

Dott. Alessandro Cosci
Architetto

COMUNE DI Crespina Lorenzana (PI)

PIANO DI RECUPERO

L.R. 65/2014 art 119 R.U. scheda numero TA-073

REALIZZAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALI ECOSOSTENIBILI

"IL POGGIGALLO"

IN APPLICAZIONE DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

DPR. 380/01 ART. 3 Comma d Ristrutturazione Edilizia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ubicazione : Strada della Bandita Loc. Poggigallo

Proprietà : Montanelli Amedeo

Dati catastali : F 22 part. 43, 74, 40, 39sub3, 54, 76, 36, 38, 39sub1, 42, 67, 39sub2, 77, 69, 71

Dati urbanistici : UTOE 7 territorio agricolo, scheda TA-073 del Regolamento Urbanistico

PROGETTISTA E CORDINAMENTO GENERALE

DOTT. ARCH. ALESSANDRO COSCI

APRILE 2021

Studio: Prato viale Montegrappa 177 tel 338 3588087
e-mail ale.cosci@hotmail.it

SOMMARIO

- Art. 1 - Contenuti del piano pag. 1
- Art. 2 - Area oggetto di piano attuativo pag. 2
- Art. 3 - Indici metrici pag. 2
- Art. 4 - Confini e recinzioni pag. 2
- Art. 5 - Disposizioni normative pag. 2
- Art. 6 - Barriere architettoniche pag. 2
- Art. 7 - Aree verdi pag. 3
- Art. 8 - Modalità di attuazione pag. 3
- Art. 9 - Durata del piano pag. 3
- Art. 10 - Destinazioni d'uso pag. 3
- Art. 11 - Elementi costruttivi e di finitura pag. 3
- Art. 12 - Distanze dai confini pag. 7
- Art. 13 - Distanze dalle strade pag. 7
- Art. 15 - Volumetrie pag.7
- Art. 16 - Garage e parcheggi pag. 8
- Art. 17- Aree scoperte pag. 8
- Art. 18 - Strade di accesso pag. 8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata si compone dei seguenti Elaborati Tecnici:

tav. n°1	-Planimetria Generale Stato Attuale scala 1/200
tav. n°1a	-Verifica Volumi attuali sezioni profili terreno scala 1/200
tav. n°1b	-Insero Fotografico -Planimetria generale con punti di ripresa
tav. n°1c	-Prospetti stato attuale rappresentazione degrado
tav. n°2	-Planimetria generale stato di Progetto scala 1/200
tav. n°3	-Unità Minime di Intervento – UMI scala 1/200
tav. n°4	-Pianta Piano terra stato di progetto scala 1/200
tav. n°4a	-Pianta Piano Primo Stato Progetto scala 1/200
tav. n°5	-Prospetti Stato Progetto scala 1/200
tav. n°6	-PLANIVOLUMETRICO
tav. n°7	-Schema Smaltimento Liquami Scala 1/200 -Schema distribuzione illuminazione esterna

- Relazione descrittiva
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione
- Relazione geologica

È stato incaricato della progettazione:

lo studio dell'Arch. Alessandro Cosci , viale Montegrappa n° 177, 59100 Prato (PO), tel. 3383588087 , e-mail ale.cosci69@gmail.com

ART. 2 – AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

I terreni interessati dal Piano sono censiti al N . C. E. U. . dell' UTE di Crespina e Lorenzana al: : F 22 part. 43, 74, 40, 39sub3, 54, 76, 36, 38, 39sub1, 42, 67, 39sub2, 77, 69, 71

ART.3 - INDICI METRICI

Gli indici di Piano sono i seguenti:
volume massimo realizzabile mc 1.989,96
altezza massima fabbricati 2 livelli fuori terra

ART. 4 – CONFINI E RECINZIONI

L'intervento edilizio in oggetto , tende a valorizzare il carattere rurale della zona i confini verranno delimitati con rete elettrosaldata zincata color grigio o verde a maglia larga in modo da permettere il passaggio di animali di piccola taglia. La recinzione verrà inoltre completata con palizzata classica in legno in modo da avere una finitura tipica delle campagne toscane. Le recinzioni interne a divisione dei vari immobili potranno essere realizzate con paletti infissi nel terreno e rete plastificata di colore verde.

ART. 5 - DISPOSIZIONI NORMATIVE

Il presente Piano di recupero d'iniziativa privata viene redatto ed attuato ai sensi della Legge Regionale n° 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni. Con la presente Normativa si definiscono anche le modalità d'attuazione come riportate al successivo art. 8, e le modifiche che possono essere eseguite senza che ciò costituisca variante al Piano.

Potenziamenti modifiche che non comportano variante al Piano :

- 1 - Diversa distribuzione degli ambienti all'interno dei fabbricati, fermo restando le destinazioni d'uso che sono prescrittive;
- 2 - Modeste modifiche esterne, fermo restando l'assetto planivolumetrico e diversa distribuzione delle aperture sulle facciate e dei prospetti;
- 3 - Riperimetrazione della viabilità carrabile e pedonale, degli accessi, inserimento di ulteriori parcheggi, adeguamento opere d'urbanizzazione, etc. ;
- 4 - Eventuale inserimento di strutture di servizio (piscina, cisterne per la raccolta acqua piovana, nuovo impianto di depurazione, locali tecnici, pergolati, manufatti temporanei) ;
- 5 - Piantumazione di piante o arbusti, sostituzione di nuove pergole e di nuova illuminazione;
- 6 - Modifica dei percorsi pedonali interni.

ART. 6 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La normativa in merito alle barriere architettoniche, ovvero la legge 13/89 ed il successivo D.M. 236/89, ed eventuali modifiche e integrazioni, verrà completamente applicata nella fase di realizzazione dei progetti esecutivi (Permesso di Costruire).

Le parti comuni e le aree aperte dovranno essere accessibili.

ART. 7 - AREE VERDI

Le aree verdi previste dal piano verranno piantumate secondo il progetto esecutivo e comunque usando essenze di tipo autoctono. Le essenze di medio ed alto fusto isolate comprese nel Piano, se ricadenti in aree comuni non interessate da edifici, verranno mantenute.

Si valorizzeranno i percorsi carrabili con piante di medio e basso fusto in modo da realizzare una zona filtro di rispetto alle residenze.

ART. 8 - MODALITA' D'ATTUAZIONE

Il piano definisce in Tavola n°3 Unità Minime d'intervento (U.M.I.) per le quali si possono presentare singole richieste di permesso a costruire, E' facoltà quindi della committenza presentare richieste di permesso a costruire anche relativamente a più U.M.I. fino alla concorrenza dell'intero Piano di Recupero.

Potrà essere rilasciata l'Abitabilità-Agibilità degli edifici delle U.M.I. senza che il Piano di Recupero sia stato completato. Dovranno essere comunque realizzate le opere di urbanizzazione (rete acqua e rete Enel oltre all'impianto di smaltimento liquami) relative alle U.M.I. di cui si presenta l'Abitabilità-Agibilità.

La proprietà attuatrice dell'intervento si riserva la possibilità di inserire in aree limitrofe dell'area posseduta un paio di strutture prefabbricate appoggiate a terra per mettere a dimora un dei cavalli.

ART. 9 - DURATA DEL PIANO

In base alla vigente normativa il Piano ha durata decennale con inizio dalla data di approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale e la conseguente firma della Convenzione.

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili sarà civile abitazione e di servizio ; il piano prevede la realizzazione di n°5 unità immobiliari di cui 2 singole monofamiliari e 3 all'interno del corpo principale a formare la schiera con relativi servizi igienici. La volumetria massima complessiva risulta essere pari a quella esistente e anche il numero di nuclei familiari rimarrà inalterato e pari a 5.

ART. 11 - ELEMENTI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

Gli edifici saranno disposti in modo da avere la tipologia del borghetto toscano, con il corpo principale tipico delle case coloniche a due piani con copertura a padiglione, gli edifici circostanti saranno su di un unico piano con copertura a falda, completamente circondati da giardini con prati naturali ed essenze di medio ed alto fusto di tipo autoctono. La zona intorno agli edifici sarà realizzata con la tipologia classica dell'aia toscana con terra battuta e ghiaio, il sottofondo dell'area verrà realizzato mediante stesura del materiale frutto delle demolizioni, dell'esistente, adeguatamente selezionato e tritato come disposto dalla normativa vigente.

Le recinzioni avranno altezza massima di mt. 1,50, realizzata mediante posa in opera di rete elettrosaldata zincata a maglia larga in modo da permettere il passaggio degli animali di piccola taglia. Il colore potrà essere grigio o verde e si potrà anche affiancare

Dott. Alessandro Cosci
Architetto

staccionata in legno in modo da rifinire il tutto con le caratteristiche tipiche rurali toscane. Il cancello di entrata sarà di tipo carrabile realizzato in legno o ferro con colonne in muratura o pietra inserite nel contesto della campagna toscana.

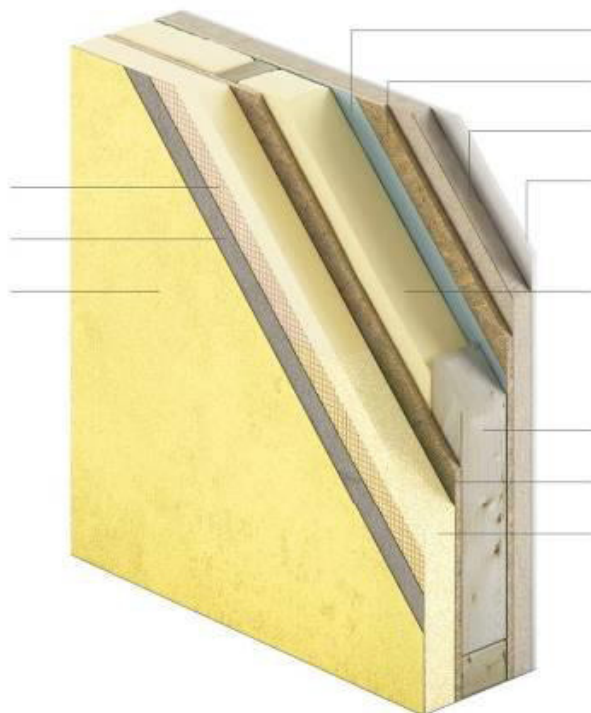
In particolare le caratteristiche costruttive degli edifici saranno le seguenti:

- Le facciate saranno intonacate e tinteggiate con colori da ritrovare nelle sfumature degli edifici esistenti ; potranno essere inseriti parti di paramenti murari in pietra o mattoni faccia vista con orditura ad una o più teste.
- Gli infissi saranno in legno, sia le finestre che le eventuali persiane di colore *tipici* al naturali o in alluminio, o in PVC con coloriture a legno naturale .
- Le scossaline, i discendenti pluviali e le gronde saranno in rame naturale o acciaio preverniciato colore rame invecchiato o marrone.

La struttura edificatoria sarà realizzata in bio-edilizia con le seguenti caratteristiche:

- 1 Si propongono fabbricati con struttura in legno che sviluppano altezze diverse, precisamente: un edificio in classe A così realizzato:
- 2 struttura di base realizzata a telaio, composta da colonne e travi in legno massiccio. Il legno, che proviene dai boschi a piantumazione regolata, è di abete bianco o rosso, accuratamente selezionato, tagliato a misura, essiccato e piallato. L'interno dei telai è imbottito con isolamento per tutto lo spessore. I tamponamenti delle superfici vengono realizzati con pannelli in composto di legno privo di formaldeide con elevata proprietà fisico-meccanica, denominato OSB.
- 3 Le pareti vengono fissate al cordolo di fondazione tramite tasselli in acciaio in corrispondenza di staffe in acciaio zincato nel numero e nelle posizioni determinate dal calcolo statico della struttura.
- 4 L'unione reciproca delle pareti è ad incastro con nr. 3 punti di tenuta costituiti da tiranti e boccole filettate in acciaio.
- 5 In cantiere viene applicato, sulle pareti esterne della costruzione a montaggio avvenuto, uno strato isolante su cui verrà applicato l'intonaco finale.
- 6 Parete esterna finita spessore 30 – U termico : 0,14 W/m²K
- 7 Isolamento acustico: 48 dB – Resistenza al fuoco: REI 60

Studio: Prato viale Montegrappa 177 tel 338 3588087
e-mail ale.cosci@hotmail.it



La struttura di copertura viene realizzata in travi lamellari, piallate e tagliate. Il fissaggio sulle pareti portanti dell'ultimo piano avviene tramite squadrette in acciaio e chiodi ad aderenza migliorata.

Il rivestimento superiore della struttura è composto da perlinato di abete ad incastro, freno vapore, pannello in fibra di legno, guaina impermeabile, listello portategola e manto di copertura.



L'edificio che andremo così a realizzare rientra nella categoria CASA ENERGY +, indipendenza energetica ed economica totale.

Il progetto prevede anche l'installazione in copertura di un impianto fotovoltaico che copra interamente la richiesta dell'edificio, rendendolo completamente indipendente.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno realizzate con le energie rinnovabili e mediante impianti di inverter e pompa di calore.

La pompa di calore aria/aria reversibile canalizzata, per riscaldamento e raffrescamento con deumidificazione. La produzione di acqua calda tramite un boiler per ACS con pompa di calore incorporata.

Il dimensionamento dei sistemi impiantistici e degli elementi di approvvigionamento energetico, garantiscono il sistema CasaEnergyPiù. Le tabelle sotto riportate dimostrano i vari parametri.



Il bilancio EnergyPiù mette a confronto la produzione di energia e il consumo di energia per coprire la richiesta energetica della casa (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda

Dott. Alessandro Coscì
Architetto

sanitaria). Il risparmio di CO2 indica la CO2 che hai risparmiato grazie alla produzione di energia attraverso l'impianto fotovoltaico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO IBC SOLAR

Pannelli fotovoltaici / Sistema di montaggio/Elementi di fissaggio

Inverter (marca Steca o equivalente) /Convertitore / Cavi e connettori (parte - DC) / Cavi e connessione rete (parte - AC)

Montaggio e messa in servizio impianto / Progetto preliminare e definitivo per il gestore di rete /

Documentazione fine lavori e Documentazione GSE

La fattibilità della superficie dell'impianto fotovoltaico e l'orientamento finali verranno valutati in fase di realizzazione dei disegni esecutivi con possibilità di eventuali adeguamenti in informativa di cantiere.

Sistema fotovoltaico IBC SOLAR o equivalente.

IBC SOLAR convince attraverso:

- ▪ Pianificazione flessibile:
Classe di potenza per ogni dimensione d'impianto - Alto grado di rendimento
Adatto alle condizioni estreme del sito –
- Installazione semplice sul manto di copertura

Peso ridotto, formati maneggevoli / Possibilità di fissaggio su ogni lato

Utilizzo ottimale delle superfici del tetto

- ▪ Massimo rendimento / Tolleranze positive fino a 5 Wp / Solo prestazioni di alto livello
- ▪ Lunga durata utile / Certificazioni secondo le più rigide normative tedesche ed internazionali

I materiali impiegati saranno i seguenti:

- 1 Fondazioni, in c.l.s.;
- 2 Muratura portante e divisoria in legno;
- 3 Intonaco esterno al civile con finitura grezza e cappotto isolante;
- 4 Finitura interna in cartongesso;
- 5 Infissi esterni in legno od altre essenze o alluminio, o PVC;

Tutti i vialetti pedonali di collegamento fra le varie strutture, potranno essere realizzati in stabilizzato e ghiaia, contenuti da sponde metalliche affogate nel terreno o da equi gomma, materiale molto usato ultimamente pratico e durature nel tempo. I colori dei vari materiali non potranno allontanarsi da quelli tipici della zona perciò dovranno essere o colori chiari ocra/beige o colori grigi della pietra, o un verde che si avvicini al colore dell'erba.

Nel rispetto del Regolamento Urbanistico Comunale Art. 31.3 comma 12 il complesso rispetterà le seguenti indicazioni:

- a. L'intervento avrà caratteristiche costruttive e tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui ci troviamo, il rispetto di tali caratteristiche è evidenziato nella tavola descrittiva dei particolari n. 11;
- b. L'intonaco esterno sarà di tipo civile, con inserti in mattoni o pietra locale faccia vista come meglio evidenziato nelle tavole allegate;

Studio: Prato viale Montegrappa 177 tel 338 3588087
e-mail ale.cosci@hotmail.it

- c. La tinteggiatura esterna sarà eseguita con colori chiari tradizionali (ad esclusione di bianco o grigio) con uso di pitture minerali a base di silicati, calce applicati a pennello;
- d. La copertura sarà con tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde del 33% e il manto sarà in cotto alla toscana. I comignoli in copertura saranno con disegno tradizionale, senza l'utilizzo di prefabbricati in cls o acciaio;
- e. Gli infissi saranno in legno naturale o verniciato non avremo l'uso di persiane, nel rispetto delle caratteristiche delle case contadine toscane;
- f. La sistemazione delle pertinenze esterne rispetterà le caratteristiche di ruralità evitando l'uso di asfalto o di aree pavimentate e introducendo esclusivamente l'uso di essenze arboree o arbustive autoctone.

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze fra edifici dovranno rispettare le norme vigenti sul territorio, essendo il lotto molto ampio anche se andremo a realizzare un borgo toscano si dovranno rispettare la distanza di mt. 5,00 dal confine e fra le pareti cieche, si dovranno invece rispettare le distanze minime di mt. 10,00 fra le pareti finestrate. Non faranno distanza gli aggetti di gronda o eventuali scale. Non si potranno realizzare terrazzi a sbalzo, non caratteristici della tipologia colonica toscana, si potranno invece realizzare logge inserite all'interno della sagoma dell'edificio. Tali logge verranno computate ai fini del calcolo del volume al 50%.

ART. 13 - DISTANZE DALLE STRADE

Anche per quanto riguarda le distanze dalla strada vicinale, si dovrà rispettare la normativa vigente, e in ogni caso non si potrà edificare nessun manufatto nella fascia dei mt. 10,00 dalla strada

ART. 14 – VOLUMETRIE

L'assetto planivolumetrico individuato dal piano è prescrittivo, salvo quanto disposto dal precedente art. 5. La volumetria massima realizzabile è di mc. 1989,96, tale volumetria verrà interamente ricostruita in n. 3 edifici in modo da realizzare il classico borghetto toscano con un corpo di fabbrica principale e in adiacenza edifici di dimensione più piccola con volumetria rarefatta.

Tutti i corpi di fabbrica avranno all'interno elementi caratterizzanti, tipo inserti in pietra o finestre di dimensione e forma diverse in modo da valorizzare a livello estetico il complesso, pur rispettando le caratteristiche dettate dal Regolamento Urbanistico in applicazione dell'art. 31.3.

ART. 15 - GARAGES - PARCHEGGI e STANDARDS

I parcheggi saranno realizzati nel rispetto della legge 122/89 per quanto riguarda gli standards si veda quanto riportato in tavola. Verranno realizzati in tre arre diverse fra loro in modo da riuscire a servire ogni corpo di fabbrica, riducendo le scomodità e abbattendo così le barriere architettoniche. La copertura di queste aree verrà realizzata con strutture leggere in legno tipo pergola, con funzione prettamente ombreggiante, non saranno realizzate in nessun modo superfici impermeabili.

Dott. Alessandro Cosci
Architetto

Nel caso in cui non fosse possibile portare l'acqua dell'acquedotto, si chiede di poter coprire le zone a parcheggio con superfici impermeabili in modo da poter raccogliere l'acqua piovana in cisterne.

ART. 16 - AREE SCOPERTE

Le aree destinate a verde saranno inerbite e piantumate con essenze di tipo autoctono. Tutti i vialetti pedonali di collegamento fra le varie strutture, potranno essere realizzati in stabilizzato e ghiaia, contenuti da sponde metalliche affogate nel terreno o da equi gomma, materiale molto usato ultimamente pratico e durature nel tempo. I colori dei vari materiali non potranno allontanarsi da quelli tipici della zona perciò dovranno essere o colori chiari ocra/beige o colori grigi della pietra, o un verde che si avvicini al colore dell'erba.

I marciapiedi di rigiro agli edifici saranno realizzati in cotto o gres porcellanato finta pietra.. Le aree destinate a parcheggio esterno scoperto, saranno realizzate in materiali filtranti tipo betonella e/o pavimentazione in strato di ghiaia compattata tipo "stabilizzato" e soprastante strato in ghiaia con coloriture tipiche della zona. Si potrà inoltre realizzare nella zona adiacente a tutti gli edifici un'area con terreno battuto e ghiaia fino ai marciapiedi di rigiro, in modo da riavere l'effetto della vecchia aia dei casali storici rurali toscani.

Nell'area circostante verrà realizzato un sistema di recupero delle acque piovane utile ai fini dell'irrigazione delle aree verdi. .

ART. 17 - STRADE DI ACCESSO

La viabilità di ingresso all'area di piano è la strada vicinale "bianca" che proviene dalla via provinciale 43, in loc. Orciano Pisano, al confine fra i due comuni. Da questa strada percorrendo la via della Bandita, si giunge alla proprietà oggetto di piano di recupero, da tale strada verranno passate le urbanizzazioni pubbliche consistenti in Energia Elettrica e acqua.