



IL FUNZIONARIO 10 MAG. 2005
(TOMEL G. ALBERTO)

bruno la mela
architetto

ALLEGATO 2

Oggetto: Hotel San Francesco, via delle Salvi, 50, Tirrenia - Richiesta di ampliamento volumetrico in deroga, ai sensi dell'art.205 della L.R. 03.01.2005, n.1 per struttura ricettiva

RELAZIONE TECNICA

1. Ubicazione

La domanda in oggetto si riferisce al terreno e all'edificio a destinazione alberghiera in esso presente, ubicato in via delle Salvi 50, Tirrenia, in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Q3c - **Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**.

2. La proposta

Il volume richiesto si inquadra in un programma di trasformazione della tipologia ricettiva, da albergo a residenza turistico alberghiera, allo scopo di meglio rispondere alle richieste del mercato su Tirrenia. E' stata scartata l'ipotesi di un ampliamento fisico dell'edificio esistente a causa della sua posizione prossima al confine nord del lotto ed anche in considerazione del suo assetto distributivo interno.

Pertanto il volume di progetto si configura, in termini funzionali, come dipendenza della struttura ricettiva. Questo consente di mantenere nell'edificio esistente i servizi comuni richiesti nella tipologia di R.T.A.

3. Dati dimensionali

Superficie del lotto 6.000 mq

3.1 edificio esistente a destinazione alberghiera

Volume 3533 mc

Altezza massima 13,30 ml

Superficie coperta 367 mq

Parcheggio esistente 454 mq

3.2 incremento volumetrico richiesto: 1730 mc pari al 49% dell'esistente. Esso costituisce l'unica deroga alle norme parametriche di zona, in quanto le altre (distanze dai confini, dalla strada, indice fondiario di copertura, indice di permeabilità, altezza massima), sono soddisfatte.

3.3 Verifica della dotazione dei parcheggi

Fabbisogno di parcheggi relativo all'ampliamento

- $1730/10=173$ mq per parcheggi pertinenziali (ex L.122/'89) e di
- $576,7 \times 0,3=173$ mq per parcheggi di relazione (art.1.7.2. - Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni, delle norme del R.U. di Pisa).

Il fabbisogno totale è dunque di 346 mq.

Parcheggi di progetto 485 mq, in piano seminterrato.

Inoltre, nella ristrutturazione dell'edificio esistente, per destinarlo ad R.T.A., si prevede la possibilità di ampliamento della superficie di parcheggio di c.a 160 mq.

bruno la mela
architetto

4. Impatto sul sistema vegetazionale

Il nuovo edificio costituente incremento volumetrico in deroga è stato ubicato nella porzione sud-occidentale dell'area, in modo da minimizzarne l'impatto sul terreno, e da mantenere un'ampia area a verde antistante.

Nell'area di intervento sono presenti n.6 alberi di pino marittimo (*pinus pinaster*) ridotti ormai a scheletri, con chioma quasi inesistente e quindi anche pericolosi per l'incolumità dei clienti e del personale della struttura ricettiva nell'area interessata dalla nuova costruzione.

Se ne prevede il taglio e la successiva messa a dimora di n.9 piante della stessa specie o di altra specie autoctona, da concordare con le competenti autorità.

Pisa, 9 maggio 2005

Il progettista

(arch. Bruno La Mela)

