



ANDREA PALOMBARO
ARCHITETTO

**Progetto di Ristrutturazione Edilizia ed Ampliamento in Variante al PRG
vigente e adottato – Procedimento SUAP –
Oggetto: Villa e Cantina dell’Azienda Agricola Montemelino**

Proprietà: Margret Etten Cantarelli



RELAZIONE

E-Mail – palombaro.studio@gmail.com P.e.c. - a.palombaro@pec.archrm.it Cell. - +393471013386
Roma – Corso Vittorio Emanuele II, 282/284 - 00186 RM
tel. +390668892844 - Fax. +390668892664
Monte del Lago sul Trasimeno – case sparse, 4 - 06063 Magione – PG
tel. e fax +390758400060 –

Progetto di Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento in variante al PRG vigente e adottato – Procedimento SUAP – Oggetto: Villa e Cantina dell’Azienda Agricola Montemelino

Consistenza e caratteristiche dell’azienda:

L’Azienda Agricola Montemelino è stata condotta dagli anni ’60 dalla Signora Margret Etten Cantarelli, attuale proprietaria. Il vigneto che copre circa 8HA di superficie collinare – foglio 22 e 10 - è stato rinnovato in più fasi (negli anni 70/90 e recentemente nel 2011 e 2014) e la produzioni di vini DOC Colli del Trasimeno è sta avviata già negli anni ’70 (una delle prime produzioni certificate della zona). La produzione di olive da olio – DOP Umbria – si sviluppa soprattutto sulla fascia alta collinare per circa 8HA, foglio 10. Anche questa produzione è commercializzata con marchio Montemelino.

Alla produzione vitivinicola ed olivicola per molti anni è stata affiancata produzione di frutta soprattutto nei terreni lungo lago in località Borghetto di Tuoro, nel tempo sostituita con bosco anche per una spiccata attenzione paesaggistica (oggi il bellissimo bosco copre quasi un chilometro di fronte Lago).

Dalla fine degli anni ’70, la ristrutturazione di alcuni casali situati al bordo della vigna in bellissima posizione panoramica, ha consentito di avviare una positiva attività agrituristica su 6 appartamenti: un turismo proveniente in prevalenza da Germania e Paesi Bassi che nel tempo si è fidelizzato e costituisce anche un ottimo collegamento per la vendita di Olio e Vino in quei Paesi.

Nel 2016 la gestione dell’Azienda è passata alla figlia Sabina Cantarelli (con contratto di affitto) già proprietaria di altri 30Ha di terreni nell’adiacente località Pieve Confini: l’attuale azienda si compone pertanto di circa 60Ha di terreni nei fogli 10/11/20/21/22/23 come da planimetria allegata.

Il progetto di sviluppo aziendale avviato dalla Signora Etten con la figlia si basa sul collegamento tra i prodotti (olio e vino di qualità) dell’azienda e la bellezza dei luoghi che consentono un’attività ricettiva importante. Sabina Cantarelli – Presidente della Strada del Vino del Trasimeno – è fortemente impegnata nella valorizzazione del territorio del Trasimeno attraverso le produzioni vitivinicole, nello sviluppo di un turismo enogastronomico e culturale che trova nella ricchezza del tessuto produttivo importanti elementi di promozione.

I vini dell’azienda sono venduti soprattutto all’estero (Stati Uniti, Canada, Germania), ma la chiave del successo sta certamente nel contesto paesaggistico e nel luogo di produzione e vendita: il centro aziendale che ha sede nella Villa principale. Le frequenti degustazioni e visite all’azienda hanno consentito di stabilire relazioni positive con clienti e distributori.

L’azienda sta pertanto perseguendo un progetto di sviluppo teso a massimizzare il potenziale ricettivo e commerciale su diversi fronti:

- a) la cantina di produzione al livello inferiore è stata ampliata ed equipaggiata nel 2014 per raggiungere un livello qualitativo superiore (nuovi vasi vinari, presse ed impianto termico)

E-Mail – palombaro.studio@gmail.com P.e.c. - a.palombaro@pec.archrm.it Cell. - +393471013386

Roma – Corso Vittorio Emanuele II, 282/284 - 00186 RM

tel. +390668892844 - Fax. +390668892664

Monte del Lago sul Trasimeno – case sparse, 4 - 06063 Magione – PG

tel. e fax +390758400060 –

- b) la cantina di vendita al piano terra della Villa è stata attrezzata per piccole degustazioni nel 2014
- c) è in via di ultimazione un capanno agricolo aziendale in posizione lontana dalla Villa per ricoverare i mezzi agricoli (trattrici e macchine agricole) e liberare la Villa stessa da ingombri inestetici
- d) sono previsti nei prossimi mesi interventi di riqualificazione dell'agriturismo con l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili oltre ad interventi edilizi di manutenzione straordinaria.

Il Progetto di ristrutturazione edilizia e ampliamento della Villa Montemelino è da inquadrare pertanto in un'azione complessiva sulle strutture dell'azienda che ne migliori la capacità ricettiva e produttiva.

Il Comune di Tuoro sul Trasimeno ha approvato all'unanimità, in data 24.04.2018, l'attivazione della procedura di cui all'art.32, 6° comma della L.R. n° 1/2015 per istanza SUAP relativa al progetto esecutivo allegato.

Gli interventi ipotizzati si concentrano sulla Villa e precisamente nella parte antistante la cantina al piano terra: il cuore dell'azienda dove il vino matura nelle botti, viene imbottigliato ed affinato e dove avvengono la vendita e la degustazione. Spazi oggi ristretti che hanno reso necessaria una copertura posticcia in pvc (Permesso a Costruire del Comune di Tuoro n. 1 del 13.02.2015 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 14 del 2014) non all'altezza del contesto. La creazione di un ampio porticato (ampliamento), per altro già previsto in un progetto degli anni '50 non completamente realizzato (tav. A12-A13 consentirebbe da un lato di utilizzare spazi coperti e idonei alla conservazione dei vini (creando una zona termica tra la cantina e l'esterno) e alla lavorazione degli stessi; dall'altro offrirebbero molteplici possibilità ricettive per le degustazioni e la presentazione del prodotto e per le funzioni di reception anche dell'agriturismo.

La Villa stessa trarrebbe grande vantaggio dalla possibilità di utilizzare le sale del piano primo - grazie all'ampia terrazza - per eventi e ristorazione, ampliando il potenziale ricettivo dell'azienda.

Tra i lavori previsti vi sono tutti i miglioramenti nei collegamenti impiantistici tra la cantina della vinificazione e quella della conservazione/vendita (tav. T01 - impianti) e alcune opere esterne come il rifacimento della scala che attualmente collega le due cantine.

Il nuovo portico con soprastante terrazza misura mc 390 e si inquadra anche in una più generale riqualificazione architettonica esterna della Villa che ne prevede l'intonacatura e la tinteggiatura con tinta a calce, la realizzazione di nuove soglie in pietra serena per tutte le finestre, la redistribuzione/rimodulazione di alcune di esse per conferire all'edificio una immagine più unitaria, di maggiore rappresentanza e per legarlo visivamente all'altana.

Per quanto riguarda l'aspetto storico-costruttivo, l'edificio è stato realizzato in varie fasi, l'ultima negli anni '50, e non è possibile stabilire se vi fossero preesistenze ottocentesche; queste fasi costruttive, (documentazione fotografica allegata) sono visibili osservando le differenze di muratura esistenti (pietra, mattoni, mista) e la presenza di travature in cemento armato a vista. E' anche evidente come il nuovo portico migliorerà esteticamente l'edificio e non solo nella facciata interessata: i due prospetti laterali infatti,

E-Mail – palombaro.studio@gmail.com **P.e.c.** - a.palombaro@pec.archrm.it **Cell.** - +393471013386

Roma – Corso Vittorio Emanuele II, 282/284 - 00186 RM

tel. +390668892844 - Fax. +390668892664

Monte del Lago sul Trasimeno – case sparse, 4 - 06063 Magione – PG

tel. e fax +390758400060 –

sottodimensionati rispetto all'importanza della soprastante altana e stante anche la differenza di quota esistente tra le due facciate principali, acquistano, con il nuovo volume, proporzioni molto più equilibrate.

Il tutto è meglio evidenziato nelle tavole dei prospetti.

La Villa è identificata al N.C.E.U. al foglio 22, part. 42, sub. 8, mentre le cantine per la produzione e la conservazione sono identificate al N.C.E.U. al foglio 22, part. 42, sub. 10. entrambe le visure, unitamente all'elaborato planimetrico, sono allegate alla presente relazione.

Aspetti urbanistici del progetto:

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico pertanto si chiede una Variante per entrambi i Piani (adottato e vigente) che introduca in **Zona A1** e confinante **Zona Vr** un'area di Servizi Specifici per l'Attività dell'Azienda Vinicola limitata al piccolo comparto nel quale si chiede la realizzazione del nuovo volume (Tav. U01 e U02).

Note tecniche e dettagli sui materiali del progetto:

Il colore delle facciate sarà ocre con le lesene dell'altana, gli angolari di facciata, le cornici delle finestre e tutto il piano terreno color grigio/verde pietra serena.

I nuovi infissi del portico e dell'altana saranno in ferro o cor-ten con profili di spessore ridotto; se in ferro saranno verniciati a smalto ferromicaceo di colore grigio/verde.

Gli infissi esterni esistenti saranno rifatti in legno con le medesime caratteristiche estetiche di quelli esistenti ma con le adeguate caratteristiche di isolamento.

Le persiane saranno restaurate o rifatte in legno e verniciate di colore verde.

La pavimentazione esterna della terrazza sarà in cotto ovvero in lastre di gres effetto pietra da cm 60x60.

La nuova pavimentazione esterna del piano cantina intorno al portico, dovrà necessariamente essere carrabile e dovrà raccordarsi con l'antistante piazzale di arrivo e sarà realizzata in cemento drenante con lavorazione/finitura superficiale a fresco per evidenziare gli inerti scelti per il conglomerato (ghiaia di colore bianco-rosato).

Cenni strutturali:

Le strutture esistenti dell'edificio non presentano particolari problemi; le novità, specificate nelle tavole S- 01, S-02, S-03 a firma dell'Ing. Mauro Cruccolini, riguardano:

- **la realizzazione di un ascensore interno** posto in sostituzione di una scala di servizio, che dal piano cantina consenta il collegamento con il piano primo.

Al fine di evitare un intervento pesante a livello di quota fondale si utilizza un "ascensore tipo lift " che permette di avere appena 30cm di vano fossa e 2,70 ml di ultimo piano, quindi senza extracorsa.

L'intervento risulta, pertanto estremamente contenuto e migliorativo per le strutture murarie esistenti

Per la sua realizzazione si rende necessario modificare il solaio del piano terra e realizzare ex novo quello del piano che sostituisce la scala; l'intervento sarà effettuato con un solaio in acciaio e laterizio

Tutto il vano ascensore sarà tamponato con laterizio forato da cm 15 tipo portante

E-Mail – palombaro.studio@gmail.com **P.e.c.** - a.palombaro@pec.archrm.it **Cell.** - +393471013386

Roma – Corso Vittorio Emanuele II, 282/284 - 00186 RM

tel. +390668892844 - Fax. +390668892664

Monte del Lago sul Trasimeno – case sparse, 4 - 06063 Magione – PG

tel. e fax +390758400060 –

- **La realizzazione di un nuovo porticato** da adibire a spazi coperti creando una zona termica tra la cantina e l'esterno.

Questo sarà effettuato con una struttura in c.a. gettata in opera completamente disciunta dall'edificio principale, pertanto, non avrà alcuna interferenza strutturale con l'esistente

La struttura sarà poi tamponata con laterizio che definirà le varie forature delle quali alcune provviste di vetrate fisse ed altre con vetrate apribili

- **La realizzazione di una scala in ferro** che condurrà comodamente dal primo piano, dapprima, alla quota del sottotetto e successivamente all'altana (attualmente ci si arriva da una botola).

Questa nuova scala sarà posta in continuazione a quella attualmente esistente che termina al piano primo; si svilupperà su quattro rampe delle quali

- a. Le prime due saranno in struttura di tubolari in acciaio con rivestimento in legno compreso il pianerottolo intermedio e consentiranno l'arrivo alla quota del solaio di sottotetto
 - b. Le seconde due che consentiranno di arrivare all'interno dell'altana, saranno, invece in struttura muraria; si utilizzerà a sostegno il nuovo solaietto che dovremo realizzare e che si svilupperà su due livelli, consentendo di ottenere sia un sezionamento termico con la zona dell'altana e sia di sostegno della nuova scala.
- **Inoltre** si è previsto un intervento di riordino delle forature esistenti con la chiusura di alcune e con la tamponatura di altre già un tempo esistenti; il tutto senza effettuare interventi invasivi interessanti le strutture portanti del fabbricato