità delle rispettive U.M.I.

5. STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda la verifica degli standards urbanistici, Il Piano di recupero originario Conteneva in se già le superfici per andare a rispondere alle esigenze di rispetto delle norme sui Parcheggi e sul Verde ad Uso pubblico. Quest'ultimo rimane secondo noi una mera Formalità essendo il contesto e la campagna intorno completamente fruibile in modo Pubblico.

Nelle tavole di progetto della Variante al P.d.R. sono individuati anche gli spazi da adibire a verde e parcheggi di uso pubblico e la localizzazione per gli impianti di solare termico e fotovoltaico

6. URBANIZZAZIONE A RETE

La zona oggetto di recupero è attualmente fornita dai seguenti servizi e sotto servizi

- Impianto di depurazione privato per le acque reflue e fanghi attivi;
- Linea telefonica;
- Approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto pubblico;
- Impianto del GAS con deposito GPL;

- Linea elettrica;

Tutto ciò premesso per l'attuazione del Piano di Recupero si è ipotizzato:

- La verifica dell'adeguatezza dell'impianto di depurazione esistente al fine di garantire il completo smaltimento delle acque reflue provenienti anche dai nuovi fabbricati;
- Per la linea telefonica si prevede il potenziamento della linea esistente per il collegamento dei nuovi fabbricati anche con tecnologia WIFI;
- Per l'impianto del gas si prevede la realizzazione di un nuovo deposito GPL che servirà tutte le utenze;
- L'approvvigionamento idrico sarà comunque garantito dall'acquedotto pubblico;
- Le linee elettriche verranno modificate per arrivare ai nuovi volumi da servire, è prevista inoltre la realizzazione di una nuova cabina elettrica dalla quale partiranno le nuove linee di distribuzione.

7. DESCRIZIONE PREVISIONE DI P.d.R.

I parametri stilistici, estetici e compositivi che si denotano come scelte progettuali, sono stati proposti seguendo un percorso progettuale globale.

Essi avranno una connotazione di totale mimetizzazione dall'intera area sia per materiali usati che per tipologia volumetrica.

I materiali esterni saranno principalmente pietra, mattone e vetro. Le costruzioni saranno ipogee, ovvero ricoperte di terreno con copertura-giardino calpestabile e piantumabile.

Linee guida all'approccio progettuale sono state: valutazione della documentazione storica, mantenimento degli elementi di pregio presenti, interventi architettonici in mimésis, rispetto dei valori formali degli edifici, visibilità e connotazione degli interventi in alzato in modo da evitare falsi architettonici, demolizioni di superfetazioni estranee.

Per quanto riguarda il riferimento alla storicità i corpi originari non saranno interessati nella loro conformazione plano-volumetrica, ma all'interno di essi potranno essere effettuate demolizioni e nuove divisioni.

Per quanto riguarda i nuovi volumi: nella variante si propone di realizzare un centro benessere diverso da quello approvato. Sono inoltre proposte nuove distribuzioni per i locali tecnici per impianti, depositi e locali di servizio per personale e magazzino. Tutti i volumi sono comunque da considerare nel computo del volume ammissibile previsto dalla VARIANTE AL P.R.G. E quantificato in totali mc. 5.750.

TABELLA 1: EVIDENZA NUOVI VOLUMI			
	STATO APPROVATO	STATO VARIANTE	VOLUME IN AUMENTO
UMI1	NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO
UMI2	MC. 1719,97	MC. 2349,3	MC. 629,33
UMI3	NESSUNO	MC. 766,62	MC. 766,62
UMI4	MC. 458,27	MC. 458,27	∅
UMI5	NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO
<u>TOTALE MC VAR. 3574,19</u>			

8. DESCRIZIONE INTERVENTI PREVISTI IN VARIANTE

NUOVA BEAUTY FARM

Il progetto di variante della beauty farm si articolerà su due piani che saranno completamente reinterrati.

La modifica parte dall'esigenza di rendere la struttura piu' semplice sia dal punto di vista costruttivo che da quello funzionale.

Con la variante la maggior parte delle linee diventano rette e vengono chiaramente individuati gli spazi destinati ai servizi e gestione, e quelli destinati alle Sale da bagno e all'attività di wellness.

Viene ampliata l'offerta di spazi specifici per zone speciali e trattamenti mirati. Viene semplificato il C.D. percorso salute attraverso vari step interni.

Il piano sopraelevato viene caratterizzato dalla nuova offerta relax con un piccolo solarium estivo e la sala da tè adiacente.

Sul fronte principale rimangono le aperture di ingresso e gli accessi alle piscine esterne.

Tutti i collegamenti avvengono attraverso rampe adatte alla deambulazione facilitata ed è previsto, come nel progetto approvato, di costruire un montacarichi per tutte le necessità funzionali e gestionali della struttura.

Come già detto tutto il fabbricato sarà coperto da un tetto giardino con la sola presenza del solarium aperto e di piccoli lucernari in vetro di forma triangolare, meglio visibili sui rendering di progetto.

AMPLIAMENTO LOCALI TECNICI

Di lato alla attuale sala riunioni sul lato est del complesso, completamente reinterrati, sono stati proposti i volumi tecnici che serviranno l'importante gestionale dell'attività. Le lavanderie e i magazzini saranno rinnovati e potenziati per rispondere alle nuove potenzialità. I nuovi volumi sono stati pensati in quella zona perché logisticamente piu' vicini alle nuove parti costruite e comunque raggiungibili in lieve discesa dal ristorante e dalle camere. Per realizzare il volume completamente interrato sarà necessario realizzare il muro di recinzione esistente di circa 60 cm e realizzare un nuova recinzione di ferro verniciato.

L'intervento sarà mimetizzato con il rivestimento integrale in pietra e la piantumazione di rampicanti e siepi come si vede dai render di progetto.

SPECIFICA TECNICO IMPIANTISTICA E RISPETTO NORMATIVA ENERGETICA

La progettazione degli impianti elettrici, inerenti alla ristrutturazione del complesso turistico Borgo tre Rose, è stata redatta in modo da valorizzare diversi punti sia sotto il profilo energetico che gestionale.

Per quanto riguarda il profilo del contenimento energetico sono stati utilizzati maggiormente corpi illuminanti a lampade a Led. Confrontato con fonti di illuminazione tradizionali il risparmio ottenuto utilizzando l'illuminazione a LED è di circa il 93% rispetto alle lampade ad Incandescenza, - 90% rispetto alle lampada Alogene, - 70% rispetto alle lampade a Ioduri metallici - 66% rispetto alle lampade Fluorescenti.

Il led contiene polvere di silicio, non contiene gas nocivi alla salute e non ha sostanze tossiche, a differenza delle fluorescenti e delle lampade a scarica (alogenuri metallici e

vapori di sodio). La tecnologia a Led offre totale assenza di inquinamento luminoso, in quanto il led brilla, ma non satura l'ambiente. Sono inoltre zero le emissioni di raggi U.V. che in via generale sono dannosi per l'uomo per lunghe esposizioni nel tempo e sono zero anche le emissioni di raggi I.R., dannosi per gli occhi per esposizioni dirette.

In tutte le zone esterne (vialetti, giardini), i corpi illuminanti installati rispetteranno la norma contro l'inquinamento luminoso. In oltre, l'accensione delle lampade verrà controllata sia da crepuscolari che da orologi programmabili così da mantenere solo un'illuminazione idonea al passaggio delle persone.

Oltre a questi accorgimenti, si è scelto di utilizzare per il controllo dei carichi elettrici che delle macchine di condizionamento un sistema intelligente di controllo domotico, il quale, per es. nelle camere gestirà i carichi presenti attivandoli solo con la presenza della clientela e mantenendo al minimo l'utilizzo delle macchine di condizionamento.

Sotto il profilo delle limitazioni acustiche è stato previsto l'utilizzo di un gruppo elettrogeno con carenatura insonorizzata realizzata in lamiera di acciaio zincato per esterno, taglia C, versione Super Silent e silenziatore gas di scarico di tipo residenziale.

Si prevede il recupero delle acque meteoriche da riutilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.

Il recupero avviene mediante l'installazione a valle della rete di raccolta di un sistema di separazione delle acque di prima pioggia da quelle successive. Le acque di prima pioggia cariche di inquinanti subiscono un secondo trattamento prima di essere messe immesse nella rete di scarico, mentre le acque di seconda pioggia saranno accumulate in appositi serbatoi idonee per essere utilizzata a scopo irriguo.

Il D.Lgs 192 e s.m.i., prevede che la copertura del 50% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria deve avvenire da fonti rinnovabili.

Il raggiungimento di tale limite è garantito con l'installazione di pompe di calore a gas con circuito di recupero.

Per ottemperare al DL 3 MARZO 2011 n°28 (allegato 3) sull'utilizzo delle fonti rinnovabili, verrà installato un gruppo di cogenerazione per la produzione di energia elettrica, e il calore recuperato verrà utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sia le pompe di calore che il gruppo di cogenerazione saranno posizionati nell'area tecnica individuata nelle tavole di progetto.

I PROGETTISTI