

E13

## PIANO DI RECUPERO

LOCALITA' SAN MARTINO MARCIANO  
COMUNE DI BIBBIENA - AREZZO

### COMMITTENTE

**GUERRINI GIACOMO**  
Via di Becarino, 24/c  
52014 - Poppi - Ar

**PROGETTISTA**  
**MARIOTTI MARIA**  
**ARCHITETTO**

Via Borghi, 62  
52011 - Bibbiena - Ar

[maria.mariotti@arkibugi.com](mailto:maria.mariotti@arkibugi.com)

## RELAZIONE TECNICA

### **Premessa**

Io sottoscritta Maria Mariotti nata a Bibbiena (Ar) il 9 settembre 1979, residente a Poppi in Via Buiano n. 12/A (C.F. MRT MRA 79P49 A851R, P.IVA 01948590516), architetto iscritto presso l'albo di Arezzo al n. 868, sono stata incaricata dal sig. Guerrini Giacomo, nato a Bibbiena il 20 Maggio 1982 e residente in Poppi (Ar) alla Via di Becarino, 24/C, C.F. GRR GCM 82E20 A851Q, di redigere il presente Piano di Recupero.

### **Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:**

Elaborato 1 – Documentazione Cartografica

Elaborato 2 – Documentazione fotografica

Elaborato 3 – Individuazione dell'area soggetta a Piano di Recupero

Elaborato 4 – Planimetria Generale/Sezioni – Stato attuale

Elaborato 5 – Impianto Planivolumetrico

Elaborato 6 – Planimetria Generale/Sezioni – Stato modificato

Elaborato 7 – Planimetria Generale/Sezioni – Stato sovrapposto

Elaborato 8 – Tipologia edilizia – Edificio principale – Stato attuale

Elaborato 9 – Tipologia edilizia – Annesso – Stato attuale

Elaborato 10 – Tipologia edilizia – Edificio principale – Stato modificato

Elaborato 11 – Tipologia edilizia – Annesso – Stato modificato

Elaborato 12 – Schema dei servizi

Elaborato 13 – Relazione Tecnica

Elaborato 14 – Norme tecniche di Attuazione

Elaborato 15 – Schema di Convenzione

Relazione di fattibilità Geologica/Tecnica

Relazione Delimitazione Bosco

## **Inquadramento Urbanistico**

Il Piano di Recupero oggetto della presente richiesta interessa un complesso di immobili siti nei pressi di Marciano, Località San Martino, nel Comune di Bibbiena. Marciano è un piccolo paese arroccato, nelle prime colline in prossimità del Centro abitato di Soci e dista circa 6 km dal capoluogo comunale lungo la strada che costeggia il Torrente Archiano. Il complesso è costituito da un edificio residenziale, un annesso, un fienile ed infine da un locale deposito. Completano il complesso immobiliare vari terreni circostanti i fabbricati e la viabilità. Il complesso risulta censito al Catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena al Foglio 31 particelle, 86, 796, 112, 113, 114, 116, 117, 192, 31, 32, 33, 34, 795, 800, 803, 84, 85, 88, 89 e 90.

Il complesso edilizio in oggetto è classificato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena, in zona agricola E4 "Coltivi dell'appoderamento mezzadrile". Alcuni degli edifici sono inseriti nell'elenco del Patrimonio Edilizio Esistente nel Territorio Aperto al n. 94/1 e 94/2. Il valore Architettonico V ed SV permettono i seguenti tipi di interventi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e conservativa (con limitati interventi); ai sensi dell'articolo 54.2 e 54.3 delle vigenti Norme tecniche di attuazione.

## **Obiettivi e modalità del Piano di Recupero.**

Come precedentemente descritto il complesso immobiliare si compone dei seguenti edifici:

- Edificio "1", dimensionalmente maggiore, è composto da un unico corpo di fabbrica in pietra, di forma rettangolare, diviso in due elementi entrambi con tetto a capanna, uno disposto su 3 piani ed uno su 2 piani, per un volume complessivo di 915,50 mc. Tale edificio denominato "Casa Colonica" risulta schedato

nell'indagine integrativa sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto al numero. 94/1 con valore architettonico ambientale V . L'edificio 1 ha attualmente destinazione prevalentemente residenziale.

- Edificio "2", dimensionalmente minore, è composto da un unico corpo di fabbrica, anch'esso in pietra, di forma rettangolare diviso in due elementi, uno su 2 piani con tetto a capanna, ed uno ad un piano con tetto ad unica falda, per un volume complessivo di 48,10 mc. Tale edificio denominato "Annesso" risulta schedato nell'indagine integrativa sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto al numero. 94/2 con secondario valore architettonico ambientale SV. L'edificio 2 ha attualmente una destinazione non residenziale.

- Edificio "3" Fienile, risulta essere una struttura in C.a. e ferro con copertura a capanna in lamiera, adibito a fienile con una volumetria pari a 349,45 mc.

- Edificio "4" Deposito, risulta essere un edificio in pietra con copertura in legno e pianelle, con tetto a capanna con una volumetria complessiva pari a 104,74 mc.

- Edificio "5" Rimessa Attrezzi, risulta essere a struttura mista di muratura e legno con tetto a due falde, in parte con coppi e tegole ed in parte con lamiera grecata. L'immobile risulta ante 67. La volumetria della rimessa è pari a 64,97 mc.

Nell'individuare la tipologia di intervento più adatta per giungere al recupero del complesso edilizio è stato tenuto conto dello stato di conservazione delle strutture, della presenza di elementi costruttivi e decorativi tradizionali e degli elementi tipologici tradizionali.

Dette considerazioni hanno indirizzato la progettazione preliminare verso un intervento di ristrutturazione edilizia conservativa con limitate aperture interne e su fronti secondari in rapporto a nuove esigenze di funzionalità interne o di areazione/illuminazione nel rispetto del carattere architettonico dei fronti interessati e limitate trasformazioni del sistema distributivo verticale per esigenze di miglioramento della fruibilità e di distribuzione.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 54.2.2 si prevede le addizioni di cui all'articolo 134, comma 1 lett. G) della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 64: è consentito un tantum un ampliamento di 100 mc per la residenza e 80 mc per gli ampliamenti non residenziali.

Nel presente Piano di recupero verranno proposti entrambi gli ampliamenti unitamente al recupero volumetrico di 64,97 mc derivanti dalla demolizione dell'edificio n. "5" Rimessa Attrezzi. Tali interventi prevederanno un'analitica individuazione e tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza oggetto di intervento, unitamente ad una corretta integrazione architettonica e tipologica. Nelle tavole grafiche sono state individuate delle possibili localizzazioni degli ampliamenti ma che in fase di Permesso a Costruire potranno subire delle modifiche, pur rimanendo nelle dimensioni ammesse da normativa.

L'edificio "1" manterrà l'attuale localizzazione. Le modifiche previste e proposte, come precedentemente anticipato, saranno distributive interne per una migliore fruibilità. Gli ambienti al piano terra e primo saranno sempre ad uso strettamente residenziale unitamente ai locali posti al piano seminterrato destinati ai servizi ed al nuovo ampliamento, localizzato verso la direzione panoramica della valle sempre con destinazione residenziale. L'ampliamento sarà realizzato in pietra a vista o intonaco con tonalità cromatiche della terra.

Si prevede la demolizione di una costruzione sicuramente più recente rispetto a quella originaria, il forno, attualmente localizzato in prossimità dell'ingresso e con una tipologia edilizia che si differenzia da quella in pietra a vista dell'edificio principale. Nella stessa posizione potrebbe essere realizzato un loggiato.

Per quanto riguarda l'edificio "2" verrà mantenuta l'attuale localizzazione e dimensione planimetrica e geometrica. Si prevede il collegamento dei due piani dell'edificio e l'abbassamento del piano seminterrato per rendere più fruibili i locali tecnici in progetto. Nella vecchia posizione della porcilaia si prevede la possibilità di poter realizzare una piccola piscina. Anche in questo caso la

localizzazione della Piscina potrebbe subire dei cambiamenti, da definire nei successivi Permessi a costruire.

L'edificio "3", invece, sarà demolito e ricostruito, con tipologia costruttiva piu' idonea al contesto agricolo, nelle stesse forme e dimensioni. La nuova posizione sarà poco lontana da quella esistente. Il proseguimento della strada di collegamento all'attuale fienile, infatti, porta ad un terreno leggermente rialzato dove è collocato attualmente l' edificio n. "5" Rimessa attrezzi che sarà demolito. La nuova collocazione sarà proprio in sostituzione dell'edificio 5, piu' idonea vista la vicinanza ai campo coltivati.

Infine, accanto all'attuale deposito "4", che sarà anch'esso ristrutturato e conservato nella forma planimetrica e prospettica, sarà realizzato un nuovo volume, con destinazione di ulteriore deposito, fruttando totalmente gli 80 mc ed una parte dei 64,97 mc dovuti alla demolizione dell'edificio n. "5".

Si prevede la possibilità di riproporre la stessa struttura in pietra e mattoncini e copertura a capanna in legno e pianelle, che perfettamente si integra con il contesto circostante.

L'intervento sarà eseguito utilizzando materiali, tecniche, colori e finiture di tipo tradizionale e consono all'ambiente. Attorno agli edifici saranno realizzati marciapiedi e piazzali in lastre di pietra o materiale locale. I percorsi esterni di collegamento pedonale saranno mantenuti a fondo naturale o sempre in materiale locale . Il percorso di accesso al complesso immobiliare sarà mantenuto a fondo naturale o in calcestruzzo architettonico disattivato che simuli le superfici agricole in terra battuta o inghiaiate.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, si prevede di risolvere le varie differenze di pendenze o tramite scale di collegamento o tramite lievi rampe. Il muro in pietra in prossimità dell'ingresso dell'abitazione viene traslato in modo tale da poter permettere un maggior respiro all'abitazione e consentire la possibilità di

realizzare un garage interrato o seminterrato a garantire gli standard urbanistici della 122/89 unitamente anche al parcheggio esterno inghiaiato che potrebbe essere localizzato in prossimità dell'ingresso all'area.

Infine, oltre alla sistemazione a verde con muretti di contenimento in pietra e di vialetti lastricati con materiale locali, si prevede la realizzazione di una piscina, posta ad un livello inferiore del resede dell'abitazione e collegato ad esso da una scalinata, in una posizione panoramica verso Bibbiena. Anche in questo caso la posizione della piscina potrebbe subire delle modifiche sempre però perfettamente integrate con il progetto complessivo ed all'interno dell'area di Recupero.

Tutti gli interventi previsti, soprattutto nell'area pertinenziale del complesso immobiliare saranno realizzati mantenendo il sistema scolante del terreno, la conservando la viabilità e le presenze vegetazionali non colturali e dei sistemi arborei lineari.

Il perimetro dell'area di recupero non contiene aree boscate come si evince dalla "Relazione di delimitazione Bosco"

Il Tecnico incaricato

Maria Mariotti Architetto