

# **COMUNE DI CRESPINA LORENZANA**

## **PIANO DI RECUPERO RQ 28**

**PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA  
E RECUPERO  
DI VILLA SANTERNETTI  
VIA SAN ROCCO  
E AMPLIAMENTO DI VILLA REY  
VIA BUGALLO, 1**

### **RELAZIONE**

**specificazione ampliamento ingresso villa Rey asimmetrico  
e scelta dei materiali**

*Ampliamento ingresso villa Rey pag. 2*

*Scelta dei materiali costruttivi e di finitura pag. 4*

*Verifica igienico sanitaria pag. 6*

*Verifica dei parcheggi pag. 7*

### ***Ampliamento ingresso Villa Rey***

L'ampliamento sulla facciata nord, che individua il nuovo ingresso alla villa, configura un corpo di fabbrica a pianta rettangolare proporzionato di dimensioni esterne di cinque metri per quattro metri.

Il manufatto presenta un prospetto simmetrico suddiviso in tre parti da lesene secondo il rapporto A-B-A con cornicione scalettato in aggetto sormontato da una balaustra che ripete il tema ricorrente di tutti i parapetti storici presenti nei giardini.

La porta centrale risulta in asse con la porta di ingresso della facciata principale posta a sud. La presenza delle due piccole aperture adiacenti la porta di ingresso enfatizzano la simmetria del prospetto e richiamano il motivo delle due finestre ovali storiche ubicate al piano primo.

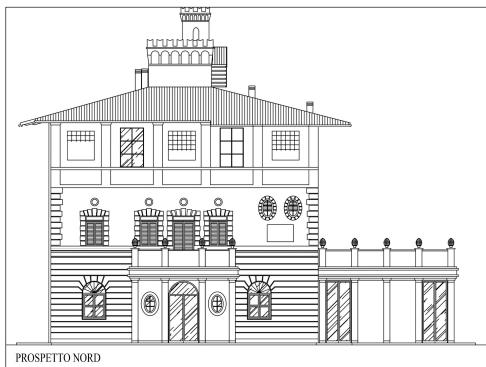
La composizione del piano terreno che prevede un piccolo spostamento del corpo centrale con il suo posizionamento simmetrico rispetto alla facciata, anche grazie alla trasformazione della porta a finestra sulla destra del prospetto, ricrea la configurazione spaziale simmetrica del prospetto principale della villa.

La facciata nord ha sempre costituito una partizione asimmetrica rispetto alla composizione formale della villa in quanto, probabilmente, era stata realizzata in relazione al posizionamento della ex carraia al piano terra, dell'alloggio del custode al piano primo e dell'originaria loggia al secondo piano, oltre alla realizzazione dei servizi con piccole finestre ovali in posizione asimmetrica.

In relazione alla richiesta di specificazione dell'ampliamento asimmetrico ai fini del rispetto tipologico formale del fabbricato, in accordo con la proprietà, si è pensato di effettuare un'ulteriore modifica alla partizione delle aperture del piano primo spostando la porta finestra in posizione centrale e in asse con il nuovo corpo di fabbrica dell'ingresso in modo da ricostituire l'asse verticale del prospetto in accordo con il rispetto tipologico formale della villa.

Questa modalità è perseguitibile in quanto può essere facilmente realizzata, come si è sopra scritto, con lo spostamento della porta finestra del piano primo che risulta essere asimmetrica in quanto era stata realizzata in funzione della scala esterna a rampa unica che permetteva l'ingresso separato dell'alloggio del custode. La scala, come del resto le piccole aperture dell'alloggio del custode, le porte al piano terra, nonché l'originaria loggia, poi chiusa e affrescata all'inizio del Novecento, rappresentavano una visione vernacolare della parte

tergale della villa. Il progetto, come già detto, vuole ricomporre e ricreare una dignità formale di tutte le facciate della villa; per questo motivo lo spostamento della porta finestra in asse con la nuova apertura del piano terra ed il relativo spostamento della falsa apertura posizionata a sinistra permettono di ricreare la mancante assialità verticale del prospetto che si prolunga idealmente con la torre belvedere sulla sommità della copertura a padiglione della villa. Inoltre anche l'apparato decorativo, realizzato recentemente con l'ultimo intervento di recupero della villa, può essere facilmente ridisegnato e ridipinto.

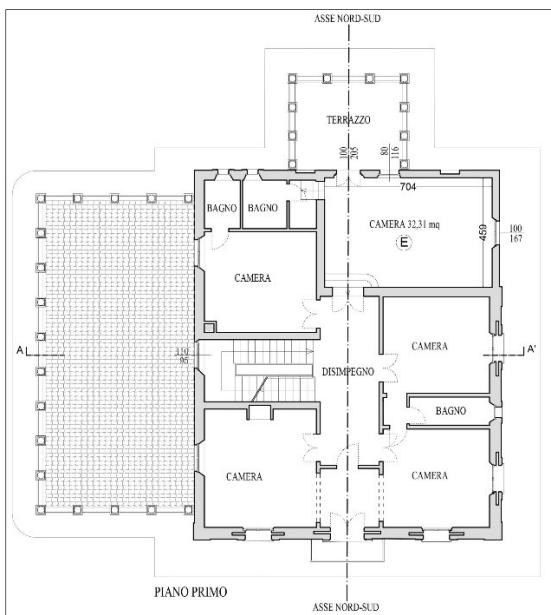


Nuovo Prospetto

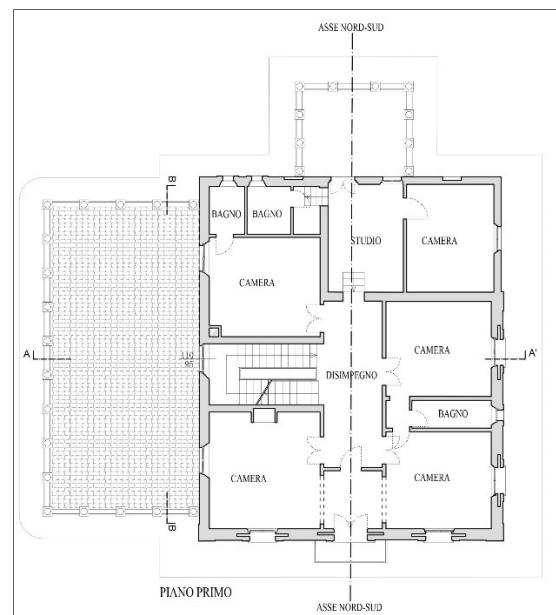


Prospecto precedente

Inoltre il progetto prevede l'accorpamento dell'ex alloggio del custode con la villa ricreando un'unica unità immobiliare, in questa modalità la suddivisione del piano primo risulterà uguale a quella del piano terra, grazie all'ampliamento dell'apertura che porta alla nuova camera dotata di servizio privato, ricreando, anche a questo livello, l'asse visivo nord-sud che era stato il principio ispiratore del precedente recupero e restauro della villa.



Nuova pianta piano primo



Pianta piano primo precedente

### ***Scelta dei materiali costruttivi e di finitura***

Gli ampliamenti saranno realizzati con finiture tradizionali con superfici trattate a intonaco pitturato così come tutti gli elementi decorativi che saranno costruiti nella stessa modalità di quelli esistenti ad eccezione delle pigne in cotto che saranno uguali a quelle già presenti sui colonnini delle balaustre.

In particolare i nuovi ampliamenti di villa Rey, essendo soggetti alle normative antisismiche, devono costituire corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti dalle strutture murarie dei fabbricati esistenti, salvo il caso di realizzare l'adeguamento statico dell'edificio principale che porterebbe ad un completo stravolgimento della sua struttura che non è possibile attuare.

Al fine di verificare le normative antisismiche gli ampliamenti devono essere realizzati con strutture in cemento armato, in acciaio o in legno.

La soluzione costruttiva degli ampliamenti, che meglio si adatta alla realizzabilità del progetto architettonico, è quella della struttura in cemento armato che permette anche di costruire pilastri di dimensioni contenute che consentono la massima apertura possibile tra elementi strutturali verticali.

Le parti di muratura saranno invece realizzate con tecnica tradizionale con forati coibentanti e finitura con intonaci a base di calce aerea nella stessa consistenza e modalità degli intonaci esistenti sull'edificio storico; anche tutte le strutture portanti risulteranno completamente nascoste alla vista e trattate nella medesima finitura di cui sopra (intonaci a base di calce aerea nella stessa consistenza e modalità degli intonaci esistenti sull'edificio storico); gli intonaci saranno tinteggiati con il latte di calce additivato con pigmenti naturali nei colori esistenti in modo da integrarsi con le finiture e con i colori del fabbricato esistente.

I solai di copertura saranno realizzati con la stessa tecnica delle strutture portanti e avranno lo stesso tipo di rifinitura interna con intonaci a base di calce aerea nella stessa consistenza e modalità di quelli esistenti e tinteggiati con il latte di calce additivato con pigmenti naturali, mentre la superficie esterna a terrazzo sarà pavimentata in pietra arenaria/serena, come quella già presente nei marciapiedi e sui terrazzamenti belvedere del giardino mentre la copertura della sala da pranzo, per motivi funzionali di deflusso delle acque piovane, sarà realizzata in altro materiale leggero, però nelle stesse modalità compositive e di colore delle

tegole in cotto presenti nel fabbricato principale; le grondaie di raccolta acqua piovana saranno poste all'interno delle murature.

Gli infissi e i serramenti degli ampliamenti di villa Rey saranno in legno nei colori di quelli attuali ad eccezione delle porte esterne che saranno in ferro tinteggiate nello stesso colore e medesimo disegno di quelli già esistenti nell'edificio storico.

Le nuove pavimentazioni saranno in pietra serena uguali a quelle del vano soggiorno e dei marciapiedi esistenti.

La nuova autorimessa sarà realizzata con materiali da costruzione tradizionali coibentati, quali il laterizio, le superfici, sia interne che esterne, saranno trattate con gli intonaci a base di calce e le tinteggiature, sia interne che esterne, saranno realizzate con il latte di calce additivato con pigmenti naturali e all'esterno negli stessi colori della villa.

Il manto di copertura sarà in marsigliesi come l'annesso esistente.

Gli infissi e i serramenti dell'autorimessa saranno in legno nello stesso disegno e tinteggiati nello stesso colore di quelli già esistenti nella villa e nelle sue pertinenze.

### **Verifica igienico sanitaria**

La verifica igienico sanitaria dei nuovi ampliamenti risulta soddisfatta come da tabella riportata nei grafici delle tavole di progetto allegate al Piano di Recupero.

Tabella verifica rapporti aeroilluminanti di villa Rey

STANZA	METRI QUADRI	SUP. FINESTRE	MINIMO DI VERIFICA 1/8
<b>A</b> STUDIO	18,34 mq	2,31 mq	2,29 mq
<b>B</b> SOGGIORNO	51,7 mq	9,97 mq	6,46 mq
<b>C</b> INGRESSO	16,75 mq	6,54 mq	2,09 mq
<b>D</b> SALA PRANZO	80,83 mq	46,05 mq	10,10 mq
<b>E</b> CAMERA	32,31 mq	4,65 mq	4,04 mq

Tabella verifica rapporti aeroilluminanti di villa Santernetti

STANZA	METRI QUADRI	SUP. FINESTRE	MINIMO DI VERIFICA 1/8
<b>A</b> CAMERA	16,48 mq	2,08 mq	2,06 mq
<b>B</b> CUCINA	21,37 mq	2,73 mq	2,67 mq
<b>C</b> SALA	21,69 mq	2,75 mq	2,71 mq
<b>D</b> WC.		areazione forzata	
<b>E</b> CAMERA	13,5 mq	2,79 mq	1,68 mq
<b>F</b> WC.	4,68 mq		areazione forzata
<b>G</b> CUCINA	15,24 mq	1,39 mq > 1,38 mq	1,90 mq
<b>H</b> BAGNO	10,07 mq	2,32 mq	1,26 mq
<b>I</b> CAMERA	22,32 mq	2,79 mq	2,79 mq
<b>L</b> WC.		areazione forzata	
<b>M</b> WC.		areazione forzata	
<b>N</b> WC.	3,70 mq	0,3 mq + areazione forzata	0,46 mq
<b>O</b> CAMERA	17,08 mq	2,85 mq	2,13 mq
STANZA	METRI QUADRI	SUP. FINESTRE	MINIMO DI VERIFICA 1/8
<b>P</b> BAGNO	10,79 mq	0,79 mq + areazione forzata	1,35 mq
<b>Q</b> WC.	4,08 mq	0,79 mq	0,51 mq

***Verifica dei parcheggi***

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi per villa Rey e villa Santernetti ai sensi della Legge 122/89 con le rispettive aree di manovra come risulta dal grafico della Tavola n. 3 – Planimetria generale stato di progetto, rilievo strumentale del terreno con quote altimetriche, schema fognature, verifica parcheggi L. 122/89 s.m.i. e verifica DRCT 230/94 - allegata.

VERIFICA DEI PARCHEGGI ai sensi della L.122/89 occorre 1 mq. ogni 10 mc. di cui almeno 50% costituito dagli stalli.

Villa Santernetti: mq.962 sup. linda abitazioni x altezza virtuale m. 3,00 = mc. 2886  
mc. 2886 : 10 = mq. 288,60 superficie minima parcheggi di cui 50% (mq.144,30) stalli :  
Area parcheggi: Stalli ml 2,50x5,00x15 = mq 150 + area esterna agli stalli ml 7,89x10,62 = 83,79 + 11,79x5,08=59,90 + 9,80 X 8,80 = 86,24 + 5,61 X 7,50 = 42,07 = mq 270,00  
Totale area parcheggi mq 270+120= mq 390,00 > mq 288,60 di cui mq. 150,00 stalli > mq.144,30

Villa Rey: sup. linda abitazioni mq.706 x altezza virtuale m. 3,00 = mc.2118  
mc. 2118 : 10 = mq. 212,00 superficie minima dei parcheggi di cui 50% (mq.106) stalli  
Area parcheggi: Stalli ml 2,50x5,00x4 = mq 40 + sup. utile autorim. ml 12,50x6,10 = mq 76,25 + area esterna agli stalli ml 22,78x6,00 = 136,56 Totale area parcheggi mq 252,81 > mq 212,00 di cui mq. 116,25 stalli (40+76,25) > mq.106

Inoltre viene verificata anche la normativa relativa al numero dei posti auto per ogni unità immobiliare, infatti si ha:

Villa Santernetti : n° 3 unità immobiliari residenziali per n° 3 stalli = n° 9 stalli < n° 15 stalli in progetto;

Villa Rey n°1 unità immobiliare residenziale per n° 3 stalli = n° 3 stalli < n° 4 stalli esterni + autorimessa in progetto.

Il progettista

ANDREA MARTINELLI ARCHITETTO