

Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci
Ing. Veronica Simoncini

Arch. Luigi Righi
Ing. Virginia Govi

PIANO DI RECUPERO PER LAVORI DI “ DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VOLUME ESISTENTE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 4 EDIFICI AD USO RESIDENZIALE ” IN LOCALITA' “LE BUGNE “ .

Relazione tecnica generale

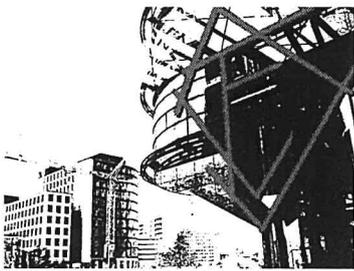
Quanto oggetto del Piano di Recupero comprende un vecchio capannone agricolo con adiacente tettoia uso fienile costruiti in forza della **P.E. n. 67/76** e per il solo capannone, successiva Concessione in Sanatoria di cui alla **Autorizzazione n° 404 del 13.05.1989** . Detti immobili sono ubicati in zona agricola collinare e non sono più utilizzati a fini agricoli , al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona sono riportati al **foglio 10 particella 233**, il capannone identificato dal **sub. 601** , categoria C/2 di 1[^] , Consistenza 400 mq. , R.C. €. 805,67 , Piano Terra , Strada Vicinale di Vallicandoli snc .

Quanto in oggetto viene proposto nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente , **articolo 28.2 comma 2** .

L'intervento è riconducibile alla **categoria E2** così come disciplinata **dall'articolo 17 delle N.T.A.** citate , e prevede la demolizione del capannone con annessa tettoia esistenti , con ricostruzione di pari volume ad uso residenziale , sulla particella contigua identificata al N.C.T. del Comune di Bibbona **foglio 10 particella 263** , **seminativo di 4[^] , sup. catastale di 6'940 mq. , R.D. €. 7,17 e R.A. 7,17** .

L'intervento proposto è disciplinato dal **punto 6) lettera c) del comma 2 dell'art. 28.2** delle **N.T.A.** del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona , e , trattandosi di volumetria superiore a mc. 1000,00 è soggetto a Piano di Recupero .

Il Piano di Recupero che la presente accompagna, prevede la demolizione del **capannone** esistente, con superficie coperta di **mq. 429,44** e volume di **mc. 2.072,04** oltre alla adiacente tettoia di mq. 182,71 (vedi TAV. 7 allegata) e la ricostruzione di pari volume ad uso residenziale, mediante realizzazione di quattro (n.4) piccoli fabbricati , ciascuno di due (n.2) unità abitative tra piano terra e primo, con superficie coperta di mq. 126,83 circa e volume di mc. 517,33 circa ; oltre ad un piccolo fabbricato di solo piano terra ad uso vano tecnico con superficie coperta di mq. 19,25 circa e volume di mc. 42,35 circa . Complessivamente il Piano di Recupero prevede la realizzazione di otto (n.8) unità abitative ciascuna con superficie residenziale superiore a mq. 60, **in quattro**



Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci

Arch. Luigi Righi

Ing. Veronica Simoncini

Ing. Virginia Govi

piccoli fabbricati per una **superficie coperta** (mq. 126,83 x 4) di **mq. 507,32** ed un volume di (mc. 517,33 x 4) di **mc. 2.069,32** , inferiore quindi alla **attuale superficie coperta** delle strutture da demolire pari (mq. 429,44 + 182,71) a **mq. 612,15 e relativo volume di mc. 2.072,04** .

Gli impianti tecnologici di cui saranno dotati i nuovi fabbricati in progetto sono i seguenti :

- a) Impianto per l'approvvigionamento dell'acqua potabile ;
- b) Impianto per il trattamento delle acque reflue domestiche ;
- d) Impianto fognatura bianca ;
- e) Impianto elettrico e telefonico ;
- f) Impianto di riscaldamento ;
- g) Sistemazione aree scoperte ;
- h) Caratteristiche costruttive .

a) IMPIANTO PER L'APPROVVIGIONAMENTO DELL'ACQUA POTABILE

L'intervento proposto ricade in **zona non servita** dal civico acquedotto, l'approvvigionamento di acqua per uso domestico avverrà tramite autobotti all'uopo autorizzate pertanto, ciascun appartamento sarà dotato di idoneo serbatoio con impianto autoclave .

b) IMPIANTO DI FOGNATURA NERA

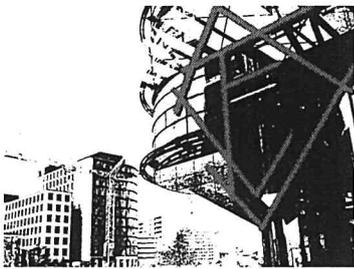
La zona interessata dall'intervento **non è servita dalla fognatura pubblica** , pertanto , per evitare eventuali infiltrazioni nelle falde acquifere superficiali, le acque reflue domestiche saranno trattate mediante fitodepurazione in unico impianto debitamente dimensionato ; ciascun appartamento sarà dotato di fossa imhoff per il primo trattamento delle acque reflue domestiche e da questo, attraverso condotte a tenuta in PVC di adeguata sezione e spessore immesse nell'impianto di fitodepurazione .

c) IMPIANTO DI FOGNATURA BIANCA

Le acque piovane delle coperture saranno convogliate tramite condotte a tenuta in PVC di adeguato diametro e spessore, in capienti serbatoi interrati tra loro comunicanti , dotati di troppo pieno e posizionati in prossimità del vano tecnico , per essere utilizzate per la irrigazione dei cortile .

d) IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO

In prossimità della zona interessata dall'intervento sono presenti linee elettriche con relative cabine di trasformazione , oltre a linee telefoniche ; pertanto, sarà sufficiente fare istanza di allacciamento a competenti aziende erogatrici .



Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci

Arch. Luigi Righi

Ing. Veronica Simoncini

Ing. Virginia Govi

e) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il progetto in questione prevede per il riscaldamento dei singoli appartamenti , la installazione di fan coil con relative pompe di calore alimentate da energia elettrica ; a tale fine si prevede sopra la copertura del tipo incassato , installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari per la produzione di acqua calda .

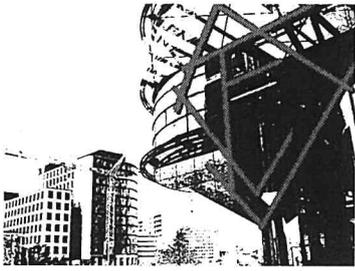
f) SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE E RECINZIONE

L'area di pertinenza dei singoli appartamenti sarà delimitata da rete metallica alta cm. 150 fissata a pali di legno, con retrostante siepi di essenze autoctone , detta delimitazione sarà posta ad almeno mt. 2 di distanza dalla strada vicinale ; gli accessi dalla strada vicinale saranno arretrati di almeno mt. 5 e la cunetta sarà intubata con tubi di cemento di idonea sezione, con soprastante soletta di cemento armata con rete elettrosaldata ; tutti gli accessi, compreso quelli da strada privata interna, saranno dotati di cancello di ingresso pedonale e carrabile del tipo a scorrere e/o ad ante apribili , in ferro zincato a disegno semplice sorretti da colonne in muratura intonacate e tinteggiate e/o rivestite in pietra come i fabbricati , oltre alla realizzazione di spezzoni di muro da utilizzare per la installazione di citofoni , portalettere e alloggiamento contatori etc. ; nella viabilità privata interna , perimetralmente al vano tecnico sono previsti parcheggi condominiali per ospiti e/o ditte, sistemata con pietrisco su sottofondo di stabilizzato .

I marciapiedi perimetrali ed i portici saranno pavimentati con piastrelle di ceramica o cotto , le aree interne a parcheggio ed i vialetti di accesso agli appartamenti saranno pavimentate con elementi autobloccanti di cemento, mentre le aree scoperte saranno sistemate a verde e piantumate con essenze di alto fusto autoctone .

g) CARATTERISTICHE PLANOVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE

Ciascun fabbricato composto da due (2) appartamenti , avrà una configurazione planivolumetrica regolare , corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo . Il fabbricato avrà il corpo centrale di due piani e le porzioni laterali di solo piano terra ; la copertura sarà del tipo a capanna con falde disposte con pendenza omogenea massima del trentacinque per cento (35%) ed altezza in gronda costante , la scelta dell'orientamento dei fabbricati è stata dettata dall'esigenza di avere i locali cucina e soggiorno esposto a Sud ed Ovest per sfruttare il più possibile la luce naturale in detti locali , oltre ad avere le falde idoneamente orientate per l'installazione di pannelli fotovoltaici e termici per la produzione di acqua calda ; inoltre ogni fabbricato rispetterà le distanza minima dai confini (ml. 5.00), dalle strade vicinali e fossi (ml. 10.00) e tra superfici finestrate (ml. 10.00).



Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci

Arch. Luigi Righi

Ing. Veronica Simoncini

Ing. Virginia Govi

Gli aggetti di gronda saranno realizzati con 3-4 file di mezzane e spogeranno del perimetro del fabbricato per un massimo di cm. 50 sui fronti principali e di 15 cm. sulle tempie laterali ; eventuali lucernari sopra le coperture avranno sia la funzione di illuminare i locali al piano primo che a accesso alle linee vita .

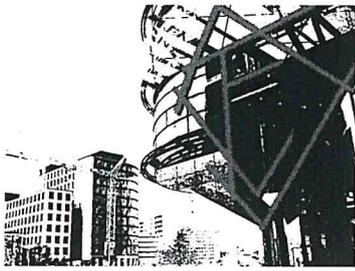
h) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Ciascun fabbricato sarà realizzato con muratura ordinaria mediante impiego di blocchi di laterizio alveolare termico del tipo antisismico spesso cm. 30 , in opera con impiego di malta cementizia , su fondazione di calcestruzzo armato con ferro del 16 e staffe a cm. 25 con ferro dell' 8 ; I solai di calpestio e di copertura saranno del tipo prefabbricato di laterizio e cemento collegati alla muratura portante con cordoli perimetrali di conglomerato cementizio , sezione minima cm. 25 x 25 armati con n. 4 ferri del 16 e staffati con ferro dell' 8 ; Il solaio di copertura , sul lato esterno sarà coibentato ed impermeabilizzato ; inoltre , sulle pareti esterne è prevista la posa in opera di cappotto per rispettare la normativa per contenimento dei consumi energetici , ed per il corpo centrale di due piani il rivestimento con pietra locale , gli spessori eccedenti i cm. 30 della muratura portante, non sono contabilizzati ai fini volumetrici , come previsto dall'art. 14 lettera m) punto 2) del R.E. Unico per i Comuni della Bassa Val di Cecina . Le pareti divisorie interne saranno realizzate con laterizio leggero di vario spessore in opera con impiego di malta cementizia , la copertura del tipo a capanna sarà rifinita con manto di cotto, canali di gronda e discendenti di rame. Gli infissi esterni saranno in legno e/o metallo verniciato con vetri termici e dispositivi di oscuramento tipo “ persiane alla fiorentina “ ; Gli infissi interni saranno in legno del tipo tamburato ; Tutte le superfici interne e quelle esterne non rivestite con pietra locale, saranno intonacate con malte premiscelate e tinteggiate a calce e/o con tempera antimuffa quelle interne, con vernici ai silicati quelle esterne ; Soglie e davanzali saranno in pietra Peperino e/o Cardoso .

Ciascuna unità abitativa sarà dotata di : Impianto elettrico del tipo sfilabile sotto traccia esteso a tutti i locali e servizi ; Impianto idrico per acqua calda e fredda esteso ai servizi di cucina e bagno ; Impianto di climatizzazione con comando autonomo per il funzionamento ; Impianto telefonico e TV .

Ciascun bagno e/o W.C. sarà dotato dei necessari sanitari di porcellana con rubinetteria cromata , rivestimento perimetrale con piastrelle di ceramica fino ad almeno mt. 2,00 di altezza ;

Ciascun fronte cottura sarà rivestito con piastrelle di ceramica fino ad almeno mt. 1,60 di altezza



Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci
Ing. Veronica Simoncini

Arch. Luigi Righi
Ing. Virginia Govi

e predisposto per la installazione di blocco cucina .

Tutti i locali saranno pavimentati con piastrelle di ceramica, cotto e/o legno, di varia forma e misura ; perimetralmente al fabbricato sarà realizzato un marciapiedi della larghezza minima di cm. 100 , costituito da massetto di conglomerato cementizio su sottofondo di materiale inerte, e pavimentato con materiale antigelivo e antisdrucchiolo .

A dimostrazione di quanto sopra esposto si allegano alla presente n. 3 copie degli elaborati grafici sotto elencati :

- TAV. 0** – Piante e prospetti, calcoli tecnici, volumi da demolire;
- TAV. 1** – Planimetria generale;
- TAV. 2** – Prospetto angolo sud-ovest, piante e sezioni unità immobiliare tipo;
- TAV. 3** – Planimetria blocchi abitativi, calcolo parametri urbanistici;
 - Mappa catastale in scala 1:2000;
 - Schizzo prospettico generale.

Allego i seguenti documenti:

- Dichiarazione di uso non agricolo;
- Servizio fotografico;
- Relazione tecnica;
- Relazione inquinamento;
- Bozza di convenzione;
- Dichiarazione requisiti igienico sanitari;
- Dichiarazione fasce di rispetto;
- Dichiarazione impatto ambientale;
- Relazione legge 13/89;
- Dichiarazione legittimante lo stato attuale;
- Dichiarazione Rea e Telecom.
- Proposta Piano Attuativo.

Allego le antecedenti asseverazioni:

- Richiesta di approvazione del P.d.R. (22/01/2013)
- Dichiarazione Telecom Italia S.p.A. (09/01/2013)
- Elaborati grafici allegati alla P.E. n° 67/76
- Autorizzazione a sanatoria (13/05/1989)

