

RELAZIONE DESCRITTIVA

PREMESSA

La presente proposta di variante al PdR “Podere San Francesco”, posto in Comune di San Vincenzo (LI), si è resa necessaria per permettere l’ ampliamento di un edificio esistente che si conseguirà sia attraverso il recupero di volumetrie costituenti superfetazioni dell’edificio principale, come già previsto dal piano originale sia con l’ utilizzo di una SUL addizionale di 400mq.

PROPOSTA PROGETTUALE

Come già stabilito dalle N.T.A.del Pdr originario,anche la variante prevede per i nuovi interventi edilizi il mantenimento delle caratteristiche originarie degli edifici preesistenti. In base alle quantità volumetriche recuperate, mediante la demolizione delle superfetazioni e con l’impiego di ulteriori 400mq di SUL, si realizzerà un nuovo edificio,con destinazione turistico ricettiva,consistente in una SUL di circa 540mq.

In particolare la variante prevede la demolizione di quelle strutture, di cui sopra,meleglio individuate nella Tavola 7V, e il loro successivo reimpiego come descritto negli elaborati grafici di corredo. Il nuovo fabbricato sarà edificato su di un solo livello fuori terra, si comporrà di dieci unità destinate ad uso turistico ricettivo,oltre ad un locale più piccolo adibito a servizi. L’impianto planimetrico risulta orientato verso sud, con una forma a V aperto, inteso allo scopo di favorire il miglior soleggiamento dei locali giorno e dei porticati,zone maggiormente vissute nel periodo estivo.

Per la scelta dei materiali e delle finiture sono previsti quelli tipici della tradizione rurale toscana: tutti i serramenti interni ed esterni saranno in legno naturale e tinteggiati con colori atossici. Per le entrate potranno prevedersi portelloni a doghe orizzontali con ferramenta in bronzo naturale di semplice disegno. Sono previsti anche serramenti vetrati in legno eventualmente dotati di portelloni come sopra o persiane alla fiorentina. Le facciate esterne saranno intonacate con tecniche e materiali tradizionali e tinteggiate con calce naturale pigmentata, nella gradazione dell’ocra o comunque nella gamma dei colori terrosi in tonalità chiara, gronde e pluviali saranno in rame naturale.

Le coperture, con tipologia a falde inclinate, saranno realizzate con elementi di laterizio naturale. Tutti gli elementi di completamento e corredo, quali porticati, pergolati, pensiline etc, saranno costruiti con gli stessi criteri e materiali con particolare uso di legno o metallo brunito, ad esclusione dell'alluminio anodizzato bronzo, argento etc.

La funzionalità distributiva risulta chiaramente leggibile negli elaborati grafici prodotti, a corredo, Tavola 6V, precisando tuttavia che tali tipologie costituiscono schemi indicativi e che, in fase di progettazione esecutiva, potranno essere apportate modifiche sia interne che esterne, senza che ciò costituisca variante al piano.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto attiene la sistemazione delle aree scoperte si è mantenuto il concetto ispiratore della normativa e del piano originario prevedendo un minimo impiego di aree lastricate: sono infatti previsti camminamenti, perimetrali ai fabbricati, costruiti in listelli di cotto a lisca di pesce posti a coltello o altro tipo di pezzatura esclusivamente in cotto. Si prevede, anche per questo nuovo intervento in variante, la realizzazione di un posto auto scoperto per ogni unità, secondo quanto prescritto dalle N.T.A. e nel rispetto della normativa vigente in materia.

OPERE DI URBANIZZAZIONE- IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutte le unità abitative ed i locali di servizio verranno dotati di impianti idro-sanitari ed elettrici, realizzati secondo le vigenti norme, prevedendo singoli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda, funzionanti sia con energie rinnovabili sia con combustibili gassosi, in osservanza dell'attuale specifica normativa; a questo proposito verrà presentato un progetto contestuale alla richiesta concessoria.

Per lo smaltimento delle acque bianche, le stesse, opportunamente canalizzate al piede dei fabbricati, verranno convogliate nella fognatura esistente posta in prossimità della via della Principessa, e, eventualmente, in parte accumulate per uso irriguo.

Le acque nere saranno indirizzate, con condotte interrato, verso un depuratore di

opportuna capacità che renderà i reflui smaltibili, o attraverso altro sistema di smaltimento ritenuto idoneo dalle autorità competenti.

Si prevede altresì un doppio sistema d'illuminazione, ad attivazione crepuscolare, realizzato con lampioni bassi nelle aree pedonali e con altezza superiore nelle altre zone.

RIFERIMENTI NORMATIVI

1) Edificio A: Intervento di ristrutturazione edilizia L.R. 65/2014, Art. 135, comma 2 lettera d) e lettera e) "demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

2) Edificio B: Intervento di ampliamento e ristrutturazione edilizia Art. 134 L.R. 65/2014 comma 1 lettera g): addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

3) Edificio C: art. 134 L.R. 65/2014 comma 1 lettera h) punto 1: interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi....., nonchè nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico...

4) Art. 134 L.R. 65/2014 comma 1 lettera g): addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, derivante da demolizione parziale edificio A e ristrutturazione totale edificio B (da inglobare nel nuovo organismo edilizio) oltre all'impiego di ulteriori 400 mq di SLP. I parcheggi pertinenziali saranno realizzati in base alla Legge n. 122/1989.

Architetto Guido Petrini

