

Villa Aurinia

- RELAZIONE TECNICA COMMERCIALE -

La società R.E.A. IMMOBILIARE Srl è stata abilitata dal Comune di Manciano alla realizzazione di una Villa di ca. 400 mq coperti, nell'ambito di un appezzamento di terreno della superficie di circa 6000 mq.

L'immobile è situato nel contesto paesaggistico della Maremma Toscana, nella splendida conca delle Terme di Saturnia, ove il multiforme variare dei colori del terreno denota lo scorrere delle stagioni e la molteplicità delle essenze costituenti la flora locale. La bellezza del paesaggio induce ad una sensazione di benessere, esaltata dall'immediata vicinanza delle acque fluenti dalle Terme di Saturnia e dal contiguo prato del campo da Golf.

L'intera proprietà confina infatti con il nuovissimo campo da Golf di proprietà della Terme di Saturnia SpA, dominandone l'intera vista da posizione rialzata, in corrispondenza della buca n. 14.

La Villa è stata progettata attenendosi alla morfologia edilizia locale, in un contesto rurale ma anche con riferimenti alla storia più arcaica del sito archeologico della vecchia città di Saturnia. Infatti la tradizione storica delle case rurali è stata rispettata nella forma esteriore assimilata ad un vecchio podere situato nell'agro coltivabile. Il riferimento all'origine più antica di Saturnia è stato valorizzato dalla presenza non indifferente di un pergolato sorretto da colonne classiche dell'ordine toscano.

Il fabbricato si erge su due corpi di fabbrica contigui, di cui uno si eleva con il primo piano, l'altro, ad esso contiguo, forma un ampio terrazzo che funge da copertura. Il piano terreno si espande su di un porticato ed un pergolato, delimitato dal basamento delle colonne che contorna tre versanti dell'immobile.

Nella progettazione si è tenuto conto dell'esposizione dei vari locali rispetto alla migliore funzionalità climatica dei vari ambienti orientando ad ovest la zona più frequentemente vissuta durante la giornata, che si svolgerà altresì al piano terreno, contestualmente ad un'ampia cucina ed ad un servizio igienico.

Ogni ambiente è raggiungibile dall'esterno dall'ingresso principale tramite un corridoio con divario di quote, oppure direttamente dal marciapiede sotto il pergolato.

Al primo piano ove vi saranno le camere si accederà sia con una scala interna, sia da una scala esterna completamente autonoma, per mezzo del terrazzo ed una piccola loggia coperta.

La parte interrata permetterà di dotare l'intero immobile dei servizi tecnologici per il riscaldamento, il deposito dell'acqua potabile, vari ripostigli ed una cantina. Particolare cura dovrà esser posta nella realizzazione delle schermature protettive contro l'umidità dei muri d'ambito dell'interrato che in proposito saranno in conglomerato cementizio armato (C.C.A.). Saranno altresì garanzia di stabilità per sorreggere le murature in elevazione da eseguirsi con blocchi di laterizio di idonea resistenza statica ed altresì efficienti ad un'ottima coibentazione termica. Le normative vigenti in merito alle caratteristiche tecniche accennate saranno applicate ancor più scrupolosamente.

Tutte le murature, d'ambito, di spina e le tramezzature divisionali, sia orizzontali (solai), sia verticali fra le varie stanze saranno intonacate con intonaco tradizionale onde proteggere il muro dalle avversità atmosferiche, all'esterno, e per l'igiene dei vani interni.

I solai ed il tetto nel merito alla struttura verranno costruiti con laterizi con integrazione di calcestruzzo ed acciaio. Il manto di copertura, nel rispetto del contesto e della tradizione locale sarà del tipo "alla romana" con tegole nuove maritate a coppi vecchi. Per la garanzia di una confortevole vivibilità sui solai, per attutire i rumori verranno costruiti i massetti insonorizzati, e sul tetto per garantire il risparmio energetico, saranno posti in opera, oltre che i pannelli resistenti anche le guaine impermeabili, quest'ultime estese fino a tutta la superficie della gronda che sporgendo settanta centimetri sarà costruita completamente in legno. Il legno lamellare sarà l'orditura che caratterizzerà l'aspetto rustico del soffitto del porticato, e del tetto della loggia di arrivo della scala al primo piano. Altresì il pergolato, sorretto dalle colonne sarà in legno lamellare. Le colonne in travertino locale nell'ordine toscano, saranno in parte sostituite, sui prospetti sud ed est da colonne in marmo completamente cilindriche di marmo rosso. Le colonne saranno impostate su di un basamento, con una cimase in travertino che contornerà l'intero edificio sui prospetti W, E, S., delimitando il marciapiede, che sarà pavimentato, similmente al porticato ed ai terrazzi con cotto toscano con contorni di travertino. Anche lo zoccolo battiscopa sarà in travertino. I terrazzi avranno un parapetto sorretto da merlature in muratura con cimase in ferro lavorato trattato e colorato con grafite.

I canali di gronda ed i pluviali discendenti delle idonee dimensioni saranno in rame.

Le finestre e le porte finestre saranno in legno massiccio di mogano verniciato bianco così come gli scuri esterni, dotati di ferramenta in ottone lucido. Il portoncino di ingresso sarà in alluminio con chiusura anti effrazione. Alcuni infissi, che per esigenze di carattere estetico andranno a chiudere i fori centinati di trifore, bifore e ellissi, saranno privi di scuri, ma realizzati in metallo verniciato di bianco, alcuni apribili ad ante, altri fissi ed altri a wasistas o bilico. I vetri, tutti anti effrazione, saranno altresì tutti a camera d'aria per la dovuta coibentazione termica.

Le pareti esterne saranno tinteggiate con idoneo materiale idrorepellente e traspirante dal colore prescritto dall'atto abilitativo del Comune.

All'esterno, ed all'interno ove sarà necessario saranno realizzate le fognature in materiale plastico di idoneo spessore diversificato per le acque bianche e le acque reflue. Mentre le prime saranno

convogliate sul terreno, le seconde opportunamente raccolte confluiranno nella fossa biologica e da qui, depurate, percoleranno nel sottosuolo tramite una fossa disperdente, come previsto nel progetto. Lungo il percorso fognario ed ai piedi dei pluviali discendenti saranno disposti i pozzetti di raccolta e diramazione in conglomerato di cemento armato. ove occorra anche sifonati.

In totale sintonia con il concetto di “cliente-collaboratore”, che sta alla base della missione della società R.E.A. IMMOBILIARE Srl, tutte le finiture interne al fabbricato, così come la distribuzione dei vani, laddove le caratteristiche costruttive lo permettano, saranno realizzate in un secondo momento, in accordo con il cliente finale, permettendo così un elevato grado di personalizzazione del prodotto finito. Le seguenti descrizioni riguardanti gli interni della Villa saranno così da considerarsi puramente indicative, senza che esse siano in alcun modo vincolanti nella realizzazione della Villa.

All'interno si è voluto diversificare i vari livelli di piano altresì con tipologie diverse di pavimenti: la parte interrata sarà pavimentata con prodotti autolivellanti in resina, distesa sui massetti per uno spessore di tre millimetri. Il piano terreno, per creare una continuità con l'esterno sarà realizzato in cotto duro toscano con i contorni perimetrali e lo zoccolo battiscopa in stangoni di travertino. Il primo piano da adibirsi a camere sarà pavimentato a listelloni di legno chiaro, similmente allo zoccolo battiscopa. La scala interna di accesso al piano superiore verrà realizzata in marmo travertino, secondo la più consueta usanza locale. I servizi igienico sanitari saranno pavimentati e rivestiti con ceramiche o gres.

Nelle previsioni progettuali assentite è contemplata la realizzazione di tre servizi igienico sanitari al primo piano, uno al piano terreno e due al piano interrato. Fra tutti i servizi igienici, uno sarà dotato di vasca mentre negli altri vi è prevista la doccia, con altresì tutti gli altri accessori (vaso, lavandino e bidet) in vitrus china, le rubinetterie saranno in ottone cromato. Ogni parete dei servizi sarà rivestita con maioliche delle migliori qualità fino a raggiungere un'altezza non inferiore a metri due.

L'intero immobile sarà dotato di un impianto centralizzato per il riscaldamento, che potrà essere del tipo “a pavimento”, o dotato dei tradizionali caloriferi a parete, e di un impianto di condizionamento del tipo ad induzione di aria calda o fredda; la caldaia sarà posta nell'interrato, mentre all'esterno ad idonea distanza sarà interrato il deposito per il gasolio.

E' prevista la realizzazione di un camino nella zona giorno al piano terra.

L'impianto elettrico verrà predisposto per ottenere un'ottimale illuminazione in tutti i locali, con metodi tradizionali di luce diretta o diffusa nei rispetti delle normative più recenti, (CEI 64) e con comandi della Ticino tipo Light, con esclusione dei corpi illuminanti.

E' previsto un impianto per la sicurezza contro l'intrusione di estranei.

Le sistemazioni esterne andranno ad interessare la parte di terreno che si estende dal parcheggio fino alla piscina. Tali servizi saranno raggiungibili con percorsi pedonali, finanche all'ingresso dell'abitazione, pavimentati con granito rosato piano di falda disposto “alla veneziana”; per giungere al parcheggio è stata previsto un percorso carrabile pavimentato con ghiaino bianco. La

piscina, che si estenderà per circa 70 metri quadrati, sarà posizionata a valle della villa, ove sarà necessario per raggiungerla sarà costruita una scala, con materiale simile al percorso pedonale.

Tutta l'area di terreno, verso monte fino a parcheggio e verso valle fino alla piscina sarà sistemata a prato con tappeto all'inglese, con posa a dimora di essenze alloctone per creare raggruppamenti di arbusti o di piante di medio ed alto fusto.

L'apezzamento di terreno nel suo insieme sarà recintato con rete metallica nascosta da una fitta siepe realizzata con posa a dimora di piante locali di essenze miste, che si infittiranno verso il cancello di ingresso. Ai lati dell'ingresso vi saranno due muri andatori curvi di raccordo in altezza tra la siepe e i pilastri del cancello in ferro battuto, e qui saranno posti almeno due cipressi *semper virens* già di alto fusto. Sulle colonne sarà inserito il videocitofono, che permetterà dall'interno l'apertura del cancello.

E' stata prevista l'illuminazione esterna della villa con lanterne posizionate nei punti salienti e sui pilastri di ingresso. Nel giardino ed in prossimità del parcheggio saranno dislocati diversi punti illuminazione del tipo garden, nonché plafoniere ad incasso nei muretti di contenimento del terreno.