

SCHEDA NORMA COMPARTO 2-T3

Realizzazione di un intervento turistico ricettivo nel Comune di

Rosignano Marittimo Loc. Vada.

Scheda Norma Comparto 2-t3

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Maggio 2015

Architetto

Luigi Righi

PREMESSA:

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un Villaggio turistico con un ostello della Gioventù, sito in Vada comune di Rosignano Marittimo Provincia di Livorno.



Vista aerea della Loc. Vada con evidenziato il sito del progetto in questione

La scelta progettuale nasce dalla volontà/necessità di erigere un insieme di edifici che possano inserirsi in modo positivo nell'ambiente, sia da un punto di vista di impatto ambientale, sia da un punto di vista economico, cercando una dimensione che consenta una corretta impostazione di marketing.

La struttura ospiterà al suo interno (per la quale verrà specificata in maniera più esaustiva ogni caratteristica funzionale nei capitoli seguenti), varie tipologie edilizie le quali saranno dotate di un piano terra per quanto riguarda i Bungalow e le strutture che ospiteranno tutti i locali e le funzioni di servizio all'attività ricettiva, come sale soggiorno, spazi per la somministrazione; mentre per quanto riguarda l'ostello i livelli sono due, un piano piano terra che il primo piano i quali saranno destinati esclusivamente a stanze per ospiti.

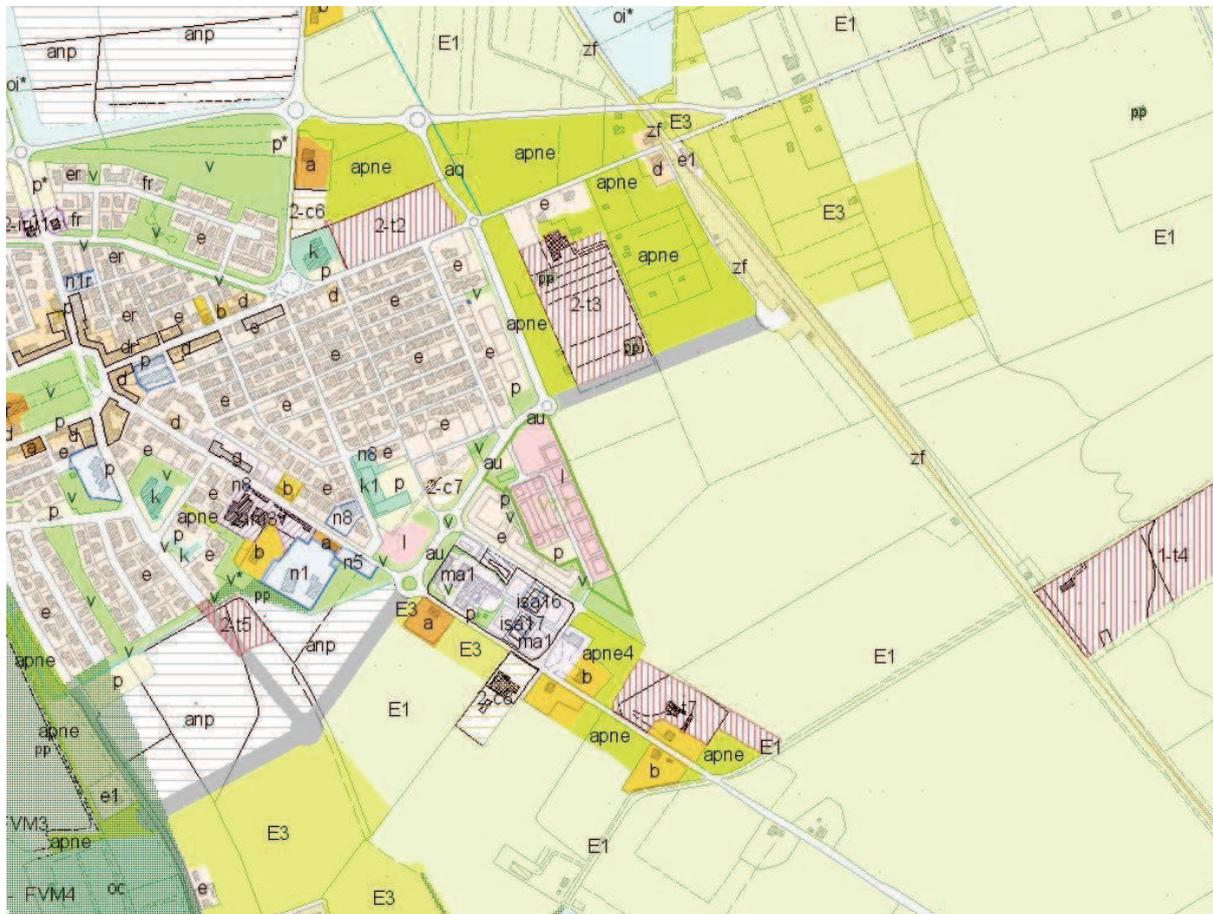
I livelli fuori terra saranno realizzati completamente in legno (con sistema costruttivo denominato a Telaio).

Da un punto di vista della scelta dei materiali, quindi la struttura verrà realizzata in bio-edilizia ad alta prestazione energetica consentendo un

altissimo comfort all'utente e permettendo un fortissimo risparmio d'esercizio con conseguente ricaduta positiva su tutto il territorio. Il progetto presentato riporti la soluzione di riscaldamento tramite pannelli solari e pannelli fotovoltaici è in fase di studio la ricerca di sistemi d'utilizzo di energia alternativa quali pompe di calore. L'eventuale loro scelta, basata su studi di fattibilità e analisi economiche preventive, ma molto auspicata sia da parte progettuale che dalla committenza, porterebbe la struttura ad essere vicina ad una realizzazione edilizia ad "impatto zero".

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

L'area in questione è individuata nelle Regolamento Urbanistico del comune di Rosignano Marittimo allegato 1.



Scheda Norma Comparto 2-t3

PARAMETRI URBANISTICI:

Gli indici Urbanistici di cui al presente progetto sono quelli definiti dalla scheda norma comparto 2-t3:

Il comparto copre una superficie di circa mq. 29.478

·	POSTI LETTO VILLAGGIO	n.120	
·	POSTI LETTO OSTELLO	n.70	
	TOTALE	n.190	

PARCHEGGIO ESCLUSIVO VILLAGGIO COMPARTO 2-t3
(n.1 POSTO AUTO PER OGNI CAMERA AUMENTATO DEL 20% PER ATTIVITA' DI SERVIZIO)

POSTI AUTO VILLAGGIO
n.34 ALLOGGI UNA CAMERA
n.18 ALLOGGI DUE CAMERE

TOTALE CAMERE n.70 (70 + 20% = n.84 posti auto)

POSTI AUTO OSTELLO
n.36 CAMERE

TOTALE CAMERE n.36 (36 + 20% = n.44 posti auto)

POSTI AUTO DA PROGETTO n.134 > n.128

POSTI AUTO COPERTI DA PROGETTO n.70 > n.40 (30% dei parcheggi complessivi)

PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO n.30 POSTI AUTO

STANDARDS URBANISTICI

·	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' VEICOLARE	Mq. 3.675,00
·	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' PEDONALE	Mq. 814,50
·	SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL VILLAGGIO TURISTICO	Mq.24.988,50
	TOTALE	Mq.29.478,00

· RAPPORTO DI COPERTURA 40% della superficie totale del lotto
Mq.4.749,42 < Mq.11.791,20 (40% di Mq.29.478,00)

· SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA RICHIESTA 25% della superficie totale del lotto
Mq.9.864,36 > Mq.7.369,50 (25% di Mq.29.478,00)

.. AREE LIBERE AD USO COMUNE
Mq.13.043,25 > Mq.3.748,28 (15% della superficie complessiva del villaggio turistico)

.. AREE SISTEMATE A GIARDINO
Mq.9.864,36 > Mq.1.956,49 (15% delle aree ad uso comune)

· SUPERFICIE PIAZZOLE > Mq.90,00

· DISTANZA MINIMA DAI CONFINI > MI.7,50

· DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI > MI.10,00

· DISTANZA MINIMA DALLA STRADA > MI.10,00

· ALTEZZA MASSIMA n.2 PIANI FUORI TERRA

DESCRIZIONE INTERVENTO:

Il nuovo Villaggio turistico e Ostello nella frazione di Vada nel Comune di Rosignano Marittimo, si svilupperà per una superficie pari a circa mq. 29.478,00 verrà realizzato in una area pianeggiante dove attualmente si trovano olivi e terreni coltivati a seminativo, con una falda freatica superficiale, esposti a tutti i venti.

La realizzazione del verde avrà una funzione ornamentale, estetica e funzionale, con la realizzazione di prati calpestabili, alberi di medie dimensioni e siepi di arbusti presso le singole unità immobiliari, mentre presso l'Ostello e la zona Bar-Ristorante e centro Benessere verranno messe a dimora alberature di prima grandezza in rapporto alle dimensioni della struttura e allo spazio circostante disponibile.

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la demolizione di eventuali strutture precarie esistenti non utilizzabili o tipo logicamente incongrue con le funzioni ammesse.

Il progetto prevede la realizzazione della viabilità che collegherà i Viali della Resistenza con l'attuale stazione per uno sviluppo di circa ml. 350,

dovrà essere realizzata una pista ciclopedonale di collegamento con la stazione.

Il nuovo ramo di strada ha una piattaforma costituita da due corsie di marcia di m 3,50 e da una aiuola da ml. 1,00.

Lateralmente è prevista una pista pedonale di ml.2.00 e una pista ciclabile larga ml. 2.50 m .

La carreggiata risulta pertanto coincidente con quella di una strada classificata di tipo E “Strada urbana di quartiere” sulla quale sia previsto il transito di mezzi pesanti.

PERCORSO CICLABILE:

La pista ciclabile, come previsto dalle norme tecniche del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n°557, avrà le seguenti caratteristiche:

- percorso di ml.300 circa a doppio senso larghezza ml 2,50 in quanto le opposte direzioni di marcia sono contigue;
- La pista è completa di segnali verticali e orizzontali di indicazione del senso di marcia, nonché l’indicazione delle delimitazioni ad uso esclusivo delle biciclette;
- Il percorso ciclabile è interamente asfaltato;

- La pista è a schiena d'asino convogliando le acque meteoriche ai lati della stessa dove le cunette all'italiana e il sistema di pozzetti smaltiscono l'acqua in eccesso;

PERCORSO PEDONALE:

Il percorso pedonale si dipana al fianco del percorso ciclabile per circa 330 ml.

- Tale percorso avrà una larghezza continua pari 2,00 ml sarà realizzato a schiena d'asino convogliando le acque meteoriche ai lati dello stesso dove le cunette all'italiana e il sistema di pozzetti smaltiscono l'acqua in eccesso.

- Il percorso per la maggior parte all'ombra in quanto tra la pista ciclabile ed il percorso pedonale sarà garantita tale ombreggiatura dal verde piantumato.

- Percorso completamente illuminato dall'impianto di pubblica illuminazione.

L'intero tratto pedonale, per quanto possibile, sviluppato lungo la linea di quota del terreno mantenendosi il più possibile in piano. In ogni caso si manterrà una pendenza massima dell'8%.

RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE:

Per quanto riguarda il drenaggio delle acque di piattaforma è stato previsto un opportuno sistema di raccolta e convogliamento delle stesse alla nuova rete fognaria dettagliatamente descritto negli elaborati di progetto specifici.

In particolare, sono stati previsti zanelle in cls disposte al margine della carreggiata in corrispondenza del cordonato, convoglianti le acque in caditoie con pozzetti sifonati disposte ad interasse opportuno e collegate tra loro da tubazioni in PVC e a loro volta collegate al collettore principale in cls disposto in mezzeria. I suddetti rami sono stati poi ricollegati in punti localizzati alla rete fognaria.

ILLUMINAZIONE:

L'impianto di illuminazione prevista sarà costituita essenzialmente da:

- lampade a Led montate su pali aventi altezze f.t. di 10 m, per l'illuminazione della strada;
- proiettori completi di lampade a Led, montati sugli stessi pali, per l'illuminazione della della pista ciclabile e della pista pedonale

Gli apparecchi illuminanti saranno rispondenti alle Norme CEI 34-21 (CEI EN 60598) ed avranno grado di protezione adeguato al tipo ed al luogo di installazione.

I pali di sostegno degli apparecchi di illuminazione saranno del tipo laminati conici dritti in acciaio e zincati a caldo per immersione a Norme UNI EN 40/4, completi delle tre lavorazioni standard e verniciati, con due mani di smalto sintetico, di colore e tipo secondo le prescrizioni comunali.

I pali saranno posti entro blocchi di fondazione, installati a perfetta regola d'arte in allineamento perfetto e a piombo, saranno completi di rinforzo alla base e avranno le seguenti dimensioni:

- per pali con altezza totale fino a 10 m: 1x1x1 m con foro centrale per l'incastro del palo di diametro di 25 cm;

Ogni plinto sarà provvisto di tubo in materiale termoplastico autoestinguento del diametro di 50 mm, posizionato di fronte al foro d'ingresso cavi del palo per il raccordo con il pozzetto di derivazione.

ANALISI DI PROGETTO:

Il Progetto prevede la realizzazione di un villaggio turistico di adeguate dimensioni e di elevata qualità (4 stelle) sotto il profilo ricettivo e architettonico.

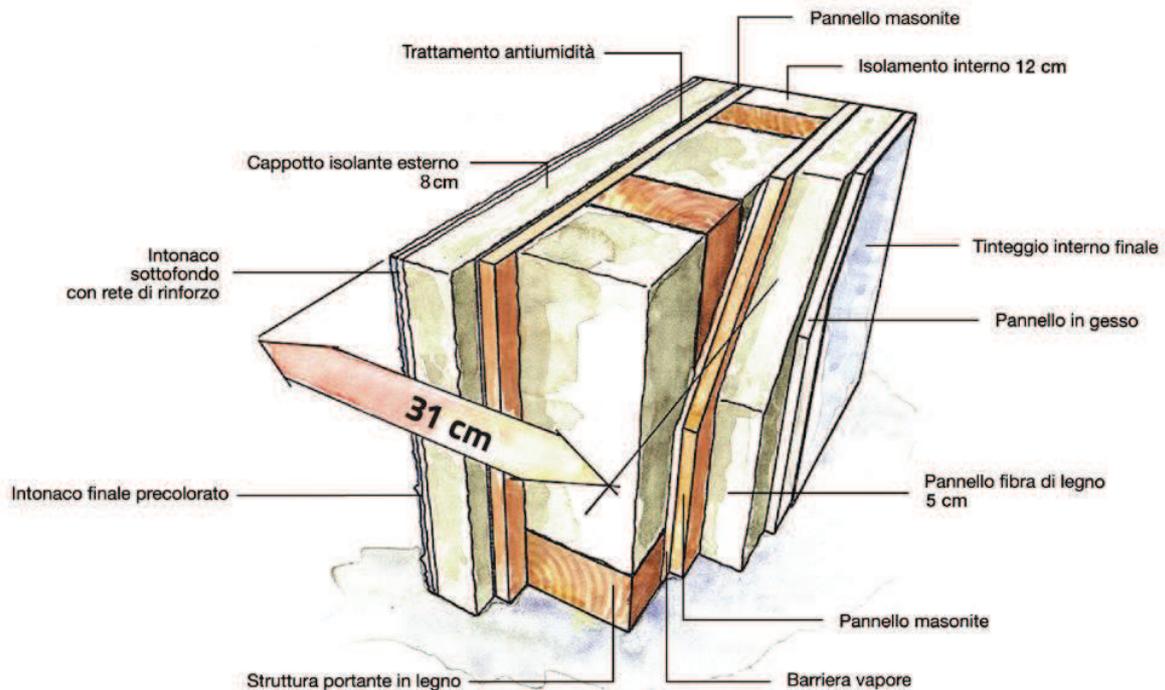
La struttura Turistico ricettiva prevede la realizzazione di n°. 120 Posti letto per il Villaggio e n°.70 Posti letto per Ostello ed un centro benessere.

Il progetto prevede la realizzazione di n° 52 piazzole tutte indipendenti sulle quali verranno posizionate le varie unità immobiliari da un minimo di circa Mq. 55,00 ad un massimo di circa Mq.61,00 per una superficie totale pari a mq. 2880, con struttura in legno a telaio, antisismiche, costruite secondo gli standard, così da rispettare i valori di fabbisogno energetico richiesti da tutte le normative italiane, Nazionali e Regionali. Tutti i materiali della struttura sono ecocompatibili nel rispetto della natura e del benessere.

Le unità immobiliari in bioedilizia che verranno inserite nel villaggio turistico combinano caratteristiche fondamentali:

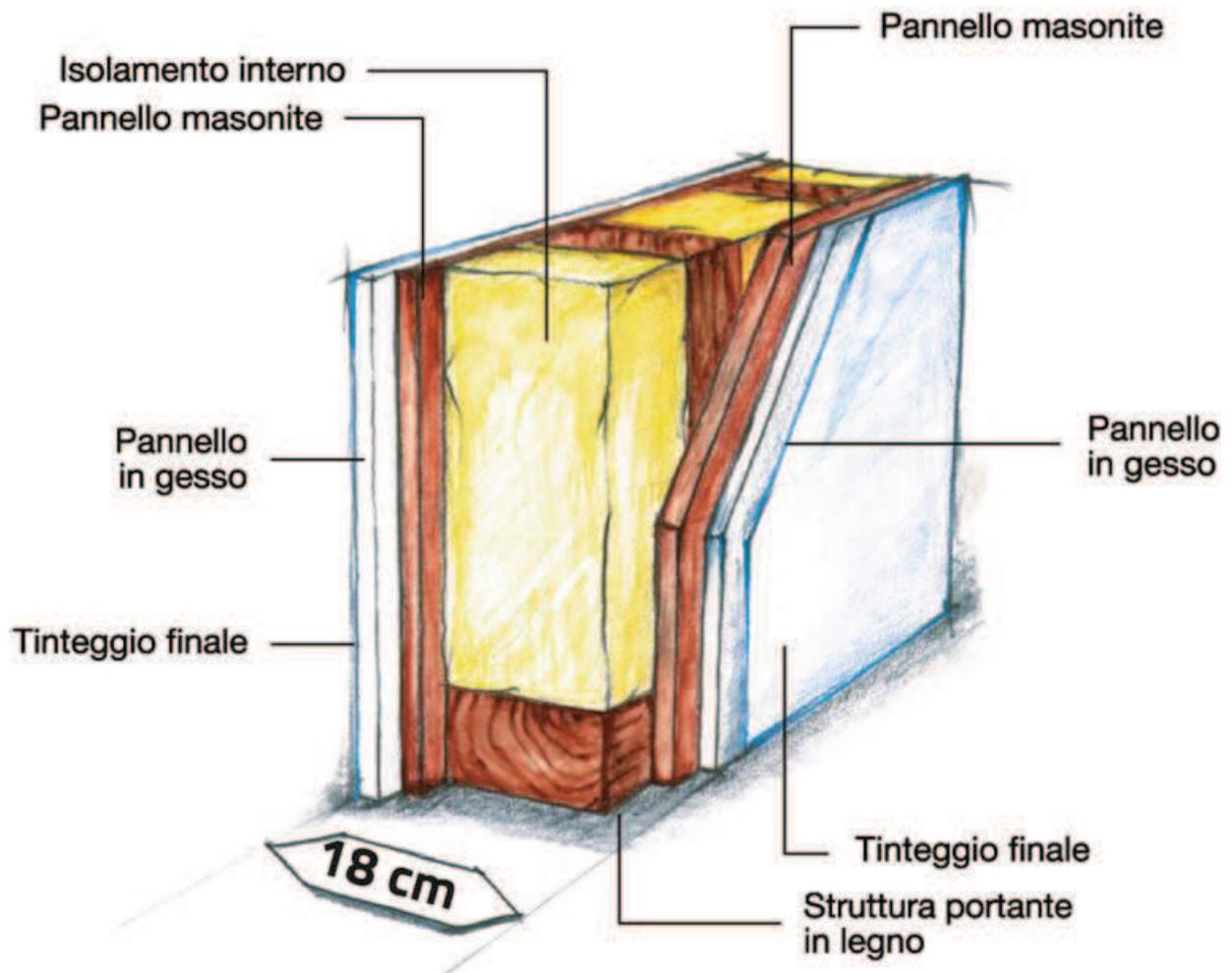
solidità estrema: sono costituite totalmente da pareti (sia esterne che interne) portanti, tanto da essere antisismiche; elevata capacità di portata per mensole, mobili pensili, sanitari e quant'altro; massima precisione e cura dei dettagli costruttivi; massima salubrità come la totale assenza di muffe e di umidità; elevata capacità di insonorizzazione; elevata capacità di isolamento termico, a garanzia di un conseguente notevole risparmio energetico.

Tutto questo è possibile grazie all'utilizzo di materie prime ecocompatibili (legno di abete, masonite, lana minerale, fibra di legno, lana di lino ecc.) e, soprattutto, viene utilizzata di un tipo di parete, coperta da brevetto internazionale,

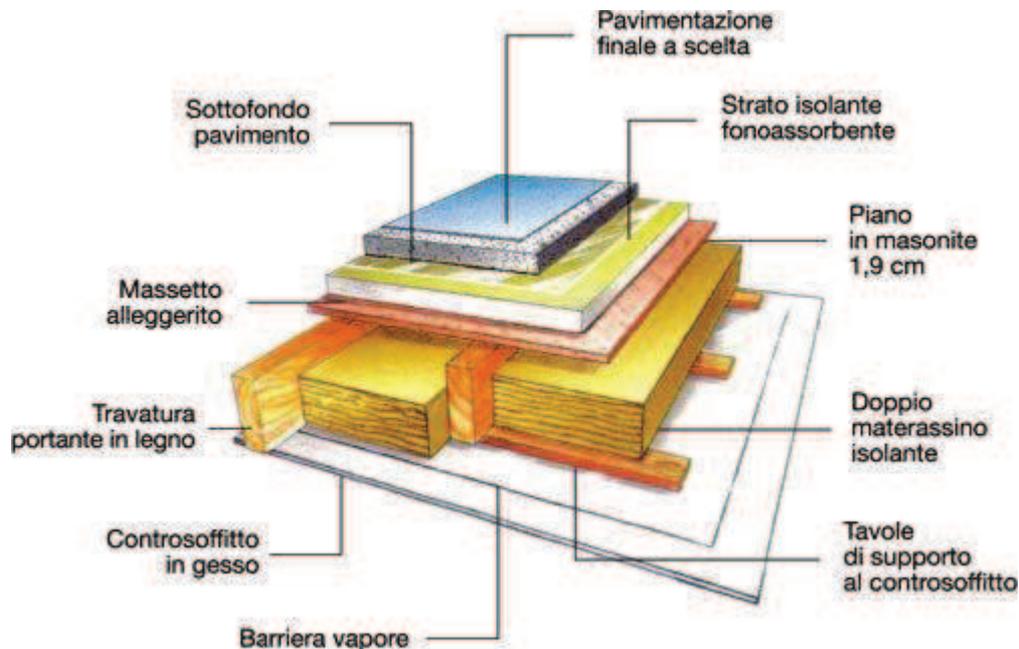


Particolare Parete Esterna

Questa parete, disponibile in vari spessori sino ad un massimo di 36 cm, garantisce lo stesso tipo di robustezza e solidità di una parete in laterizio di più del doppio della sua misura.



Particolare Parete Interna



Particolare Solaio

Tutte le strutture all'interno del villaggio turistico e dell'ostello devono comunque sempre essere posizionate ed ancorate ad una fondazione a platea in calcestruzzo. Per tali costruzioni l'isolamento è assicurato da una imbottitura di 12 cm di lana di vetro ad alta densità oppure lana di pecora / lino e da un rivestimento esterno a cappotto eseguito con pannelli isolanti (a scelta polistirolo espanso, polistirene espanso o estruso, sughero, ecc.) dello spessore di 5 cm.

Per quanto riguarda la finitura esterna è costituita da intonaco spatolato in 3 mani composte da supporto di base, rete di rinforzo in PVC e strato finale precolorato nell'impasto. Mentre per la La finitura interna viene realizzata con pannelli in cartongesso (ignifugo); restano esclusi la spatolatura e il tinteggio.

Gli impianti per tali strutture vengono predisposte all'interno delle pareti, quindi non occorre eseguire tracce o scassi in opera e non è necessaria l'assistenza muraria.

Per gli infissi infissi ed i serramenti esterni il progetto prevede in PVC mentre le persiane sono in alluminio verniciato.

Il tetto all'interno delle varie abitazioni è stato pensato di controsoffittato.

Le lattonerie (gronde, tubi, ecc.) sono realizzati in alluminio.

L' impermeabilizzazione del tetto viene eseguita con guaina impermeabile ed a traspirazione aperta sul sottostante piano di tavolato.

All'interno del complesso dovranno essere realizzate tutte le strutture riguardanti i servizi integrativi e connessi:

La struttura che accoglierà il Ristorante e il Bar avrà una superficie pari a mq. 250 anch'essi realizzati con struttura in legno a telaio, antisismica,

e costruiti secondo gli standard richiesti da tutte le normative vigenti, tale tipo di struttura è già stata descritta precedentemente.

Verrà realizzata anche una struttura adibita a Centro Benessere di una superficie pari a mq. 180, nella quale sarà inserita una palestra con meccanoterapia, una sauna finlandese e un bagno turco. Inoltre tale centro propone anche camerini per il massaggio e solarium.

All'esterno sarà realizzata una vasca polifunzionale di circa mq. 50, con acqua riscaldata.

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, l'intervento prevede anche l'inserimento di alberature di alto fusto sui lati confinanti con il territorio circostante, dovrà essere garantito anche all'interno della struttura turistico ricettiva delle alberature che permettano di avere delle aree dove vi sia ombreggiatura naturale .

Il progetto prevede anche la realizzazione di un parcheggio per garantire un posto auto per ogni camera e 10 posti auto per le attività di servizio.

L'intervento prevede anche la realizzazione di un Ostello per n. 70 posti letto pari ad una superficie di circa mq. 1600 dislocati su n°2 piani fuori terra, con struttura in legno a telaio, antisismica, costruita secondo gli

standard, così da rispettare i valori di fabbisogno energetico richiesti da tutte le normative vigenti. Tutti i materiali della struttura sono ecocompatibili nel rispetto della natura e del benessere.

IPOTESI DI PROGETTO:

Il nuovo villaggio turistico e ostello in fase di progettazione nella frazione di Vada nel Comune di Rosignano Marittimo, verrà realizzato in una area pianeggiante dove attualmente si trovano olivi e terreni coltivati a seminativo, con una falda freatica superficiale, ma esposti a tutti i venti. Le condizioni ambientali per realizzare opere a verde ornamentale possono dirsi soddisfacenti, anche se il vento deve essere considerato un fattore limitante, poiché le forti libecciate estive possono danneggiare in modo irreparabile l'aspetto ornamentale della vegetazione.

Il villaggio prevede la presenza di una struttura destinata ad Ostello, Moduli abitativi mono, bilo e quadrifamiliari, due piscine, un solarium, un Bar Ristorante ed un centro benessere, aree di parcheggio e camminamenti di collegamento tra le varie strutture e i servizi.

La realizzazione del verde ornamentale avrà una funzione ornamentale, estetica e funzionale, con la realizzazione di prati calpestabili, alberi di

medie dimensioni e siepi di arbusti presso le singole unità abitative, mentre presso l'ostello verranno messe a dimora alberature di prima grandezza in rapporto alle dimensioni della struttura e allo spazio circostante disponibile.

Come evidenziato dal disegno, i moduli abitativi sono realizzati all'interno di una superficie variabile in funzione delle dimensioni dei moduli che saranno separati da siepi composte da arbusti ornamentali omogenei, cioè della stessa specie come Alloro, Pittosporo, Eleagnus, Viburno, Fejo di semplice manutenzione e buona rusticità; la siepe potrà essere interrotta da Oleandro ad alberello per arricchire di colore il verde dominante della siepe; il terreno circostante vedrà la realizzazione di un prato calpestabile rustico nella porzione anteriore della struttura, associato ad alberi di seconda grandezza come Ligustro, Cercis Siliquastrum (Albero di Giuda), Morus (Gelso), Ciliegio da fiore e da frutto, sul retro verrà utilizzato uno strato di finitura di lapillo di lava per limitare il calore causato dai riflessi del sole ed essere irrigato per mantenere un ambiente fresco il terreno.

La superficie circostante l'ostello diventerà il cuore verde del complesso turistico, composta da essenze forestali autoctone che si integreranno con essenze arboree ornamentali non autoctone che dovranno caratterizzare l'accesso al villaggio. Lungo il lato indicato con la lettera A vengono messi a dimora esemplari di Cercis Siliquastrum ad una distanza di circa 8 metri intervallati da arbusti di Lantana Camara rossa e gialla, associati ad Osmanthus, Meli da fiore, Eleagnus aurea per avere una fioritura scalare e la presenza di aromi floreali.

Verranno realizzate dune leggere alte circa 1 metro su gran parte del Villaggio il tutto per rendere ogni ambiente il più privato possibile e al tempo stesso esclusivo, tali dune saranno tappezzate con altri arbusti striscianti associati a conifere nane ed essenze aromatiche quali rosmarino, timo, santolina (gialla), rose a cespuglio, lavanda ecc. Lo spazio presente tra la duna e l'edificio vede la presenza di un Pino domestico associato a Lecci e Querce.

All'ingresso dell'ostello verranno inserita esemplari di Palma (Phoenix washintonia) disposti a triangolo sui vertici degli accessi, inoltre saranno

presenti alberature mediterranee come il Carrubo, di cui esistono esemplari nel territorio di Rosignano, associati a Querce e Lecci.

Il progetto prevede anche la realizzazione di una mini macchia mediterranea in cui domina un esemplare di Pino domestico associato a Querce, Ornielli (a foglia caduca), Cercis (albero di Giuda), Ligustri, Ornielli, Ciliegi da fiore.

Nel settore che permette l'accesso alle unità immobiliari, grazie alla sua posizione maggiormente riparata dai venti, possono essere messi a dimora i Prunus Pissardi Nigra, eleganti alberelli dalle foglie rosse spoglianti in inverno.

I due esemplari posti all'ingresso saranno arricchiti da una aiuola con Lantane dai fiori di color bianco e giallo-rossi.

PERCORSI PEDONALI:

Lungo il percorso pedonale di collegamento tra le varie strutture, verranno messi a dimora esemplari adulti di Olivo secondo una disposizione casuale; ogni 4 unità immobiliari verrà realizzato un gazebo adornato con due specie di piante rampicanti, di cui una sempreverde come l'Edera variegata, la vite del Canada (Parthenocissus quinquefolia)

o Ficus repens mentre l'altra sarà fiorita per limitare la presenza di Afidi e insetti a caccia di polline. Le specie rampicanti non dovranno avere spine, per cui la scelta ricade su Caprifoglio, Clematis, Plumbago.

FASCIA PERIMETRALE:

Il perimetro del nuovo complesso verrà delimitato su due lati da esemplari di EUCALIPTUS Globulus, che, pur non essendo una specie autoctona, resiste al clima e alle avversità atmosferiche locali, presenta rapido sviluppo e semplice manutenzione e garantisce un riparo dal sole e una ventilazione eccellente.

Il quarto lato ad ovest è già stato realizzato utilizzando CIPRESSI intercalati da Oleandri a cespuglio.

ACQUEDOTTO E FOGNATURA:

ACQUEDOTTO

L'alimentazione idrica verrà garantita tramite:

- La realizzazione, in Via Italia, di un tratto di tubazione in Pead, de 110 pn 10, che partendo dall'inserzione delle condotte idriche presenti all'incrocio con la Via della Resistenza, si colleghi con la tubazione esistente sulla via denominata Località Stazione F.S.

(approssimativamente 350 metri), predisponendo sulla stessa le diramazioni di utenza necessarie per la fornitura degli immobili esistenti.

- La realizzazione, sulla nuova pista ciclo-pedonabile, di un tratto di tubazione idrica in Pead, de 75 pn 10, a partire dalla tubazione esistente alla rotatoria sud di Via della Resistenza, fino al raggiungimento della condotta presente sulla via denominata Località Stazione F.S. (approssimativamente 345 metri).

FOGNATURA NERA

Lo smaltimento dei liquami potrà essere garantito tramite la realizzazione di una nuova condotta di fognatura nera a partire dal primo pozzetto utile esistente nei pressi della rotatoria sud di Via della Resistenza fino al raggiungimento dell'area oggetto dell'intervento (approssimativamente 170 metri) seguendo il percorso della nuova strada di accesso al villaggio e secondo le ulteriori prescrizioni:

- La condotta fognaria dovrà essere realizzata con tubazione in PVC Ø200 UNI EN 1401-1 tipo SN4, posizionata su letto di sabbia di spessore minimo 10 cm. la stessa condotta dovrà essere

rinfiata e coperta con sabbia fino a minimo 15 cm. sopra la generatrice superiore della tubazione. Il riempimento dello scavo dovrà essere eseguito con fill-crete.

- Dovranno essere realizzati adeguati pozzetti di ispezione, dove la tubatura sarà passante, delle dimensioni di cm 60 x 60 interno fino alla profondità di mt. 1,90 circa o di cm. 120 x 120 oltre mt. 1,90 opportunamente stuccati al fine di garantire la perfetta tenuta idraulica, ad una distanza minima di 50 ml. I chiusini dovranno essere in ghisa sferoidale conformi alla norma UNI EN 124 di tipo carrabile classe D 400.
- L'innesto della nuova condotta con quella esistente di Ø 315 in PVC con quota di scorrimento dal piano stradale di circa 1,40 mt, dovrà essere eseguita all'interno del pozzetto d'ispezione esistente in Via della Resistenza.
- Per gli allacci della nuova condotta, i pozzetti a sifone (Tipo Firenze) dovranno essere posizionati in proprietà pubblica, al limite della proprietà privata o comunque resi accessibili. L'innesto alla

condotta dovrà essere eseguito sulla generatrice superiore della condotta attraverso pezzi speciali quali derivazioni o innesti curvi.

All'interno del lotto dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

- Va prevista, in proprietà privata, la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;
- Va previsto in proprietà privata un idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi fluidi (fossa biologica e degrassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per l'immobile in progetto, così come previsto dalla normativa vigente.

Il tecnico
Arch.
Luigi Righi