

**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)*