



COMUNE DI CINIGIANO

Provincia di Grosseto

PROGETTO DEFINITIVO- ESECUTIVO

**REALIZZAZIONE DI UN CENTRO VISITE PER LA
RISERVA NATURALE DI POGGIO ALL'OLMO NELLA
FRAZIONE DI MONTICELLO AMIATA NEL COMUNE DI
CINIGIANO**

DATA
NOVEMBRE 2016

ALL:1

RELAZIONE GENERALE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTAZIONE:
UFFICIO TECNICO COMUNALE
SETTORE LL.PP.

Comune di Cinigiano, Piazza Cap. Bruchi n° 3 - 58044 Cinigiano - tel. 0564/993407

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione accompagna il progetto esecutivo di realizzazione di un centro visite per la riserva naturale di Poggio all'Olmo nella frazione di Monticello Amiata nel comune di Cinigiano

DESCRIZIONE DELL'AREA.

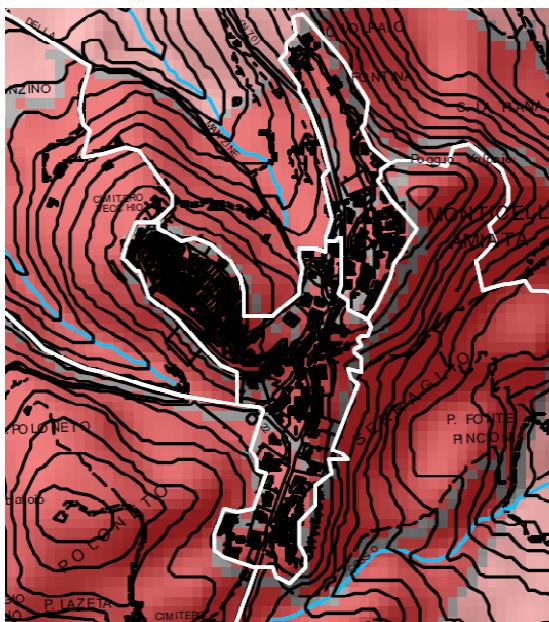
1 Inquadramento territoriale

L'area nella quale si realizzerà la struttura, di proprietà comunale, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 173 particella 82. L'area è collocata a ridosso del centro abitato di Monticello, in posizione prospiciente al plesso scolastico comunale, dal punto di vista morfologico è un'area sostanzialmente pianeggiante che non richiede movimenti e sistemazioni di terreno diverse da quelle strettamente necessarie alla realizzazione del piano fondale. L'area è dotata di urbanizzazioni, pertanto la struttura da realizzare risulta facilmente dotabile dei vari servizi ed utenze necessari all'utilizzo, oltre che di carico e scarico di acqua potabile ed acque reflue. Si riportano di seguito alcune immagini dell'area in questione.



1.2 Inquadramento urbanistico.

Secondo il vigente Piano Strutturale, l'area risulta inserita nell'UTOE Monticello Amiata – Castiglioncello Bandini



Estratto PS - Tav. Pr6 – Perimetrazione UTOE

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area risulta graficamente inserita nell'area di trasformazione TR_02cl disciplinata dall'art.3 della NTA allegate al RU, per la realizzazione di un punto informativo naturalistico.

Preso atto che sono decorsi 5 anni dall'approvazione del R.U. e che per tanto le previsioni di trasformazione risultano essere decadute, l'area mantiene la sua attuale destinazione a parcheggio pubblico, così come previsto dall'allegato B "Schede Normative" al R.U.

Le aree per parcheggi pubblici sono disciplinate all'art.83 "Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune" nelle quali "[...]gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale).

Fatto salvo quanto specificato al punto 3 e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, su tali aree possono essere ammessi interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, nella misura necessaria a garantire:

- la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.[...]"

Di seguito gli estratti cartografici:



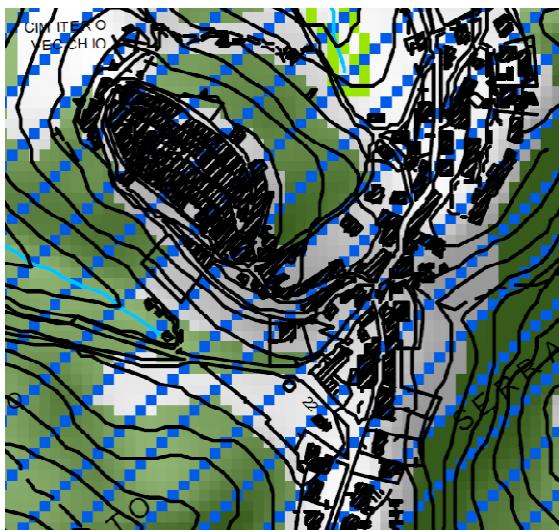
LEGENDA:

- art. 3 - Area TR/trasformazione assetti insediativi
- art. 83 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
- Arese a servizio degli insediamenti residenziali
- Istruzione
- Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree per il verde pubblico, lo sport e spazi pubblici attrezzati
- Aree per parcheggi pubblici

Estratto RU - TaV.LA (Approvato con D.C.C. n. 52 del 22.12.2008)

1.3 Vincoli.

L'area in oggetto risulta soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/23 e in zona sismica "3" in fascia "B". Non ricade in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i..



LEGENDA:

- Vincolo idrogeologico (R.D. 326 //23)
- Usi civici (L.431/85, art.1 lett.h)
- Vincolo archeologico (L.431/85, art.1 lett.m)
- Vincolo paesaggistico (ex L.1497/39)
- Vincolo ambientale (ex L.R. 52/80)
- Foreste e boschi (L.131/85, art.1 lett.g)
- Riserva naturale di Poggio all'Olmo
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (DCR 12/2000) (art.29)
- Laghetto individuato come possibile risorsa idrica da destinare ad usi idropotabili (art. 16)
- Fascia di rispetto di laghetto individuato come possibile risorsa idrica da destinare ad usi idropotabili (art 16)
- Area di rispetto delle acque pubbliche (art.19)
- Area umida (art.19)

Estratto PS - Tav. U4 – Carta dei Vincoli

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

L'immobile da realizzare dovrà assolvere alla funzione di accoglienza dei visitatori diretti nell'area naturalistica di Poggio all'Olmo, rispetto alla quale costituirà l'ideale inizio del percorso di visita ed approfondimento delle tematiche ambientali che troveranno riscontro nella successiva visita all'area naturalistica.. La struttura si comporrà dal punto di vista planimetrico di due volumi definiti ed associati a funzioni diverse, uniti da un corridoio vetrato che enfatizza il concetto di inserimento in un ambiente di notevole pregio naturalistico ed ambientale. I due volumi verranno rispettivamente utilizzati come servizio al visitatore propriamente inteso, accoglienza, messa a disposizione di informazioni sui percorsi, etc e come centro documentale con approfondimenti sulle tematiche ambientali che l'area protetta si propone di tutelare e valorizzare. Le due parti così utilizzate saranno collegate da un breve corridoio vetrato, che rappresenta l'ingresso all'intera struttura, con apertura su un portico dal quale si accede esternamente ai servizi igienici, che risultano quindi utilizzabili ed usufruibili all'occorrenza anche con il centro documentale chiuso. La struttura così concepita risulta caratterizzata dall'uso di materiali naturali (legno di rivestimento) o non opachi (vetrata del corridoio) e dal movimento determinato dal gioco dei volumi definito dal diverso utilizzo delle parti che la compongono. In ossequio al principio dell'accoglienza, e della riconoscibilità, il luogo dove il visitatore inizia il rapporto emozionale con il contesto che andranno a visitare, deve trasmettere l'armonia propria di un ambiente sano e stimolante come un'area naturalistica ad elevato valore ambientale.

La struttura portante dell'edificio sarà costituita da pareti e solai composti nel sistema X-LAM in legno di conifera, opportunamente assemblate attraverso chioderia e piastre in acciaio zincato, la struttura in legno verrà ancorata con collegamenti in piastre di acciaio zincato alla platea di fondazione in calcestruzzo armato. I divisorii per la formazione del servizio igienico verranno realizzati con pareti in cartongesso a doppia lastra con interposto uno strato isolante e coibente in lana minerale. La coibentazione delle partizioni esterne verrà realizzata con pannellature in lana minerale, protetta da barriera antivento sulle pareti verticali e da barriera al vapore sulle strutture di copertura. La copertura verrà poi impermeabilizzata con doppia guaina in polimero bituminoso protetta con strato di ghiaia e direttamente fiammata su massetto delle

pendenze per facilitare il naturale smaltimento delle acque meteoriche, che avverrà attraverso raccolta su canale e convogliamento su discendente entrambe in rame. L'acqua piovana verrà poi indirizzata nella rete di smaltimento comunale attraverso tubazione in pvc opportunamente allacciata alla fognatura stradale esistente, previa realizzazione di pozzetti di derivazione e ispezione in cls vibrato con chiusino in ghisa. Il bagno verrà allacciato alla rete di smaltimento delle acque reflue esistente in zona, tramite tubazione in pvc pesante posato su letto di sabbia e dotato anch'esso di pozzetti d'ispezione in cls vibrato e chiusino in ghisa.

Sarà garantita l'accessibilità e la fruibilità ai portatori di handicap in conformità al Decreto n.236 del 14 giugno 1989. I servizi igienici saranno opportunamente attrezzati e dimensionati per accogliere anche persone disabili, così come si presterà particolare attenzione all'eliminazione di ogni barriera architettonica, attraverso la creazione di una rampa inclinata che metterà in comunicazione la struttura con lo spazio aperto prospiciente,

L'edificio è stato concepito nel pieno rispetto della L.81/08: dotato di opportune uscite di sicurezza che permetteranno agli utenti un flusso regolare in qualunque punto dell'edificio si trovino; gli ambienti avranno il senso di apertura della porta diretto verso la via di esodo.

La realizzazione degli impianti, per il dettaglio dei quali si rimanda alle specifiche relazioni tecniche, sarà prevista come da normativa applicabile, il riscaldamento degli ambienti sarà garantito da pompa di calore alimentata elettricamente a servizio di due unità interne (fan-coil) posizionate negli ambienti principali, il bagno sarà dotato di termoventilatore elettrico.

L'edificio per caratteristiche e destinazione d'uso non necessita di particolari approntamenti antincendio.

FASI LAVORATIVE E TIPOLOGIE DEI MATERIALI

Le principali fasi lavorative si possono riassumere nei seguenti punti:

- 1) Costruzione della struttura portante, X-lam in legno lamellare ignifugo, compreso i materiali in acciaio (*piastre, fazzoletti, bulloni, staffe, zanche, ecc.*) occorrenti alla realizzazione della stessa, eventuale trattamento e perforazioni per incastri;
- 2) Manto di copertura, con montaggio del pacchetto di coibentazione e impermeabilizzazione e finitura con ghiaia fine di fiume;
- 3) Opere da lattoniere (*canali, converse, discendenti, ecc.*) in rame;
- 4) Realizzazione di pareti interne in cartongesso doppio strato con struttura a U e pannelli fonoassorbenti;
- 5) Posa di cavidotti e tubazioni di impianti elettrici ed idrico-sanitari;
- 6) Posa di pavimenti interni in gres porcellanato e di battiscopa di identico materiale;
- 7) Rivestimenti bagni con piastrelle monocottura a pasta rossa nei colori indicati successivamente dalla Direzione dei Lavori;
- 8) Realizzazione di rivestimento in legno per parete esterna, con legno di larice su supporti ancorati alla struttura in legno (X-Lam);
- 9) Fornitura e posa di infissi in alluminio elettrocolorato per porte/finestre esterne, maniglione antipanico ed ogni altro accessorio, compreso l'aggiunta di vetro-camera e controtelai;
- 10) Porte interne in legno con intelaiatura perimetrale in legno, struttura cellulare interna a nido d'ape, completa di serratura, lucidatura del tipo semilucida, complete di eventuali controtelai;
- 11) Realizzazione impianti elettrici sia all'interno che all'esterno compreso i quadri elettrici e linea di terra;
- 12) Realizzazione impianti termici con pompa di calore adeguata all'impianto;
- 13) Realizzazione impianti idrici comprensivi di punti di servizio, scarico e sanitari completi;

- 14) Impianto telefonico;
- 15) Allaccio alla linea elettrica di adduzione compreso ogni onere per l'alimentazione fino al contatore;
- 16) Allaccio di adduzione alla rete idrica;
- 17) Allaccio allo scarico della rete fognante nel collettore esistente;
- 18) Allaccio dello scarico acque bianche;
- 19) Tinteggiatura di tutti gli ambienti;

QUADRO ECONOMICO

LAVORI

lavori	84.488,77 €
oneri per la sicurezza	1.580,00 €
tot opere	86.068,77 €

SOMME A DISPOSIZIONE

iva	8.606,88 €
spese tecniche compreso collaudi al lordo di iva e cassa	3.000,00 €
relazione geologica	1.231,96 €
incentivo art 113 d lgs 50/16	1.000,00 €
imprevisti ed arrotondamenti	92,39 €
tot somme a disposizione	13.931,23 €
TOTALE GENERALE	100.000,00 €

Cinigiano, novembre 2016

IL PROGETTISTA
 (arch. Roberto Bucci)