RELAZIONE TECNICA INTERVENTO

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Le azioni progettuali previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con Delibera G.C. n. 506 del 22/10/2019 da attuare con il Permesso di Costruire, erano le seguenti:

1. Demolizione dell'edificio rurale esistente (mappale 300) e sua ricostruzione, con ampliamento, su altro sedime.
2. Riqualificazione e ampliamento del forno-deposito, un manufatto annesso di pertinenza, (mappale 386).
3. Riqualificazione ambientale dell'area del comparto e nuovo sistema del verde.
4. Riconfigurazione dei percorsi carrabili e dei parcheggi.
5. Realizzazione di un sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole azioni progettuali.

Azione 1 - Demolizione dell'edificio rurale esistente e sua ricostruzione, con ampliamento, su altro sedime.

Tale azione prevede la completa demolizione di un edificio rurale classificato come "Edificio rurale storico pesantemente alterato", così come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 192 del 02/05/2012 avente ad oggetto la riclassificazione del manufatto.

L'immobile consiste in un fabbricato ex colonico precedentemente sottoposto, a seguito del sisma del 1972, ad un pesante intervento di ristrutturazione che ne ha fatto perdere le sue proprie originali peculiarità di edificio rurale, sebbene di ordinario valore testimoniale.

Attualmente la struttura presenta estese lesioni coinvolgenti prevalentemente i lati SW e SE per tutto il suo sviluppo in elevazione; il corpo NW, aggiunto successivamente, appare completamente distaccato dal resto dell'edificio (si rimanda all'elaborato "Rilievo fotografico 2" per i riscontri del caso). La decisione per la completa demolizione del manufatto si deve in ogni caso alla grave pericolosità geologica che coinvolge l'area del suo sedime, ubicata in una zona a debole pendenza (< 10°) compresa tra i rilievi di Monte Larciano (SW), Monte Colombo (SE), Monte Conero (NE) e Massignano (NW) ed è contigua ad una profonda incisione (40 m di larghezza per ca. 15 m di profondità) che rappresenta un paleoalveo del Rio Pecorara, sviluppatosi con molta probabilità nel corso di uno degli ultimi periodi interglaciali. Il ciglio della scarpata, che si presenta con una inclinazione subverticale, dista meno di 5 m dallo spigolo N dell'edificio.

Tale elemento morfologico, così come sostenuto nella relazione geologica (compresa tra i documenti del presente Permesso di Costruire e a cui si rimanda per gli opportuni riscontri), "… *presenta fenomeni di decompressione dei terreni costituenti i fronti della scarpata, che sono causa diretta di cedimenti differenziali e conseguenti lesioni della struttura. Il recupero dell'edificio in oggetto dovrà quindi prevedere la sua delocalizzazione ad una distanza non inferiore a 15 m dall'attuale fronte dell'esistente scarpata*."

La costruzione del nuovo edificio avverrà pertanto su altro sedime, ad una distanza di circa 20 m da quello attuale, mediante una nuova ricomposizione formale che, anche se si presenta con forme architettoniche diverse da quelle dell'edificio demolito, pure mantiene i caratteri tipici dell'architettura rurale locale (volume regolare e scevro da complessità planivolumetriche, scala esterna affiancata all'edifico parallela al lato lungo dello stesso, tetto a due falde, etc.).

Nel rispetto della normativa urbanistica e ambientale, la ricostruzione potrà beneficiare di un modesto incremento volumetrico consentito dall'applicazione della Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 ("*Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*" – c.d. "Piano Casa"), così come modificata e integrata dalla Legge regionale 21/12/2010, n. 19. Tale volumetria aggiuntiva sarà in parte finalizzata a quanto previsto dall'*Azione 2.*

Azione 2 - Riqualificazione e ampliamento dell'edificio annesso di pertinenza (forno-deposito)

Tale intervento prevede l'ampliamento e la riqualificazione architettonica dell'edificio annesso di pertinenza adibito a forno e piccolo deposito. Tale annesso manterrà la propria funzione ma potrà beneficiare di un aumento volumetrico di 0,9 mc.

Obiettivo di questa azione è quello di poter rendere più funzionale il manufatto adeguandone le attuali dimensioni, seppure in piccola misura, alle funzioni che pure già svolge.

Azione 3 - Riqualificazione ambientale dell'area del comparto e nuovo sistema del verde

Tale intervento ha lo scopo di aumentare il valore ambientale del comparto di intervento mediante la configurazione di un nuovo sistema del verde che determinerà anche un sostanziale aumento della permeabilità delle superfici scoperte.

L'azione, in particolare, è conseguita mediante la manutenzione del sistema del verde attuale (arboreo e arbustivo), l'impianto di nuove essenze (del tipo autoctono), la realizzazione di nuove superfici a prato spontaneo e il conseguente aumento delle superficie permeabili (+53%), la conseguente riduzione (-40%) delle superfici impermeabili o scarsamente permeabili (percorsi e area pavimentate a ghiaia, etc), una più razionale configurazione delle sistemazioni esterna (percorsi, aree prative, spazi verdi, etc).

Si rimanda alla descrizione delle caratteristiche dell'intervento per un opportuno riscontro dell'azione sia in termini quantitativi che qualitativi (verde di margine verso il fosso).

Azione 4 - Riconfigurazione dei percorsi carrabili e dei parcheggi

Tale azione prevede una riconfigurazione dei percorsi carrabili e delle aree di sosta (parcheggi di pertinenza delle residenze) mediante una organica e unitaria ridefinizione delle sistemazioni esterne del comparto.

I percorsi carrabili saranno nettamente distinti dagli altri spazi esterni, questi pavimentati o trattati a prato spontaneo, mediante l'utilizzo di una pavimentazione a ghiaia, già presente in alcune aree.
Importante è la scelta di realizzare una nuova area di sosta per i veicoli a motore, ora collocata dove verrà realizzato il nuovo edificio, nelle immediate vicinanze del cancello esterno di ingresso comune all'intero comparto, così riducendo la lunghezza dei percorsi carrabili a tutto vantaggio della qualità dell'ambiente.

Azione 5 - Realizzazione di sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche

Questa azione è finalizzata al contenimento degli sprechi e all'ottimizzazione delle risorse idriche rese disponibili dall'acquedotto pubblico e dalla natura. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio saranno convogliate all'interno di due serie di serbatoi di riserva da 3.000 L ciascuno attraverso tubazioni in PVC.
Le acque, prima di essere immesse nei serbatoi, saranno setacciate con filtri foglia posti a ridosso del primo serbatoio della serie. Il troppo pieno del serbatoio finale e gli scarichi dei filtri saranno convogliati alla fognatura pubblica con tubazione in PVC interrata. L'acqua così raccolta sarà utilizzata per l'innaffiamento delle aree a verde e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei bagni.
Si rimanda alla relazione tecnica dell'impianto di raccolta acque meteoriche per dettagli progettuali.

Descrizione delle caratteristiche dell'opera

Il nuovo fabbricato avrà una superficie totale pari a 230,48 mq lordi, distribuiti su due livelli fuori terra. In pianta l'edificio misurerà 13,40 x 8,60 ml. ed avrà altezza media di 5,74 ml.
Il corpo scala, posizionato all'esterno, misurerà 6,79 x 1,18 ml. Una porzione del sottoscala, avente dimensioni 5,07 x 1,18 ml, sarà destinata a vano tecnico accessibile da una porta; la porzione residua avrà dimensioni 1,59 x 1,18 ml e una consistenza pari a mq. 1,88 mq con altezza media di 2,82 ml.
Il volume complessivo di progetto sarà di 667,77 mc, di cui 666,67 destinato al nuovo fabbricato e 0,90 mc all'ampliamento del forno/deposito.
All'interno dell'edificio principale saranno ospitate tre unità abitative, due con accessi indipendenti tra loro, poste al piano terra e al piano primo, e una più grande, disposta su due livelli.
La struttura portante del fabbricato verrà realizzata in legno, mediante pannelli di X-LAM, certificati CЄ 1359-CPR-0673, composti da strati di tavole di abete incrociati tra loro a 90°, essiccate e incollate con colle poliuretaniche monocomponenti. Il pacchetto isolante delle strutture verticali sarà realizzato con lastre in gessofibra Fermacell, con un pannello coibente di 40 mm. in sughero, un ulteriore pannello coibente sempre in sughero dello spessore di 80 mm. (da posizionare all'esterno del pannello di X-LAM), una rasatura armata di spessore di circa 5 mm e una finitura colorata silossanica con granulometria 1,5 mm.
Anche la copertura avrà una struttura in legno, isolata con pannelli di sughero e protetta con rivestimento in coppi.

Gli infissi saranno in legno, con portelloni esterni anch'essi in legno. I pluviali, i discendenti e le scossaline saranno in rame.

L'immobile sarà appoggiato e ancorato su di una platea in cemento armato. Al di sotto della platea, data la conformazione del terreno, sarà necessario predisporre fondazioni profonde (12 pali da 12 metri). Per ulteriori approfondimenti sulle opere in C.A. si rimanda alla Relazione Strutturale e alla Relazione Geologica.

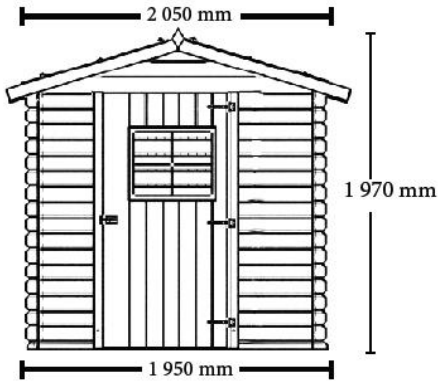
Il forno verrà restaurato e consolidato nelle sue parti strutturali. Verranno sostituiti gli infissi con analoghi infissi nuovi in legno. Sarà fatta una ripassatura del tetto con la reintegrazione di eventuali coppi rotti e verrà eseguita una stilatura dei giunti della faccia vista.

In prossimità del forno, sulla corte comune, verranno realizzati due gazebo delle dimensioni di 3,58 ml x 3,33 ml (uno per ciascuna proprietà) aventi in copertura 6 pannelli fotovoltaici dotati di moduli di silicio monocristallino con celle di colore nero al fine di limitare le riflessioni che potrebbero disturbare la fauna selvatica del parco. Per l'unità abitativa in oggetto, saranno previsti n.3 moduli della potenza di 400Wp ciascuno, per un totale di 1,2 kWp. I moduli fotovoltaici saranno installati nella copertura dei gazebi, con la stessa inclinazione della struttura, piana e parallela al terreno (0°).

È prevista la realizzazione di un impianto solare termico costituito da n.4 pannelli piani installati sulla falda della copertura esposta a sud-est e da un bollitore di accumulo da 200 L posto nel sottoscala al piano terra (vano tecnico). Considerato che le unità immobiliari saranno utilizzate quasi esclusivamente nel periodo estivo si è deciso di dotare il bollitore di una resistenza elettrica e non utilizzare altro sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le pavimentazioni esterne saranno in mattonelle autobloccanti, limitate allo stretto necessario, intorno e sotto ai gazebi; in mattonato per i marciapiedi intorno al fabbricato principale ed intorno al forno.

I percorsi pedonali saranno realizzati in ghiaia, così come l'intera pavimentazione carrabile. Nella futura corte di pertinenza dell'unità abitativa posta al piano terra (a confine con il percorso carrabile privato) sarà posizionata una casetta prefabbricata in legno per il rimessaggio degli attrezzi (immagine tipo riportata sotto). Questo intervento è consentito dall'art.3.9.1 del Regolamento del Piano del Parco del Conero..



Volendo infine effettuare una sintetica lettura delle qualità e criticità dell'intervento e fare un bilancio dal punto di vista paesaggistico, antropico e ambientale, si può rilevare che nel comparto interessato dall'intervento si avrà un significativo miglioramento dei rapporti tra superfici impermeabili/permeabili, con un incremento di queste ultime di circa il 53%.

La nuova sistemazione della corte esterna porterà ad un notevole aumento della superficie destinata a prato, oltre alla prevista rinaturalizzazione dell'area retrostante l'edifico da demolire, che sarà effettuata secondo le indicazioni scaturite dalla Valutazione d'Incidenza effettuata in sede di Piano di Recupero.

Come descritto nell'Azione 4, la riconfigurazione dei percorsi carrabili e delle aree di sosta, (pavimentati con selciato a ghiaia), operata attraverso una netta distinzione dagli altri spazi esterni (pavimentati oppure trattati a prato spontaneo) si tradurrà in un sostanziale miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale dell'intero comparto.

Infatti, la strategia complessiva del progetto, con riferimento al sistema carrabile (privato), è quella di ridurre la dinamica degli spostamenti veicolari a quelli strettamente necessari all'avvicinamento di servizio alle residenze, "allontanando" l'attuale area di sosta dal centro del comparto verso l'esterno, nelle immediate vicinanze dell'accesso al comparto.

Rispetto alla risorsa acqua, verrà realizzato un sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche così da contenere i consumi idrici da acquedotto; rispetto alla riduzione del ricorso alle fonti di energia non rinnovabile, si farà ampio ricorso all'energia solare, con la conseguente eliminazione dell'utilizzo del gas, così riducendo in maniera significativa la produzione di CO_2, concorrendo quindi anche al miglioramento della qualità dell'aria.

Ci sarà di converso soltanto un incremento del carico antropico pari a circa cinque nuovi abitanti equivalenti.

In allegato alla presente richiesta di permesso di costruire si trasmette documentazione relativa allo spostamento delle linee ENEL e TELECOM per la determinazione del quale le Aziende hanno chiesto il rilascio del PdC.

Per quanto riguarda la dislocazione dell'allaccio idrico si attende che la società VIVASERVIZI realizzi la nuova linea lungo la via frazione Massignano (ex strada poderale la Pecora).

Il tecnico

Arch. Riccardo Picciafuoco