



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

VARIANTE URBANISTICA ART. 35 L.R. 65/2004
CON CONTESTUALE RICHIESTA DI PERMESSO A
COSTRUIRE
REALIZZAZIONE PICCOLA PISCINA E
AMPLIAMENTO ANNESSO NELL'AREA DI
PERTINENZA DEL CONVENTO SAN BARTOLOMEO

COMMITTENTE
CONVENTO SAN BARTOLOMEO
Di Marianna Ricci Barbini

RELAZIONE TECNICA

Il Convento di San Bartolomeo è censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 138 del comune di Piancastagnaio. Il P.R.G. ha classificato l'intero complesso, compreso il giardino retrostante, come Zona A (Valore Storico ambientale- Edifici di Valore Storico), il Piano Strutturale in fase di adozione come "Tessuti storici e altri edifici di valore storico".

Su tutta l'area insiste il Vincolo Monumentale L.N. 1089/1939, Dlgs 42/2004 art. 10 e 11.

Attualmente il Convento di San Bartolomeo è una splendida Residenza d'Epoca.

Le esigenze economiche e manutentive dell'intero complesso hanno costretto la Famiglia Ricci Barbini ad adibire una parte dell'area ad uso affittacamere, proprio con l'intento di reinvestire i proventi al mantenimento della costosa struttura monumentale in loro possesso. Il mercato attuale, vista l'enorme concorrenza di questo tipo di strutture, ubicate perlopiù nella val d'Orcia e nella val d'Elsa, richiede l'ammodernamento costante delle dotazioni ad essa connessa, tra cui la necessità di ulteriori spazi da utilizzare a servizio degli ospiti.

A tutti gli effetti il Convento San Bartolomeo è una struttura ricettiva extra alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione così come definito dalla L.R. 86 del 20.12.2016, Regolamento di attuazione 7 agosto 2018 n. 47/R.

In questo contesto e tramite la Variante Urbanistica proposta (art. 35 della L.R.65/2014) la committenza chiede la possibilità di realizzazione alcuni servizi ad uso dell'attività turistico ricettiva tra cui la realizzazione di una piscina nell'area di pertinenza, posta sul retro della struttura, che si affaccia verso la Valle del Paglia.

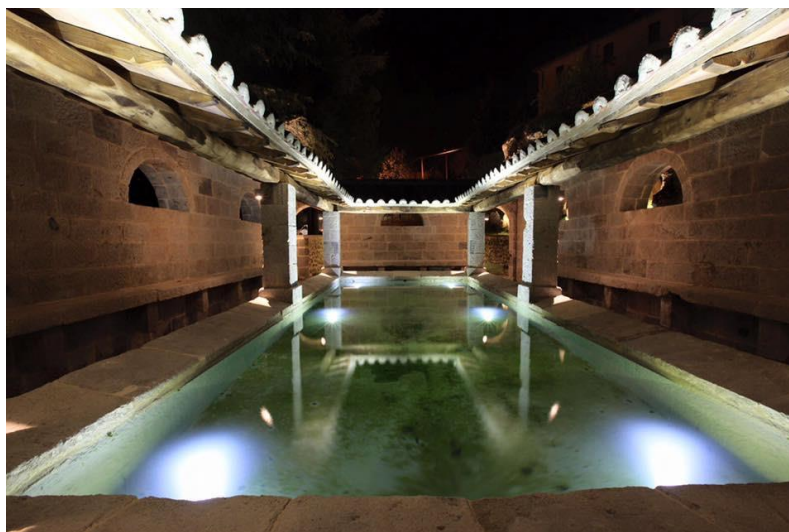
La scelta dell'area non è stata casuale. La parte retrostante dell'edificio era per modo di dire la zona meno pregiata dell'intero fabbricato e la meno visibile, adibita in passato come spazio esterno per gli animali (aia).

L'area di progetto, adiacente all'antica porcilaia, si presenta come un'area pianeggiante, attigua al parcheggio con la presenza di alcuni annessi esistenti dei quali fa parte un piccolo edificio in muratura e un piccolo fabbricato di recente costruzione utilizzato come bagno e spogliatoio.

Il progetto che si intende realizzare riguarda la riqualificazione dello spazio esterno mediante sostanzialmente, la realizzazione di una piscina e la riqualificazione degli annessi con piccoli aumenti volumetrici come servizi della struttura ricettiva presente meglio definita Residenza d'Epoca. Il progetto

della piscina, di cui si è già acquisita AUTORIZZAZIONE ART. 21 Prot. 28197 del 19/10/2018, prevede la realizzazione di una struttura e di tutte le opere necessarie per rendere l'intervento completo e funzionante, delle dimensioni interne di 10,00 mt x 3.50mt x 1.20mt di profondità, sarà posizionata ai margini del limite di pericolosità geologica G.3.1, lateralmente alla bordura di confine tra il parcheggio e il giardino e disposta con il lato lungo verso Est per godere del bel panorama visibile fino alla rocca di Radicofani.

La piscina non verrà completamente interrata ma avrà un bordo rialzato, sempre in travertino, di circa 40 cm rispetto al piano attuale, ricordando le vecchie fonti presenti nel territorio pianese. La stessa forma, rettangolare, rimanda ai lavatoi antichi delle Fonti di Voltaia e di Borgo.



Fonte di Borgo

Proprio questa forma, di antico lavatoio/abbeveratoio, si inserisce al meglio nel contesto architettonico, che in antichità svolgeva la funzione di aia, garantendo così un valore aggiunto dell'area in cui si colloca. Il lato a valle, per ammirare meglio la veduta verso Radicofani, sarà realizzato con il metodo di ricircolo dell'acqua a sfioro, creando una percezione di continuo fluire tra l'acqua e il paesaggio, una sorta di anfiteatro contemplativo naturale.

Il materiale utilizzato è il travertino color noce, che farà da rivestimento della struttura portante, e che meglio si contestualizza con l'intorno. Le stuccature delle lastre in travertino saranno realizzate con malta di calce e trattate con idonei prodotti idrorepellenti.

L'accesso alla piscina, considerato che la struttura fuoriesce dal piano del giardino di circa 60 cm, sarà realizzato con due o più lastre di travertino monolitiche, meglio comprensibili nella tavola progettuale, che faciliteranno il superamento del dislivello tra la quota giardino e la quota acqua.

L'area sarà sistemata con bordure di rose e di lavanda, per inserire al meglio la piscina nel contesto ambientale e per richiamare il giardino dei Conventi Toscani.

Saranno realizzati dei marciapiedi esterni alla struttura di piccolissime dimensioni circa 90 cm, per garantire almeno il passaggio ad un diversamente abile, con rifiniture in travertino color noce bocciardato e disposti in quadrettoni di dimensioni variabili, affiancando opportunamente diverse misure.

Un percorso a Opus Incertum, in travertino, collegherà gli spogliatoi alla piscina. Queste pezzature saranno sistemate, integrandole al giardino, in modo da renderle poco visibili.

Ulteriori lavori consistono nella realizzazione di un vano tecnico, per alloggiare gli impianti della piscina, delle dimensioni interne di 3,00 x 2,00 mt e completamente interrato e invisibile al visitatore. Al vano tecnico si accederà dal parcheggio laterale, che per ubicazione e conformazione si trova ad una quota inferiore rispetto al piano vasca di circa 2,50mt , mediante la realizzazione di un'apertura sull'attuale muro di contenimento in c.a. Questa apertura è collocata in una zona non soggetta a vincolo monumentale.

Concludendo per le strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione (Affittacamere, B&B, Residenze d'epoca, nonché Case e appartamenti per vacanza) di cui agli artt. 54-58 della l.r. 86/2016, il complesso della normativa inerente il diritto del turismo non vieta la presenza di una piscina, quale dotazione dell'immobile adibito a ricettività turistica.

Tale interpretazione riguarda anche le CAV, in quanto si ritiene che la piscina non possa configurarsi come "offerta di servizi centralizzati" propri delle strutture alberghiere, rientrando appunto fra le dotazioni facenti parte della casa o appartamento adibita a struttura ricettiva. Occorre sottolineare che trattandosi di "dotazione" - e non di "servizio" - la struttura ricettiva non possa pretendere un corrispettivo per la fruizione della piscina da parte dell'ospite.

Per quanto riguarda il SISTEMA DI STERILIZZAZIONE DELLA PISCINA, è stato scelto un sistema a pulizia chimica che avviene tramite la sterilizzazione dell'acqua attraverso l'uso dei prodotti chimici (in questo caso CLORO) che servono ad uccidere i batteri presenti in vasca.

Gli scarichi della piscina si possono dividere in tre tipologie:

L'acqua di ricambio e/o di rabbocco periodico

Questo scarico avviene per gravità, ed è regolabile con una valvola manuale (o anche automatica, volendo).

La quantità dell'acqua di ricambio giornaliero è stabilita dalla Norma UNI 10637-2016 in 30 lt a bagnante.

L'acqua del controlavaggio dei filtri

Questa tipologia di scarico avviene in pressione, con la portata della/e pompa/e dell'impianto. La quantità dipende dalla tipologia e dalla portata dei filtri utilizzati. Può andare da zero (nel caso di filtri a cartuccia) a una quantità calcolabile con la portata al minuto moltiplicata per il numero dei minuti necessari a lavare un filtro.

Questa quantità non si somma alla precedente, e in alcuni casi può sostituirla.

L'acqua dello svuotamento annuale

E' pari al volume contenuto nel bacino (42 MC), viene scaricata a gravità, nel qual caso il flusso è regolabile

Le acque prima di essere immesse in fognatura saranno trattate e decolorizzate per renderle assimilabili ad acque reflue domestiche

AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO BAGNI E NUOVA DISTRIBUZIONE BAGNI ESISTENTI

In questa fase si rende necessario richiedere una nuova autorizzazione secondo l' Art. 21 per realizzare un piccolo ampliamento che sarà inserito (tramite sempre la variante urbanistica ex-art.35 della L.R. 65/2014) all'interno del regolamento urbanistico del Comune di Piancastagnaio e che completerà le dotazioni a disposizione della Residenza d'epoca dell'area retrostante il convento, tali strutture saranno ad uso esclusivo degli ospiti della Residenza d'Epoca.

La futura piscina e l'attività di affittacamere della struttura necessita di ulteriori ambienti da adibire a ripostiglio e rimessa attrezzi che sono stati individuati nell'area retrostanti i bagni esterni di recente costruzione.

La soluzione più idonea quindi è quella di prolungare la struttura di cui sopra verso il retro dell'area, fino ad arrivare al confine di proprietà, in questo modo l'ampliamento diventa un tutto uno con la struttura esistente.

Si prevede quindi la realizzazione di un nuovo fabbricato in muratura portante e travi in legno castagno, delle dimensioni esterne di 4.64mtx3.74mt, in aderenza al confine esistente, in modo da non essere visibile dai punti di vista principale del complesso di San Bartolomeo.

Esternamente il nuovo fabbricato sarà intonacato con pittura a calce come quella già presente nel Convento e nei bagni esterni, il tetto sarà a tegole e coppi di recupero, con gronda in rame, travicelli in legno e mezzane. Sarà realizzata una piccola finestra con nuovo infisso in legno mentre il portone di accesso alla rimessa sarà realizzato in legno.

Per mitigare ulteriormente il piccolo fabbricato saranno piantumati essenze rampicanti lungo il confine.

I bagni esistenti saranno riorganizzati recuperando degli spazi inutilizzati per realizzare delle docce interne.

Comune di Piancastagnaio - Protocollo n. 0009758/2021 del 02/09/2021 12:51:57

Con ulteriore pratica è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso del magazzino gabbiette, ubicato sul giardino retro del convento, all'interno della stessa categoria funzionale (art. 99 c.1 della L.R.65/2014) senza la realizzazione di opere. Il cambio di destinazione d'uso richiesto (da magazzino a locale abitativo) essenzialmente è un cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e quindi senza aumento di carico urbanistico e di conseguenza urbanisticamente irrilevante.

La proprietà intende utilizzare questo volume come ulteriore dotazione della struttura turistico ricettiva, infatti, al piano terra sarà predisposta una vasca idromassaggio mentre al primo piano due sdraie, una doccia emozionale con una piccola sauna, costituiranno una sala relax. Il collegamento tra il piano terra e piano primo avviene attraverso il foro esistente mediante una scala in legno autoportante. Non sono previste opere murarie in quanto gli impianti sono già predisposti.

Il manufatto si presenta in buone condizioni sia strutturalmente che architettonicamente in quanto ha subito un importante intervento di restauro conservativo nel 2006.

Tutti gli interventi proposti nella presente variante urbanistica sono rivolti al miglioramento qualitativo della struttura ricettiva, al fine di garantire una maggiore appetibilità dell'offerta per rendere la struttura interessante per tutto l'anno solare e non soltanto per il periodo estivo. Tanto migliore sarà l'ambiente offerto all'interno del Convento di San Bartolomeo quali servizi, accoglienza, dotazioni, tanto meglio passerà inosservata la pessima visione che si ha guardando il lato confinante con la zona artigianale.

Abbadia San Salvatore, 09/06/2021

il Tecnico

Arch. Anna Maria Tomas Carbonell

