

Ambito di Trasformazione Residenziale
soggetto a P.A.r30 - Pian Camuno
Progetto Opere di Urbanizzazione

OGGETTO:

Relazione Tecnica

Illustrativa

Progettista:

Revisione:

Committenti:

Tavola:

A

Scala:

Data:

Agosto 2016

R.U.P.

Ing. Emanuele Bertoli - Via Crocette 13, Pian Camuno (Bs)

GENERALITA' URBANISTICHE

La zona interessata dal Piano Attuativo e costituita da un appezzamento di terreno inedificato, comunque in adiacenza ad un'area recentemente urbanizzata. Risulta essere abbastanza pianeggiante, con leggero declivio verso Nord-Ovest (valle); l'area risulta essere situata a valle della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo in una piccola area di nuova espansione della località Pagher di Pian Camuno; il lotto è ricompreso un'area già edificata e un'altra zona di espansione identificata (P.a.r35).

NORME DI EDIFICAZIONE DELCOMPARTO

UBICAZIONE:	Pian Camuno
ATTUAZIONE:	Piano Attuativo Residenziale n.30
St 857 mq
It max 0,35 mq/mq
H max m. 10.50
Vol.max 899,85 mc
V1 min. 59,99 mq
P1 min. 89,99 mq
S.l.p.max 299,95 mq

Aree da cedere gratuitamente al Comune:

Per (standard parcheggi) = 154,00 mq

- AREA DI INTERVENTO -

L'area di intervento si colloca a Nord dell'abitato della Loc. Pagher che si trova nella omonima via Pagher situata nella parte più a valle del comune di Pian Camuno. Tale area è più genericamente compresa tra due grosse arterie viabilistiche, vale a dire la SS.42 e la SP prima. Tale area è anche attraversata dalla

linea ferroviaria che la divide praticamente in due. La zona in considerazione per l'ambito (più genericamente identificata come loc. Pagher), risulta essere stata edificata per la maggior parte dopo gli anni '50 e tutt'ora in fase di lenta ma continua espansione.

In particolare l'area oggetto di trasformazione, confina a nord con un'area residenziale di completamento, a est con un altro comparto di P.a., a sud con la ferrovia e a Ovest con un lotto già edificato.

La superficie territoriale dell'area del Piano Attuativo R 30 da rilievo sul posto è pari a mq. 857,00, rispetto ai 900mq indicati sulla scheda e per cui le cessioni e il dimensionamento viene effettuato sulla dimensione reale del lotto. A fronte di una cessione minima di aree a standard di 149,98mq la cessione sarà di 154mq per cui maggiore di quella minima richiesta.

Il lotto che edificabile che ne scaturisce risulta avere una superficie fondiaria (al netto delle cessioni) pari a 703,00 mq. Per accordi tra le parti ed in compensazione alle spese sostenute per le opere di urbanizzazione e in generale a quelle per l'attuazione del presente comparto, il lotto e quindi la totalità del potere edificatorio spetterà alla ditta Edilizia Camuna s.r.l.. L'indice territoriale di 0,35 mq/mq consente di realizzare sul citato lotto una S.l.p. di mq. 299,95.

Il terreno presenta un profilo morfologico leggermente discendente il verso il fondo valle dovuto alla naturale conformazione del luogo.

Sull'area fino ad oggi adibita ad usi agricoli, non si trovano alberature di pregio, per qualità o tipologie tali da essere conservate.

Il luogo, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, non è soggetto né a vincolo idrogeologico né a vincolo paesistico e presenta accettabili caratteristiche di portanza e di drenaggio.

La viabilità risulta al quanto problematica in quanto il lotto ha accesso da un passaggio privato esistente dal quale si ha il diritto di passaggio. Il PGT prevede a servizio dell'area in oggetto nonchè del Par35 la realizzazione di una viabilità esterna ai PA; la realizzazione di tale viabilità viene demandata genericamente

(come da scheda) ai lottizzanti dei due piani attuativi. Non essendo aree interne ai comparti non è prevista comunque la cessione di tali aree nè dei sottoservizi connessi alla pubblica amministrazione.

In particolare nel presente piano attuativo si prevede la realizzazione di parte della viabilità identificata dal P.g.t. demandandone il completamento della stessa all'attuazione del p.a.r35 (del quale il comune dovrà farsene garante).

L'area destinata a standard, sarà destinata a parcheggi pubblici e insieme al tratto di corsia di accesso agli stessi verrà ceduto gratuitamente al comune.

Per quanto attiene poi la sistemazione generale delle aree, il Piano Attuativo prevede un adeguamento delle quote, mediante piccole opere di ricarica del piano di campagna fino alla quota delle infrastrutture esistenti e di progetto, così da garantire la regolarità degli allacci alle reti canalizzate e collegamenti a raso fra strada e piano degli accessi alle nuove unità residenziali.

- TIPOLOGIE EDILIZIE -

La planivolumetria proposta in progetto ha carattere puramente indicativo.

Sul lotto viene prevista un'edificazione con strutture architettoniche residenziali in armonia con l'ambiente circostante e pertanto si prevede l'utilizzo di materiali della tradizione locale: intonaco colorato in pasta e pietra locale per le facciate e coppi di cotto per le coperture a falda inclinata.

L'altezza massima degli edifici viene fissata in ml. 10,50.

La distanza minima degli edifici dalle strade e spazi pubblici viene fissata in ml. 5.00.

E' data la facoltà ai proprietari dei lotti di edificare a distanza dal confine tra i lotti, minore di quella prescritta, previa convenzione tra confinanti.

L'altezza utile interna dei locali residenziali o direzionali — commerciali è fissata in ml. 2.70/3.00 e ciò in conformità ai disposti di D.M. n°190 del 18/07/75 ed al Regolamento Locale di Igiene tipo.

Le porzioni di fabbricato, eventualmente destinate a negozi e uffici, dovranno integrarsi con l'edificio principale così da costituire un organismo architettonico unico ed omogeneo nella tipologia residenziale prevalente in zona.

Tutte le specifiche saranno meglio specificate nelle NTA allegata al presente P.a.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE -

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comporta, come risulta dal preventivo allegato eseguito con i prezzi desunti dal prezzario di Brescia n°2/16 una spesa di **€ 16.000,00 (Sedicimila/00)**.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- La formazione di 1 lotto distinti con assegnata la superficie lorda di pavimento (SLP) massima edificabile.
- La realizzazione e la successiva cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggi.
- La realizzazione dei sottoservizi necessari all'edificazione dell'area in oggetto.
- La costruzione di porzione della viabilità esterna al PA come identificata nel Pgt.

Le opere di urbanizzazione previste sono di importo sicuramente maggiore di quanto previste da normativa in base al volume edificabile. Il maggior importo delle opere rispetto all'importo tabellare degli oneri resterà a carico dei Lottizzanti.

- VIABILITA E STRADE -

Il PGT, prevede la realizzazione di due tipi di viabilità:

- o Viabilità interna al p.a.: permette di accedere ai parcheggi realizzati sul fianco est dell'area edificabile (per tale motivo viene conteggiata interamente come parcheggio); tale standard verrà realizzato e ceduto gratuitamente al comune.
- o Viabilità esterna al p.a.: il collegamento dall'area in oggetto (e anche del p.a.r35 che giuridicamente è servito da altra viabilità) con la principale Via Pagher. Il tratto di strada da realizzare per raggiungere via Pagher e di circa

100m. Parte di tale tratto è già stato realizzato con l'edificazione di un'area edificata qualche anno fa. Tale viabilità però risulta essere a tutt'oggi ancora di proprietà privata così come tutti i servizi e sottoservizi ad essa collegati.

Il presente p.a. prevede la realizzazione di parte della viabilità prevista in quanto parte dovrà essere realizzata dal p.a.r35 (come indicato dalla scheda dello stesso p.a.). In particolare sarà realizzata una strada di larghezza di 2,50m e un marciapiede di 1,50m sul lato ovest della stessa.

La strada e il marciapiede avranno finitura in asfalto (solo bynder in quanto il tappetino di finitura sarà realizzato solo dopo l'ultimazione anche del p.a.r 35) ; il percorso pedonale sarà realizzato a raso in quanto in aderenza si prevede la realizzazione in sede di edificazione anche di parcheggi privati; il bassissimo passaggio di veicoli nell'area uniti ad una opportuna segnaletica, garantiscono comunque la sicurezza dei pedoni.

La delimitazione delle due sedi sarà eseguita mediante segnaletica orizzontale e verticale.

Tale porzione di area (esterna al p.a.) così come i sottoservizi legati ad essa non verranno ceduti al comune in quanto collegati a reti private che per motivi legali non possono essere utilizzati dalla comunità fino a che l'amministrazione comunale intenderà prendere in carico l'intero tratto di viabilità dall'area di intervento fino a via Pagher insieme a tutti i sottoservizi presenti.

- ACQUEDOTTO -

La tubazione comunale è presente su un'area privata al di fuori del p.a. e a monte dello stesso.

L'allaccio alla rete delle utenze private avverrà con una tubazione diametro 75 mm Pn16, previa interposizione di saracinesca di chiusura e pozzetto esterno per posa misuratore di consumo.

L'allaccio alla rete, salvo specifica diversa autorizzazione comunale, sarà consentito per sole utenze civili (abitazioni e uffici).

- RETE FOGNARIA PER ACQUE NERE e ACQUE BIANCHE (METEORICHE) -

Il lotto non è provvisto attualmente di allaccio alla fognatura comunale. Per raggiungere la fognatura comunale sarebbe necessario attraversare delle proprietà private avendone preventivamente il consenso.

Vista la distanza del lotto dalla via Pagher e viste le quote della fognatura comunale sulla stessa via, si è previsto di usufruire in accordo con il proprietario di un tratto di fognatura privata, recentemente rifatta; fatte le opportune verifiche dimensionali si è ritenuta dimensionalmente idonea anche per i fabbisogni del p.a.r30. oltre che per il privato proprietario della rete (due tubazioni in PVC serie pesante diam.160mm).

Tali tratti di fognatura (bianca e nera separate) sono e resteranno di proprietà privata e per cui ne è precluso l'uso se non ai aventi diritto.

Il nuovo tronco di fognatura, sarà realizzata come quella a valle e vale a dire in PVC rigido serie pesante del diametro di 160mm. I pozzetti di collegamento saranno in Cls 50x50x50. Per quanto riguarda i chiusini o le caditoie che resteranno sul parcheggio verranno realizzate in Ghisa lamellare perlitica classe C250; per i pozzetti che resteranno in terreno sistemato a verde verranno utilizzati pozzetti in Cls prefabbricati.

Nelle caditoie presenti sul parcheggio graveranno le acque dei soli parcheggi e tratto di viabilità esterna al p.a. da realizzare.

Per quanto riguarda le acque bianche del lotto edificabile, in fase attuazione diretta, verrà realizzata come prescritto dalle norme un pozzettone per la dispersione delle acque bianche in sottosuolo. Questo sarà realizzato con sfioro collegato alla fognatura delle bianche.

I collegamenti agli edifici verranno effettuati sempre con condotte tipo PVC nei diametri necessari, con interposizione di opportuno pozzetto di ispezione e di campionatura sul limite della proprietà privata.

- RETE ELETTRICA E DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE -

La rete principale di distribuzione dell'energia elettrica è costituita da condotta interrata in P.V.C. flessibile del diametro da 160 mm. avvolti in un idoneo cassonetto di calcestruzzo di protezione, con pozzetti principali a fondo drenante e chiusini in ghisa. Tale rete è presente in area privata al di fuori del p.a.

I punti di illuminazione previsti a progetto sono due e posti a distanza di circa ml. 30.00, posizionati uno a monte del lotto e uno in mezzeria dell'area riservata a parcheggio pubblico e per cui già funzionale anche al p.a.r.35. Uno di questi risulta al di fuori del p.a. ma in area di stessa proprietà dei lottizzanti. Tale disposizione è razionale al fatto che in tale zona non esiste illuminazione pubblica se non quella su via pagher distante circa 100m. ma anche dettata dal fatto che in prossimità esiste un elettrodotto a cui dobbiamo attenerci a debita distanza.

Le opere prevedono la predisposizione dell'IP; saranno realizzate canalizzazioni, tubazioni passacavi, plinti portapalo pronto per ricevere il palo di illuminazione. Per una decisione equa delle opere di urbanizzazione con il p.a.r.35 la posa dei pali, delle lampade e la messa in rete dell'illuminazione viene ora demandata e sarà a carico del piano attuativo confinante.

L'I.P. viene predisposta indipendente dal sistema di illuminazione pubblica centralizzata in quanto l'amministrazione comunale preferisce gestire direttamente i nuovi punti luce. Per cui verrà realizzato l'opportuno collegamento con la rete elettrica e l'opportuna nicchia per posizionare un contatore di energia elettrica.

Le due reti separate, illuminazione pubblica e illuminazione privata saranno posate, in continuazione alle esistenti, sotto il tratto di strada da realizzare fuori dal p.a. ad una profondità minima di mt. 0.90.

La continuazione alle reti avverrà con autorizzazione posata dai pozzetti esistenti che si trovano già attualmente su proprietà privata.

- RETE DEL GAS -

La rete verrà direttamente posata e resa operante dalla ditta fornitrice del servizio, o da ditte specializzate e riconosciute dall'Ente Fornitore.

La tubazione del diametro di 76,2 – 3" mm sarà in acciaio trafilato ricoperto e catramato contro la corrosione ed avvolto nella posa in sabbia fine, sarà inoltre posato in superficie il nastro monitore di segnalazione della rete.

Non si prevedono stacchi in quanto la tubazione principale arriverà direttamente fino alla zona identificata per la posa dei contatori.

Prima dell'allaccio alla rete principale verrà effettuato il collaudo di tenuta a pressione dell'opera.

- RETE TELEFONICA -

La rete telefonica sarà costituita da condotto interrato di distribuzione in P.V.C. flessibile del diametro da 63 mm. Completa di pozzetti e chiusini in ghisa secondo le disposizioni che verranno impartite in sede esecutiva dalla ditta gestore del servizio.

- FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO -

Per quanto riguarda la fattibilità dell'intervento, all'interno dell'ambito di trasformazione, sono state valutate le schede di approfondimento della VAS parte II B allegate al piano dalla quale si evince che: la valutazione complessiva degli effetti sull'ambiente risulta compatibile, con l'indicazione di valutare il tipo di attività da insediare per limitare i potenziali impatti sull'ambiente delle attività industriali, eventualmente prevedere opportune forme di mitigazioni e di prevenzione degli eventuali inconvenienti igienici legati all'attività produttiva previsti dalla normativa vigente.

La valutazione complessiva degli effetti sul territorio urbanizzato è positiva.

A sud del lotto, vi è la linea ferroviaria che impone una fascia di rispetto di 30m per la realizzazione di manufatti. Il lotto edificabile risulta essere esterno a tale fascia di rispetto per cui non necessita di autorizzazioni dall'ente gestore.

Sempre sul margine sud dell'area in oggetto si trova un elettrodotto Enel con il passaggio di cavi scoperti. Tale linea attraversa il lotto ad una quota di circa 13m dal piano di campagna e dista comunque circa 18,60m dall'area edificabile e per cui non si evidenziano interferenze importanti se non quelle "cantieristiche" o della posa dei pali dell' I.P.

La zonizzazione acustica allegata al P.G.T. classifica l'area di classe III°, "**Aree di tipo Misto**", rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali.

I valori limiti delle emissioni sonore sono stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/97 e dalla descrizione della zona appena citata per l'area in questione l'inquadramento è ammissibile e corretto.

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico e sismico lo studio geologico inquadra l'area con classe di fattibilità 3z (2g,n).

Le aree appartenenti a questa sottoclasse sono caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologia media per potenziali fenomeni di esondazione e trasporto in massa lungo i conoidi alluvionali, propagazione di eventuali colate detritico fangose da parte dei corsi d'acqua presenti sul territorio in esame.

Queste aree corrispondono alle zone aventi pericolosità H2-H3 così come individuate nella valutazione fatta in questa sede e rappresentate nella Carta di Sintesi e rientrano nelle zone classificate come Cn nella cartografia P.A.I.

Le altezze da mantenere come quota superiore al piano campagna locale, indicativamente non dovranno essere inferiori ad 1,30 mt. Con riferimento a condizioni morfologiche e topografiche locali, tenendo conto di eventuali depressioni che possono favorire l'accumulo di acque di esondazione.

Pian Camuno li Agosto 2016

Il Tecnico
