

Relazione di fattibilità progetto e valutazione

Indice

1. Introduzione al progetto

Localizzazione

Programma funzionale e azioni di progetto

Destinazioni d'uso ed indicazioni tipologiche

Obiettivi

2. La fattibilità normativo-istituzionale

3. Le valutazioni ambientali

La coerenza con il contesto territoriale

4. La mobilità, analisi del contesto e previsioni di impatto sul sistema

Descrizione del contesto di progetto

Criticità e carenze

1. INTRODUZIONE AL PROGETTO

Localizzazione

Il progetto del Piano Attuativo prevede interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio principale esistente dell'Hotel Ristorante Margherita, posto in Montepiano in via dell'appennino 17/19.

L'attuale proposta valorizza la fruibilità del resede ampliando alla quota del piano stradale un ampio spazio attrezzato che, con la funzione di qualificazione della struttura alberghiera, contribuisce a migliorare l'offerta ricettiva della frazione di Montepiano.

L'edificazione della struttura dell'edificio principale può essere fatta risalire ai primi del '900, costituisce parte dell'espansione dell'abitato più antico della frazione, posto più a Nord in corrispondenza del bivio per Barberino di Mugello dove una volta era presente un antico chiesino, diruto nel periodo bellico.

La porzione nuova dell'abitato si sviluppò in quegli anni, ancora in fregio alla pubblica via. Furono realizzati, per rispondere ad una consistente domanda di ricettività-turistica, alcuni alberghi, il cinema e numerosi locali pubblici.

La porzione di terreno interessata dal presente Piano Attuativo, sempre pertinenza dell'edificio principale, non è mai stata edificata, pur essendo all'interno dell'area urbana.

Programma funzionale e azioni di progetto

Il presente Piano Attuativo prevede interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio principale esistente integrando le dotazioni necessarie a completamento della piscina, prevedendo in primo luogo un edificio destinato a spogliatoi ed un piccolo bar per servire anche gli ospiti esterni all'Hotel mentre fruiscono della piscina e dei giardini circostanti.

Destinazioni d'uso ed indicazioni tipologiche dell'edificio

Attività commerciale adibita a bar e ricettiva adibita a spogliatoi che si sviluppa al piano terra per una superficie utile pari a mq 136.

Unità immobiliari di servizio, locali tecnici e garage al piano interrato.

Obiettivi

L'intervento in progetto non prevede ampliamenti della capacità ricettiva ma si pone l'obiettivo di migliorare la qualità dell'offerta puntando ad intercettare una domanda rinnovata, sollecitando anche l'interesse di un nuovo turismo legato all'ambiente, ai cammini, al turismo lento ed alla ristorazione di qualità ed alle produzioni locali della filiera corta; vuole aumentare le opportunità e quindi la qualità della vita dei cittadini, dei turisti, degli abitanti della zona attraverso la creazione di servizi che possono contribuire alla crescita socio

economica della cittadinanza attuando una nuova polarità urbana che aggregi le funzioni di pubblico interesse.

2. PIANI DI LIVELLO REGIONALE

Coerenza con i dispositivi spaziali della pianificazione paesistica regionale

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio, approvato con delibera Consiliare n. 30 del 16.09.2014, prevede per l'area in oggetto che ogni intervento di addizione volumetrica sia soggetto a puntuale valutazione preliminare attraverso la presentazione di un Piano Attuativo. Non sono previsti dal Regolamento Urbanistico parametri edilizi in termini di volumi o superfici essendo rimandato ogni possibile intervento alla progettazione di dettaglio ed alle Norme Tecniche del P.A..

L'intera pertinenza della struttura alberghiera Hotel Ristorante Margherita è classificata come Tr - terziario ricettivo.

Questa previsione consente un'ampia possibilità di implementare l'attuale struttura con dotazioni che valorizzino la qualità dell'offerta ricettiva e teoricamente anche la possibilità di ampliare la dimensione stessa dell'albergo.

L'attuale Piano Attuativo si limita a realizzare volumi tecnici ed accessori al locale piscina avendo l'accortezza di mitigare l'impatto delle nuove sagome realizzandole prevalentemente interrato.

3. LE VALUTAZIONI AMBIENTALI

Gli impatti ed i benefici sull'ambiente del progetto

L'intervento può essere sintetizzato quale integrazione dei servizi in dotazione all'Hotel Ristorante Margherita ed è costituito da un unico fabbricato ad un piano fuori terra destinato a spogliatoi e bar, sovrastante una rimessa interrata.

Sul lato Nord della piscina è inserito un garage interrato ad incrementare le dotazioni di aree a parcheggio.

Le costruzioni adiacenti alla piscina costituiranno un unico corpo di fabbrica inserito in un dislivello fra il piano stradale e la sottostante area a verde in dotazione all'albergo.

Questo intervento amplia considerevolmente la fruibilità del resede più prossimo all'edificio principale, dotandolo di un nuovo luogo di svago, sport e relax.

Non si determinano impatti significativi che possono così essere descritti:

suolo/sottosuolo: leggero sbassamento del piano di posa della platea di fondazione su terreni idonei e stabili. Lo scavo necessario non altera il livello di falda.

edilizia-architettura: volumi e superfici di progetto possono essere considerati sostanzialmente mitigati dall'inserimento in interrato delle maggiori volumetrie in progetto. La soluzione progettuale, in linea con l'indirizzo del RUC, mantiene al meglio l'inserimento della nuova costruzione nel contesto.

percezione: il progetto inserisce le nuove volumetrie senza interferire con i profili e le sagome storizzate dell'edificio esistente.

aspetto economico e socioculturale: la valorizzazione di un'attività commerciale nel centro del paese determina certamente una ritrovata forza dello spazio collettivo. La vocazione turistica di Montepiano si consolida con nuova offerta qualificata che valorizza un albergo storico.

4. LA MOBILITA', ANALISI DEL CONTESTO E PREVISIONI DI IMPATTO SUL SISTEMA

Descrizione del contesto di progetto

L'area oggetto del Piano Attuativo si trova nel resede tergale della struttura principale, l'Hotel Ristorante Margherita, posto all'interno del centro urbano della frazione di Montepiano, in fregio alla via dell'Appennino.

Criticità e carenze

L'intervento in progetto non necessita di particolari cautele nelle opere di fondazione che saranno costituite da una platea in c.a., così come i muri perimetrali controterra. Le uniche attenzioni riguardano la protezione dei fronti di scavo nella fase di costruzione.

Ing. Stefano Ciuoffo