



Fondazione
Giusto Barbin - Insieme per la vita

m a g g i o 2015

VARIANTE

AL PIANO ATTUATIVO PER NUOVA EDIFICAZIONE A FINI SOCIALI
IN COMUNE DI VICCHIO - LOCALITA' MOLINUCCIO - CASOLE
APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 25 DEL 21.4.2009
SCHEDA INTERVENTO N° 30-1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

7

RELAZIONE TECNICO

DESCRITTIVA

tavola
integrata
e
modificata
rispetto a quella approvata con
atto C.C. n° 25/2009

parte confermata

UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

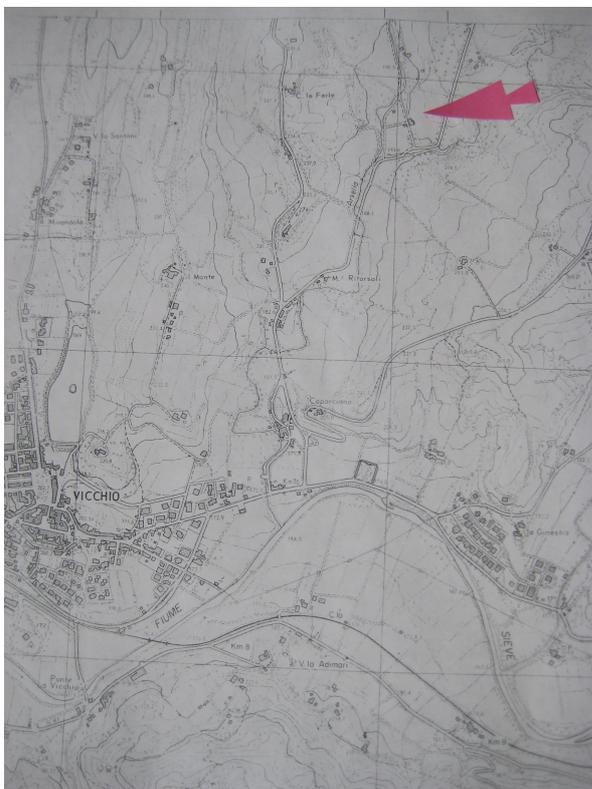
L'area oggetto del Piano è ubicata a circa 2,5 Km di distanza dall'abitato di Vicchio. La si raggiunge percorrendo un tratto di strada Regionale "ex s.s. 551 - traversa del Mugello" fino all'incrocio per Rostolena-Casole-Rupecanina; al bivio successivo si prende per Casole-Rupecanina e a quello ancora successivo per Casole. Da questo momento si percorrono circa 600 mt e si prende a sinistra sulla strada per Moriano; siamo arrivati.





La zona interessata dal Piano si presenta pressoché pianeggiante senza particolarità morfologiche. E' collocata alla confluenza del torrente Tramonti nel torrente Arsella. I due corsi d'acqua lambiscono entrambi l'area comunitaria.

Per meglio individuare la zona si possono rappresentare le seguenti cartografie:



in sostituzione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'intervento oggetto del presente Piano si articola come segue

PUNTO 1

La prima parte riguarda la realizzazione di *un nuovo fabbricato di servizio alla comunità* posto su un solo piano fuori terra.

La collocazione della struttura è di fronte al fabbricato originario (mulino) e alla nuova sala recentemente realizzata andando ad occupare l'area attualmente adibita a ricovero di una parte delle autovetture della comunità.

Vi trovano posto:

1A) > una cappella-chiesa con pre-ingresso vestibolo che si affaccia sul parco antistante e l'abbraccia con una parete a vetro;

1B) > una sacrestia con accesso dal vestibolo;

1C) > n. 3 servizi igienici di cui n. 2 per disabili dotati di doccia, uno di essi con accesso dalla nuova sala;

1D) > un locale magazzino per alloggio attrezzatura tipo: sedie, tavoli, attrezzatura voce e da proiezione, etc...;

1E) > un piccolo locale di servizio con accesso dall'esterno per contenere quadri elettrici, collettori riscaldamento a pavimento, boiler accumulo acqua calda sanitaria, etc...;

1F) > una ampia sala per incontri e iniziative varie circondata dal verde con finestrate e accessi da più lati, avente una superficie di circa mq. 120;

1G) > una loggia posta sul fronte principale rivolto verso la strada di accesso che consenta la protezione delle persone che si accingono ad utilizzare l'immobile;

come già specificato in altra parte del Piano, l'edificio di progetto sarà realizzato *completamente IN LEGNO*; sia per quanto riguarda la struttura, sia il tetto, sia i tamponamenti e ogni altra sua parte;

il manto di copertura sarà realizzato come quelli già esistenti nel villaggio con tegola Wierer previa posa di idoneo isolante termico;

l'esterno del fabbricato sarà rivestito con pannelli di isolante trattati a fare il "cappotto" che daranno l'aspetto di fabbricato tradizionale assolutamente uguale a quelli in muratura ordinaria;

con questa scelta progettuale, oltre a rispondere ai requisiti antisismici all'avanguardia, si riuscirà anche a rispettare ampiamente tutte le normative vigenti relative al risparmio energetico;

complessivamente il fabbricato avrà SUPERFICIE lorda di mq. 275.

Il VOLUME utilizzato per questa prima parte (punto 1) ammonta a **mc. 806,52**.



PUNTO 2

La seconda parte riguarda la realizzazione di *alcuni adeguamenti funzionali* con piccoli aumenti volumetrici su due fabbricati esistenti utilizzati dalla comunità stabile.

Le strutture su cui operare sono le seguenti:

- 2A) edificio storico denominato "il Mulino"
- 2B) nuovo edificio realizzato a partire dall'anno 2000 e ultimato nell'anno 2009 denominato "il Granaio"
- 2C) volume tecnico destinato a servizi vari

Più specificatamente:

> **2A) nell'edificio principale e storico denominato "il Mulino"** verranno realizzati tre piccoli aumenti volumetrici riguardanti:

- 2A1) e 2A2) l'ampliamento di due servizi igienici al piano secondo collocati uno per "torre" (per renderli adeguati agli standard igienico sanitari), per mc. $13,12 + 13,12 = 26,24$;

- 2A3) la chiusura della porzione di una terrazza esistente posta al piano primo, per mc. 25,52;

complessivamente il volume aggiuntivo relativo alla voce A) ammonta a mc. 51,76;



> **2B)** nell'edificio denominato "il Granaio" verranno realizzati tre interventi con piccolo aumento volumetrico:

- 2B1) la chiusura di un loggiato tramite posa in opera di telaio-infisso in legno verniciato e vetro trasparente per poter utilizzare uno spazio importante per chi vive in quel luogo specialmente nella stagione invernale; tale locale è stato computato a suo tempo come volume dimezzato trattandosi di loggia; incide per mc. 19,93;

- 2B2) la chiusura di un magazzino posto al piano interrato da destinare a deposito materiali di varia natura necessari per il servizio di accoglienza della comunità; si tratta di collocare un infisso all'inizio dello scannafosso esistente; incide per mc. 14,86;

- 2B3) l'utilizzo di una porzione di struttura attualmente chiusa, realizzata in fase di costruzione dell'edificio con destinazione di scannafosso, da utilizzare come deposito di materiali vari e cantina; per mc. 67,74;

complessivamente il volume aggiuntivo relativo alla voce B) ammonta a mc. 102,53;



> **2C)** è già esistente un piccolo volume tecnico in muratura destinato da sempre a deposito acqua potabile (come scorta per situazioni di criticità), alloggio dell'impianto di autoclave, alloggio di impianto di addolcimento

dell'acqua, alloggio del gruppo elettrogeno di emergenza; il manufatto oggetto del punto 2C, risulta parte della descrizione riportata nella successiva Tavola 8, esso era già presente tal quale nel precedente Piano Attuativo approvato nel 2009; questo manufatto in quanto "volume tecnico" non risulta incidere nel calcolo volumetrico delle strutture;



Il VOLUME utilizzato per questa 2^ parte (punto 2) ammonta a **mc.154,29**.

PUNTO 3

La terza parte riguarda la realizzazione di *alcuni nuovi fabbricati* per civile abitazione;

le nuove abitazioni serviranno per accoglienze ed ospitalità di varia tipologia e natura (vedi Tavola 1):

- temporanee di persone o famiglie desiderose di sperimentare per un certo tempo la vita comunitaria,
- temporanee di famiglie, coppie o singoli che necessitano di essere sostenute ed accompagnate durante un periodo difficile della loro vita (sia nel caso di segnalazione da parte dei Servizi Sociali, sia per conoscenza diretta della comunità),
- temporanee di persone che per brevi periodi hanno necessità di un "buon vicinato" in grado di ridare fiducia e consentire una nuova ripartenza per la vita in autonomia (sia per richiesta dei S. S. o per diretta conoscenza),
- temporanee per far fronte all'emergenza profughi sempre più pressante e consentire per un certo tempo, a persone martoriate, un soggiorno pacificato,
- temporanee di gruppi: giovani, scout, parrocchie, movimenti e associazioni di vario tipo, che uniscono la visita alla comunità (per conoscere modalità ed esperienze) con la possibilità di recarsi alla vicina Barbiana (don Milani),
- parzialmente stabili di persone o famiglie che decidano di avvicinarsi alla comunità per condividere un pezzo di strada insieme e verificare se la scelta comunitaria può rispondere alla propria vocazione;
- stabili di persone o famiglie che decidano di far parte della comunità;

Come descritto nella Tavola 1, è desiderio attrezzarsi per differenziare le accoglienze che la comunità attiva; ci sono tipologie e caratteristiche particolari che chiedono risposte differenti, specifiche e personalizzate; questo implica anche la disponibilità di spazi organizzati e funzionali;

Più specificatamente:

> **3A)** realizzazione di un edificio per civile abitazione ad un piano fuori terra; l'edificio ha caratteristiche di versatilità che consentano di essere utilizzato, con leggeri interventi, a seconda delle necessità:

- come unico appartamento di grandi dimensioni,
- come due porzioni indipendenti: una media e una piccola,
- come tre porzioni indipendenti: una media, una piccola e una "camera con bagno"; ciascuna con servizi igienici propri e con accesso indipendente dall'esterno;

complessivamente il fabbricato avrà SUPERFICIE lorda di mq. 156,60.

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 422,82;

il fabbricato in parola sarà collocato nell'area aperta posta fra "il Granaio" e la recinzione esterna che separa la proprietà con la strada vicinale di Moriano;

> **3B)** realizzazione di un secondo edificio per civile abitazione ad un piano fuori terra; anche questo avrà caratteristiche di versatilità sullo stile del primo descritto e verrà utilizzato secondo i criteri già menzionati;

complessivamente il fabbricato avrà SUPERFICIE lorda di mq. 156,60.

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 422,82;

anche questo fabbricato sarà collocato nella stessa area del 3A) a fianco di quest'ultimo;

> **3C)** realizzazione di un terzo edificio per civile abitazione ad un piano fuori terra; in esso troveranno posto due appartamenti di piccole dimensioni;

complessivamente, il fabbricato avrà SUPERFICIE lorda di mq. 106,87.

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 288,55;

anche questo fabbricato sarà collocato nella stessa area del 3A) e del 3B);

Il VOLUME utilizzato complessivamente al *PUNTO 3* ammonta a **mc. 1.134,19**;

L'area interessata dallo sviluppo di cui al *PUNTO 3*, risulta essere una zona bisognosa di una attenta riqualificazione; negli ultimi anni essa è stata oggetto di una ridotta cura e attenzione; in particolare da quando vi è stato collocato il pollaio della comunità, essa è rimasta legata a "caratteristiche agricole" pur trovandosi a poca distanza dai fabbricati abitati e vissuti;

per queste motivazioni, con la realizzazione dei nuovi fabbricati, sarà portato a termine un intervento di riqualificazione complessivo che porti ad una riorganizzazione degli spazi, dei percorsi pedonali e carrabili, delle alberature, dei servizi agli edifici, etc...



PUNTO 4

La quarta parte riguarda la realizzazione di *un nuovo parcheggio*;
Tale opera era prevista tal quale nel precedente Piano Attuativo approvato nel 2009;

Come risulta da altri elaborati, il parcheggio va a collocarsi in posizione marginale dell'AREA COMUNITARIA e ridurrà notevolmente l'interferenza delle auto nella vita ordinaria della comunità. Esso è collocato vicino alla strada comunale, nei pressi di un accesso già dotato di cancello che faciliterà l'ingresso delle auto senza attraversare la zona abitata e vissuta ordinariamente. Avrà una dimensione di circa 1000 mq. ed ospiterà circa 40 auto. Oltre a piantagioni varie, vi saranno installate strutture leggere per proteggere le autovetture. Come risulta dal successivo punto 5.



PUNTO 5

La quinta parte riguarda la realizzazione di *nuove tettoie e gazebi*;
Si tratta di porre in opera alcune strutture leggere in legno che consentano un servizio alla comunità con diverse finalità:

Più specificatamente:

> **5A)** realizzazione di una tettoia in legno, aperta su tutti i lati, senza una copertura impermeabile continua, ad una sola falda inclinata che serva come ricovero per le autovetture e come alloggiamento-supporto ad un IMPIANTO FOTOVOLTAICO a servizio della comunità;

l'impianto fotovoltaico consentirà di integrare i consumi di energia elettrica utilizzando il sole; per questo motivo la tettoia deve essere orientata ed inclinata in modo ottimale per lo scopo che si prefigge;

la tettoia di forma rettangolare, avrà dimensioni in pianta di mt. 16,00 x 7,00 e verrà collocata nell'area scoperta destinata a parcheggio di cui al *PUNTO 4* come da elaborato grafico;

la tettoia, non disporrà di una copertura continua impermeabile per tutta la superficie;

una struttura di questo tipo non si considera ai fini del calcolo della nuova volumetria;

> **5B)** realizzazione di una seconda tettoia in legno, aperta su tutti i lati, senza una copertura impermeabile continua, ad una sola falda inclinata che serva come ricovero per le autovetture e come alloggiamento-supporto ad un IMPIANTO DI PANNELLI SOLARI TERMICI a servizio della comunità;

l'impianto consentirà di integrare i consumi di acqua calda utilizzando il sole; come previsto dalla normativa regionale circa le nuove costruzioni;

per questo motivo anche questa tettoia deve essere orientata ed inclinata in modo ottimale per lo scopo che si prefigge;

anche questa tettoia, di forma rettangolare, avrà dimensioni in pianta di mt. 16,00 x 7,00 e verrà collocata nell'area scoperta destinata a parcheggio di cui al *PUNTO 4* come da elaborato grafico;

la tettoia, non disporrà di una copertura continua impermeabile per tutta la superficie;

una struttura di questo tipo non si considera ai fini del calcolo della nuova volumetria;

> **5C)** realizzazione di una terza tettoia in legno, aperta su tutti i lati, ad una sola falda che serva come ricovero per le autovetture;

la tettoia verrà dotata di una copertura con reti ombreggianti;

anche questa tettoia, di forma rettangolare come le altre, avrà dimensioni in pianta di mt. 16,00 x 7,00 e verrà collocata nell'area scoperta destinata a parcheggio di cui al *PUNTO 4* come da elaborato grafico;

la tettoia, non disporrà di una copertura continua impermeabile per tutta la superficie;

una struttura di questo tipo non si considera ai fini del calcolo della nuova volumetria;

> **5D)** posa in opera di alcuni gazebi in legno da giardino;

le strutture di cui trattasi, aperte su tutti i lati, senza una copertura impermeabile continua, saranno dislocate sull'area comunitaria; esse saranno utilizzate come "punti di sosta", come luogo di incontro e socializzazione, come "punto silenzio" lungo i percorsi pedonali da realizzare; le dimensioni dei gazebo varieranno da mt. 3,00 x 3,00 a mt. 4,00 x 4,00 secondo la localizzazione ed il contesto; strutture di questo tipo non si considerano ai fini del calcolo della nuova volumetria;

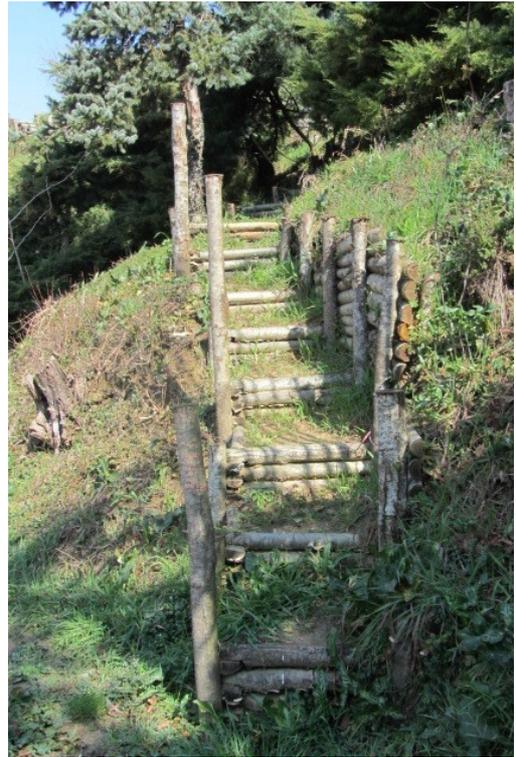


PUNTO 6

La sesta parte riguarda la riqualificazione ambientale di alcune aree della residenza comunitaria;

Più specificatamente:

- > **6A)** realizzazione di nuove varie piantumazioni arboree anche in sostituzione di alberi pericolosi eliminati in tempi recenti con l'inserimento di specie adatte al clima e al contesto;
- > **6B)** realizzazione di "punti di sosta" e "punti silenzio" anche con posa in opera di gruppi seduta (panchine e tavoli) dislocati in luoghi significativi del villaggio; in aggiunta a quanto indicato al precedente *PUNTO 5D* ove si prevede l'installazione di gazebo in legno da giardino;
- > **6C)** realizzazione di nuovi percorsi pedonali e nuovi sentieri sia nell'area pianeggiante che nella scarpata tergale secondo schemi sperimentati;



> **6D)** intervento specifico nella zona nord del villaggio prevedendo nuove piantumazioni e collegamenti diretti con il terreno di nuovo acquisto posto a monte di tale zona che si propone come nuovo polmone e spazio aperto per dare sfogo a una porzione saturata e diventata un po' caotica del villaggio stesso;





> **6E)** una delle zone da riqualificare è quella attigua all'area destinata a parcheggio verso ovest; attualmente l'area suddetta è occupata da alcune piante da frutto non ben collocate e non inserite nel contesto; esse saranno rimosse;

l'intervento previsto in tale zona consiste nella realizzazione di un piccolo "anfiteatro"; esso sarà utilizzato durante iniziative ed incontri, nonché per ospitare spettacoli e manifestazioni di vario genere;

la realizzazione si presenta con caratteristiche di estrema semplicità, senza opere murarie o strutturali, sfruttando il dislivello (scarpata) naturale creato durante la sistemazione dell'area a parcheggio; la scarpata sarà risagomata secondo una forma semicircolare; questa risulta essere posta ad una quota di circa mt. 1 più alta del restante prato oggetto del punto 6E; in fregio alla scarpata saranno messe in opera alcune tavole in legno che costituiranno le sedute; l'area erbosa frontistante le sedute verrà destinata a palcoscenico o a centro di interesse;

nella cartografia allegata si individua facilmente l'anfiteatro in oggetto;





Con gli elaborati grafici che seguono vengono precisati meglio i termini delle nuove realizzazioni.

RIEPILOGANDO I DATI VOLUMETRICI:

PUNTO 1

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 806,52

PUNTO 2

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. $51,76 + 102,53 = 154,29$

PUNTO 3

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 1.134,19

PUNTO 4

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 0

PUNTO 5

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 0

PUNTO 6

Il VOLUME utilizzato ammonta a mc. 0

TOTALE VOLUME UTILIZZATO MC. 2.095

NB.

per gli schemi di calcolo dei volumi, vedi Tavola n. 11