

Studio Tecnico di Ingegneria

Ing. Andrea Gracci

Ing Veronica Simoncini

Ing. Virginia Govi

Bibbona 28/09/2019

Committente: SOCIETA' AGRICOLA VALICANDOLI s.r.l.

LOC.LE BUGNE – COMUNE DI BIBBONA

RELAZIONE TECNICA SOSTITUTIVA **PIANO DI RECUPERO “LE BUGNE”**

OPERE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO

ART. 79 comma 2 lett. H della L.R. 65/2014

1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili oggetto di Sostituzione edilizia sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona 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.

Sarà impegno del lottizzante tenere conto, come disciplinato dall art. 109 lett. d della L.R.65/14, dell'individuazione degli edifici o parte di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione

Sarà inoltre, impegno del lottizzante osservare che, come disciplinato dall'art. 119 c4 della L.R.65/14, i piani di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di

degrado espressamente individuate dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale.

Nello specifico l'intervento prevede la demolizione del capannone 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'area è classificata dal vigente R.U. come:

2 A1c "Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva" art. 27.8 delle N.T.A.

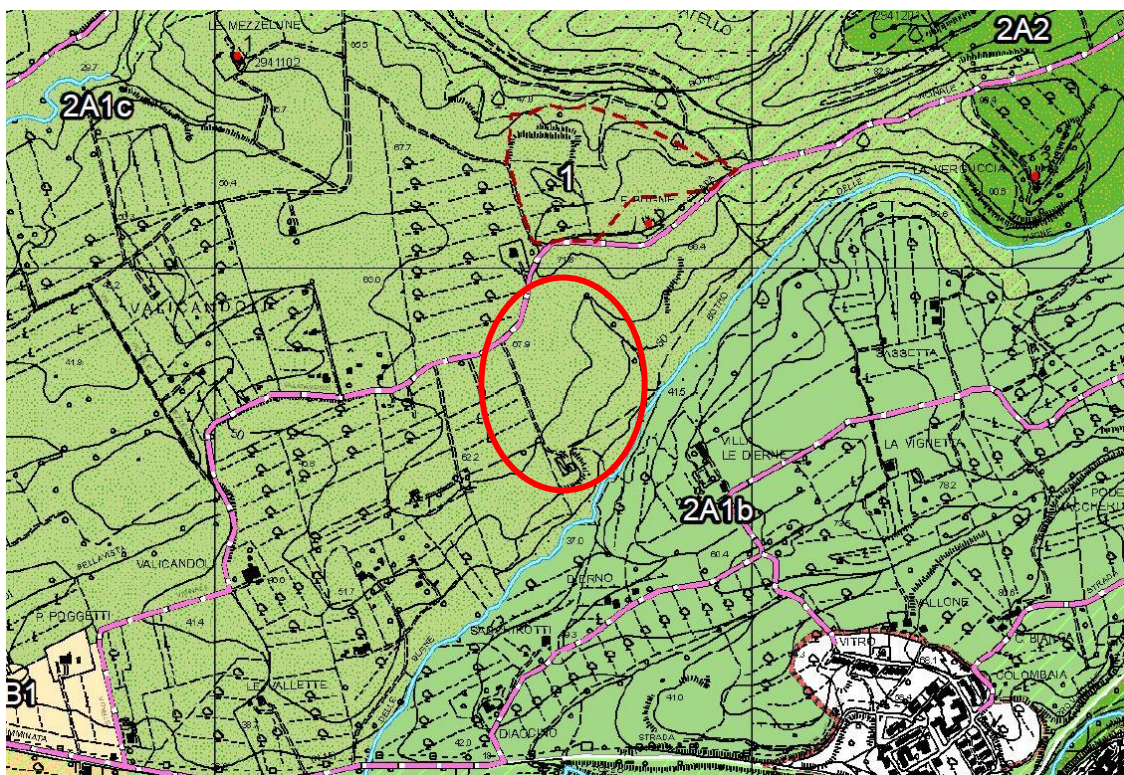


Figura 1 - ESTRATTO DI R.U.

LEGENDA
NORME SPECIFICHE PER
UNITA' TERRITORIALE ORGANICHE ELEMENTARI (Art.27)

Sottosistema 1A
1A1 Aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale (Art.27.1)
1A2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.2)

Sottosistema 1B
1B1 Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale (Art.27.3)
1B2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva (Art.27.4)

Sottosistema 1C
1C1 Marina di Bibbona
1C2 La California
1C3 Inseamanti localizzati delle attività

Sottosistema 1D
1D Aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi (Art.27.5)
AI Aree insediative interne al Territorio Aperto (Art.27.5 comma 11)

Sottosistema 2A
2A1a Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.6)
2A1b Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale (Art.27.7)
2A1c Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva (Art.27.8)
2A2 Aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva (Art.27.9)

Sottosistema 2B
2B1 Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale (Art.27.10)
2B2 Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.11)

Sottosistema 2C
2C Bibbona

CV Aree a cava (Art.33)
CE Aree per casse di espansione (Art.34)

SISTEMA INSEDIATIVO (Art.36)
AM Area multifunzionale (Art.42)
AMr Aree per rimessaggio e manutenzione (Art.42.1)

SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE
Sistema funzionale dei servizi turistici (Art.45)
AR1 Attrezzature alberghiere e Residenze Turistiche alberghiere (Art.45.1)
Cm Attrezzature a campeggio (Art.45.2)
AB Aree per la balneazione marina (Art.45.4)

2 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto si riferisce ad un intervento di sostituzione edilizia secondo l'art. 28.2 comma 2 delle N.T.A. relativamente ad un vecchio capannone 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 per il quale è possibile il cambio di destinazione d'uso.

L'intervento è riconducibile alla categoria S così come disciplinata dall'articolo 18 delle N.T.A. citate, e prevede la demolizione del capannone con annessa tettoia esistenti, con ricostruzione di pari volume ad uso residenziale, nella particella adiacente.

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.

In questa sede, a seguito del Parere Preventivo Favorevole espresso in data 04.12.2018 (verbale n°15/2018-10 prot. n°10849) inerente il progetto di Sostituzione edilizia con cambio d'uso dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero, la soluzione progettuale proposta prevede una tipologia a Borgo Toscano.

L'articolazione dei volumi rimane nella scelta di realizzare un solo piano fuori terra per limitare l'impatto visivo nella zona circostante. Rispetto alla soluzione primitiva, con disposizione dei volumi simmetrica e ripetitiva, il nuovo progetto prevede una disposizione in pianta dei volumi ruotata in modo che i tre gruppi di edifici individuati seguano la pendenza del terreno e siano disposti secondo linee non simmetriche in modo da ricreare l'idea di un agglomerato spontaneo come accade nei borghi rurali o nelle fattorie tipiche della zona. E' stato individuato un volume principale dove le unità abitative sono collegate da porticati ad arco, secondo stili e materiali tipici toscani, in modo da dare l'idea di un edificio principale padronale. Sfruttando la pendenza del terreno le unità abitative hanno quote diverse e creano movimento nel volume globale.

Le altre unità abitative sono state raggruppate in due blocchi disposti in modo da creare una corte centrale ad uso comune.

Il gruppo principale avrà prospetto parallelo alla strada vicinale esistente e sarà caratterizzato da un accesso pedonale con cipressi che creano un viale ideale di accesso al "borgo" attraverso un portico ad arco dal quale si può accedere alla "corte interna" dove può essere ricreato uno spazio verde ad uso comune.

I tre gruppi di edifici sono percepibili dalle due strade vicinali di accesso esistenti come un gruppo unitario con un volume principale e due volumi secondari uniti intorno ad una corte comune, con finiture e materiali unitarie, come colori, manti in coppi e embrici, aggetti di gronde in mezzane, pergolati in legno, archi in mattoni facciavista e finiture in pietra. Anche il progetto del

verde prevederà l'inserimento di alberature tipiche come oliveti, cipressi e arbusti mediterranei.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione queste verranno ridotte al minimo tale da garantire la fornitura dei servizi essenziali alle abitazioni mentre non si prevede la realizzazione di strade carrabili interne al lotto.

Si chiarisce inoltre in questa sede, che sarà utilizzata la cabina Enel esistente, presente sulla via vicinale Valicondoli, e che la via vicinale stessa sarà utilizzata per il passaggio della nuova linea di collegamento, dunque senza interessare proprietà private non interessate dall'intervento

Gli scavi saranno eseguiti sezione obbligata, sulla sede stradali esistente con mezzo meccanico, fino alla profondità di 1,00 m. dal piano di sbancamento o comunque profondità utile all'alloggiamento e la posa delle condotte, lo sbancamento sarà ripristinato con pietrischetto misto tenero, dimensioni 0-25 mm, per stabilizzanti meccanici, compresa la compattazione meccanica e quanto altro occorra per dare la fondazione finita e sagomata a massicciata perfettamente chiusa e completata come precedentemente lo scavo stesso.

Le aree a parcheggio saranno disposte al margine delle strade vicinali esistenti e le unità abitative saranno raggiungibili con percorsi pedonali dalla finitura in pietra.

Il tutto è meglio evidenziato negli allegati grafici.

3-VERIFICA CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DI CUI AGLI ART. 67, 68, 69, 70, 72 E 84 DELLE VIGENTI NTA

Per il calcolo delle quantità idriche potabili necessarie corrispondenti si prende a riferimento un incremento urbanistico complessivo di 32 AE, valutati sul numero di posti letto progettati (n°4 posti letto x n°8U.I)

Art. 67: approvvigionamento idrico: il progetto in esame prevede l'utilizzo di n°4 cisterne di accumulo per acqua potabile di capacità lt.20.000 +n°4 vasche di recupero di acqua piovana da lt. 10.000 da utilizzare per la rete duale delle cassette di cacciata e l'irrigazione esterna.

L'intervento prevede dunque la realizzazione di n°4 impianti, ogni impianto, composto da vasca +cisterna e andrà a servire due unità immobiliari ovvero n°8AE,

Considerati 220lt/giorno per AE la cisterna dovrà essere caricata ogni 10gg (220*8=1760*10 17600)

Inoltre, per quanto riguarda il risparmio idrico, tutti le utenze idriche per rubinetterie sanitarie saranno dotate di aeratori al fine di diminuire il flusso in uscita.

Art. 68: fognature: non essendo possibile realizzare un allaccio alle pubbliche fognature è stato previsto un sistema a dispersione pretrattato attraverso fossa settica tipo "IMHOFF" degrassatore e pozzetto di ispezione con sifone di cacciata. Si rimanda alla specifica tavola per ulteriori dettagli.

Art. 69: inquinamento acustico: si allega Valutazione di Impatto Acustico ai sensi della normativa in materia

Art. 70: supporti per la raccolta differenziata: si prevede l'installazione di supporti finalizzati alla raccolta separata di carta, vetro, indifferenziato, ad uso degli occupanti dei nuovi alloggi, detti supporti saranno posti nella area esistente, individuata in via della Camminataie e indicata nella tavola 5bis. Saranno in ogni caso rispettate le iprescrizioni fornite dall'ente gestore del servizio.

Per quanto riguarda potature e organico in genere si prevede l'installazione, di una compostiera prefabbricata da utilizzare per la produzione di concime per gli spazi esterni;

Art. 72: Riduzione consumo combustibili fossili: l'intervento in esame prevede l'installazione di caldaie a condensazione con bollitore solare incorporato a circolazione forzata, tali da ridurre il consumo di gas GPL mediante integrazione con pannelli solari in copertura, così da soddisfare il fabbisogno di ACS nel periodo estivo e nelle giornate soleggiate autunnali e primaverili. Tale soluzione consente una significativa riduzione dei consumi e risponde alla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Art. 84: rischio idraulico: si rimanda alla specifica relazione geologica in merito alla fattibilità dell'intervento.

il tecnico
Ing. Andrea Gracci