

Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Alessio Cavallini Geometra
Gabriele Sembri Geometra

Via della Libertà n°19 - 57024 Donoratico (li) - TEL. /FAX. 0565/773036

01280670496 Cod. fisc. RGG MRZ 64H07 M126A - P. IVA 01277880496 COD. FISC. CVL LSS 74L25 G687B P. IVA
01453890491 - COD. FISC. SMBGRL 76B04 G702F
E-Mail. ruggeri@newcs.it - E-Mail : alessiocaval@interfree.it - E-Mail : gabrisembri@interfree.it

**N.T.A PIANO DI RECUPERO ATTO ALLA REALIZZAZIONE DI OTTO UNITA'
AD USO ABITATIVO NEGLI EDIFICI AD USO AGRICOLO SITI IN PIOMBINO
LOC.TA' SDRISCIA.**



TAVOLA (C)

COMMITTENTE:
Sig. GUAGNI Franco

I TECNICI
Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Alessio Cavallini Geometra
Gabriele Sembri Geometra



Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

essenze da impiantare saranno obbligatoriamente del tipo autoctono e gli esemplari volatili normalmente frequentanti l'area (aironi, gru e migratori in genere) non risulteranno disturbati dalle trasformazioni previste in quanto le stesse non altereranno la loro percezione del contesto.

CLIMA ACUSTICO

Gli effetti negativi saranno riconducibili all'incremento del traffico veicolare automobilistico, ampliamente compensati da quelli positivi legati alla cessazione del traffico veicolare dei mezzi agricoli e pesanti legati anche al carico e scarico dei prodotti agricoli. Saranno comunque imposti bassi limiti di velocità e realizzate schermature di verde alla viabilità.

SALUTE

Non sono ipotizzabili effetti negativi sulla salute. Sono altresì immaginabili effetti positivi sulla salute di coloro, già residente e non, che decideranno di andare a "vivere in campagna".

SISTEMI SOCIALE, ECONOMICO E TERRITORIALE

Le previsioni del piano di recupero avranno effetti positivi sui su indicati sistemi sia nel caso in cui le nuove unità immobiliari ad uso residenziale siano occupate da persone già residenti sia in caso contrario. Sarà infatti impiegata nuova forza lavoro in fase di realizzazione che, unitamente all'acquisto di materiali per la fase realizzativa, trasformerà immobili ed aree attualmente improduttive, in sistemi economicamente e fiscalmente redditizi.

il tecnico

(Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere) (Gabriele Sembri Geometra) (Alessio Cavallini Geometra)

Dott. Ing. MAURIZIO RUGGERI
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI LIVORNO N. 1559





Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1 CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero per la deruralizzazione e trasformazione di due annessi agricoli in otto unità immobiliari ad uso civile abitazione poste in Piombino, Loc. La Striscia si compone dei seguenti elaborati :

Tav. 1	UBICAZIONE E STRALCI CARTOGRAFIE
Tav. 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Tav. 3	VOLUMI E DISTANZE
Tav. 4	STATO DI FATTO E MODIFICATO SISTEMAZIONE ESTERNA
Tav. 5	STATO DI FATTO IMMOBILI
Tav. 6	STATO DI PROGETTO IMMOBILI
Tav. 7	STATO SOVRAPPOSTO IMMOBILI
Tav. 8	LEGGE 13/89
Tav. 9	SMALTIMENTI REFLUI
Tav. 10	SICUREZZA COPERTURE
Tav. A	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
Tav. B	VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI
Tav. C	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Tav. D	RELAZIONE GEOTECNICA

ARTICOLO 2 AREA OGGETTO DI PIANO

I terreni ed i fabbricati interessati dal presente Piano di recupero sono ubicati in zona omogenea E (sottozona E1) nel vigente P.R.G. e risultano così individuati al Nuovo Catasto Terreni:

Fg. 15	Mappale 146	Fabbricato rurale	Superficie Mq. 100,98
Fg. 15	Mappale 146	Fabbricato rurale	Superficie Mq. 260,00
Fg. 15	Mappale 146	Fienile	Superficie Mq. 120,00

ARTICOLO 3 PRESENZA DI VINCOLI

Sull'area oggetto di Piano di Recupero non è presente nessun vincolo e rientra nelle aree a rischio idraulico 4 di cui alla D.C.R. 230/94.



Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

ARTICOLO 4 INDICI METRICI

La superficie complessiva interessata dal Piano è di mq. 4'820 La volumetria totale dei fabbricati esistenti è di mc. 1188,21; la superficie coperta totale è di mq. 360,98 degli edifici mentre la tettoia è di mq. 120.00.

ARTICOLO 5 FINALITA' DEL PIANO

L'intervento proposto è finalizzato al cambio d'uso e frazionamento di due immobili a destinazione agricola e una tettoia di proprietà del Sig. Guagni Franco posti nel Comune di Piombino in Loc.tà Sdriscia, per la realizzazione di otto unità immobiliari adibiti a civile abitazione e sei posti auto coperti.

Sugli immobili saranno eseguite opere di ristrutturazione edilizia, compreso la realizzazione di nuove coperture e nuovi solai allo scopo di garantire i requisiti obbligatori in tema di isolamento termico ed acustico.

ARTICOLO 6 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano di Recupero è redatto ed attuato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, L. 457/89, L.R.T. 1/05 e relativi regolamenti di attuazione ed in base agli articoli 28 e 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. L'assetto planivolumetrico previsto è prescrittivo. Con la presente normativa si definiscono anche le modalità di attuazione e le modifiche possibili senza che ciò costituisca Variante al Piano :

- diversa distribuzione interna ai singoli alloggi, senza che ne sia cambiato il numero;
- lievi modifiche alle aperture esterne necessarie al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti nel caso di modifica alla distribuzione interna degli alloggi, mantenendo inalterate dimensioni e tipologia delle stesse;
- diversa distribuzione del verde privato per modifiche ai percorsi pedonali e carrabili interni
- inserimento di impianti tecnologici, compreso impianti da fonti energetiche rinnovabili, e relativi ocali tecnici (la cui realizzazione dovrà essere valutata nel contesto architettonico di riferimento).
- Realizzazione di portici e di pergolati con dimensionamento calcolato nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente.



Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

- Atto di vincolo di in inedificabilità ed efficacia decennale, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sull'intera corte di pertinenza, se l'estensione della stessa supera un ettaro di superficie.

ARTICOLO 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il presente Piano potrà essere attuato in tre stralci funzionali corrispondenti alle U.M.I. individuate in Tav. 5 e Tav. 7 ; sarà possibile depositare Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 2 lettera D dell'art. 79 della L.R.T. 1/05 per ogni singola U.M.I. o per più U.M.I. contemporaneamente. Le abitabilità saranno rilasciate singolarmente solo dopo che saranno terminate le opere di urbanizzazione consistenti negli impianti tecnologici.

ARTICOLO 8 VALIDITA' DEL PIANO

In base alla presente normativa, in riferimento a quanto previsto dalla convenzione allegata e relativamente alle disposizioni della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la durata del P.d.R. è di tre anni a decorrere dalla data di approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il presente P.d.R. dovrà escludere la realizzazione di barriere architettoniche e dovrà essere attuato in applicazione delle norme di cui alla L. 13/89 ed al D.M. 236/89

ARTICOLO 10 DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE

Le sistemazioni esterne si uniformeranno al terreno agricolo circostante ; le nuove piantumazioni prevederanno solo l'introduzione di essenze vegetali autoctone. Saranno realizzati marciapiedi in cotto rustico o pietra naturale a spacco intorno ai fabbricati. Eventuali siepi saranno con essenze locali (alloro, biancospino, cipresso, ecc.). Non saranno ammesse recinzioni per la delimitazione delle aree di pertinenza delle singole unità immobiliari. Sarà invece possibile delimitare l'intera corte di pertinenza dei fabbricati oggetto del presente Piano mediante recinzione da realizzarsi in conformità al vigente Regolamento Edilizio.

La viabilità carrabile e le aree destinate alla sosta delle vetture saranno di tipo permeabile semplicemente inghiaiate mentre sei di queste saranno coperte perché realizzate sotto la tettoia ad oggi adibita a fienile.



Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

E' ammessa l'installazione degli arredi da giardino (pergolati, portici, gazebo, forni, barbecue, ecc) nei limiti fissati dal vigente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 11 ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA

Gli elementi di finitura esterna dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali toscani; in particolare :

- le strutture di tamponamento saranno tinteggiate con tinte a grassello di calce o silossani, scegliendo i colori nella gamma degli ossidi, i rosa chiari e le terre naturali in tonalità chiara;
- le coperture in cotto naturale tipo toscano o portoghesi;
- gronde e discendenti in rame naturale;
- serramenti esterni tipo toscano in legno al naturale mordenzato e vetro chiaro con oscuramento mediante persiane alla fiorentina; è prevista la possibilità di inserimento di inferriate in ferro zincato e verniciato nel colore antracite a disegno semplice al fine di garantire la sicurezza;
- intorno ai fabbricati è prevista la realizzazione di marciapiedi da realizzarsi in cotto rustico o pietra naturale a spacco e cordolature in mattoni pieni posati per coltello ;
- i pilastri dei porticati saranno in laterizio facciavista o intonacati e tinteggiati come i fabbricati.

ARTICOLO 12 DOTAZIONI IMPIANTISCHE

Le nuove unità immobiliari saranno allacciate alle reti ENEL ed ASA; per l'irrigazione delle aree verdi è prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche e delle acque grigie. Le acque nere saranno convogliate nell'impianto di fitodepurazione di nuova realizzazione.

Si precisa che l'alimentazione elettrica dell'intero complesso avverrà mediante l'installazione di pannelli foto voltaici posizionati sulle coperture dei fabbricati o a terra su di una superficie interamente esposta a Sud.

L'esecuzione degli impianti e degli allacciamenti sarà presupposto necessario al fine del rilascio dell'abitabilità dei fabbricati



Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

ARTICOLO 13 INDICAZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO TECNICO

La carta della fattibilità rappresenta la carta di sintesi finale nella quale viene espresso il grado di fattibilità geologica e idraulica degli interventi previsti. Essa nasce dalla sovrapposizione delle Carte della Pericolosità (Geomorfologica, Idraulica) su quella delle destinazioni d'uso del territorio previste dal Piano. Nel caso specifico siamo in presenza di un intervento che prevede il restauro conservativo dei manufatti esistenti, senza ampliamenti volumetrici e planimetrici.

Il DPGR n 26/R del 27/04/2007 prevede quattro classi principali di fattibilità:

F 1	Fattibilità senza particolari limitazioni
F 2	Fattibilità con normali vincoli
F 3	Fattibilità condizionata
F 4	Fattibilità limitata

A norma del DPGR n 26/R del 27/04/2007, considerate le classi di pericolosità intrinseca dell'area per gli aspetti geologici (Classe G.2 - Media) ed idraulici (Classe I.4 - Molto Elevata) e le caratteristiche degli interventi previsti, la fattibilità del Piano di Recupero viene definita dalle classi di seguito indicate, caratterizzate dalle relative prescrizioni generali:

Fattibilità	Prescrizioni
2g	Approfondimento di indagine geologico-geotecnica richiesto a supporto dell'intervento diretto
4i	Indagini di approfondimento da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche in riferimento ad eventi con Tr=200 anni.

dove la lettera g indica la fattibilità rispetto alle problematiche connesse ai processi geomorfologici e la lettera i indica la fattibilità rispetto alle problematiche idrauliche.

La fattibilità è raffigurata nelle Tavv. 5-6 - Carta della Fattibilità Geomorfologica, Carta della Fattibilità Idraulica - alla Scala 1:2000.

In particolare, relativamente agli aspetti geotecnici osserviamo che la Classe di Fattibilità 2g comporta per il sito in oggetto livelli di rischio "medio". Per gli interventi previsti in questa Classe si ricorda che, ai sensi dei vigenti D.M. 11/03/88 e D.M. 09/03/87, il progetto edilizio dovrà basarsi su di un'apposita indagine geognostica e geotecnica (attraverso la quale possa essere

Via della Libertà n°19 - 57024 Donoratico (li) - TEL. /FAX. 0565/773036- CELL. 347/0168921- 338/8443274 -339/7753474
P. Iva 01280670496 Cod. fisc. RGG MRZ 64H07 M126A - P. IVA 01277880496 COD. FISC. CVL LSS 74L25 G687B
P. IVA 01453890491 - COD. FISC. SMBGRL 76B04 G702F

E-Mail. ruggeri@newcs.it - E-Mail : alessiocaval@interfree.it - E-Mail : gabrisembri@interfree.it

Studio tecnico

Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere
Geom. Alessio Cavallini
Geom. Gabriele Sembri

responsabilmente basata la verifica ed il dimensionamento delle fondazioni), commisurata all'entità degli interventi da realizzare, finalizzata in particolare alla definizione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati dall'intervento, ed in generale alla definizione dei vari aspetti geotecnici che ciascun intervento può comportare (verifica della tensione ammissibile e dei cedimenti dei terreni di fondazione, stabilità del complesso manufatto-terreno, regimazione delle acque superficiali).

Relativamente agli aspetti idraulici osserviamo che la Classe di Fattibilità 4i comporta per l'area in studio un livello di rischio "elevato". L'area, pertanto, così come definito dall'art. 5 Norme contenute P.A.I., potrà essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di idonei studi idrologici ed idraulici, per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza potrà essere conseguita tramite sistemi di autosicurezza nel rispetto delle seguenti condizioni:

dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

dimostrazione che gli interventi non determinino aumento della pericolosità in altre aree.

il tecnico **il tecnico** **il tecnico**
 (Dott. Maurizio Ruggeri Ingegnere) (Gabriele Sembri Geometra) (Alessio Cavallini Geometra)

