

Ambito di Trasformazione Residenziale
soggetto a P.A.r35 - Pian Camuno
Progetto Opere di Urbanizzazione

OGGETTO:

Relazione Tecnica

Illustrativa

Progettista:

Revisione:

Committenti:

Tavola:

A

Scala:

Data:

Maggio 2017

Direttore Lavori:

R.U.P.

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

GENERALITA' URBANISTICHE

La zona interessata dal Piano Attuativo è costituita da un appezzamento di terreno inedificato, comunque in adiacenza ad un'area recentemente urbanizzata P.a.r.30 con il quale condivide anche la viabilità. Risulta essere 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; i due lotti che ne scaturiscono sono ricompreso in tale area che viene con questo atto urbanizzata. Poiché l'area in oggetto risulta essere leggermente maggiore di quella riportata in scheda, tutti i parametri di cessione vengono adeguati proporzionalmente da cui ne scaturiscono le seguenti norme e indici di edificazione.

NORME DI EDIFICAZIONE DEL COMPARTO

UBICAZIONE:	Pian Camuno
ATTUAZIONE:	Piano Attuativo Residenziale n.35
St 1.113,00 mq (da rilievo)
lt max 0,35 mq/mq
H max m. 10.50
Vol.max 1.168,65 mc
V1 min. 77,31 mq
P1 min. 115,96 mq
S.l.p.max 389,55 mq

Aree individuate da cedere gratuitamente al Comune:

Per realizzazione Parcheggi	=	118,34	m ²
Per Viabilità (Interno al P.A.)	=	85,74	m ²
Per Viabilità (Esterno al P.A.)	=	38,00	m ²
Per Area a Verde	=	77,50	m ²

- 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 con tre lati verso area di salvaguardia e rispetto dall'abitato mentre il restante lato confina con il P.e.r.30 recentemente approvato e appartenente sempre alla stessa proprietà.

La superficie territoriale dell'area del Piano Attuativo R 35 da rilievo sul posto è pari a mq. 1.113,00, rispetto ai 1.007,75mq indicati sulla scheda e per cui le cessioni e il dimensionamento viene effettuato sulla dimensione reale del lotto. Per questo motivo la cessione minima relativa a V1 e P1 salirà a 193,27mq. La previsione di cessione per standard è pari a 195,84mq al quale va aggiunta l'area per la realizzazione della viabilità (che completa quella del p.a.r.30) per 123,74mq (di cui 84,74 interna al p.a. e 38,00mq esterna al p.a. (ma prevista dal P.g.t.).

I lotti edificabili che ne scaturiscono risultano essere due. La S.l.p. verrà ripartita sui due lotti. Poiché si vorrebbero realizzare unità costruttive sviluppate in pianta mantenendole il più basse possibile (al max 2 piani fuori terra) e poiché le cessioni per la viabilità hanno sacrificato un po' le dimensioni dei lotti, si prevede di ridurre la distanza minima dei fabbricati verso la viabilità e i parcheggi a progetto fino ad una distanza di quattro metri. Le distanze legali sono comunque mantenute come da norme.

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 di accesso al comparto è stata già studiata e sviscerata all'interno del p.a.r.30; le opere in progetto portano a compimento la previsione concordata con l'amministrazione per quanto riguarda questi due comparti adiacenti. Le quote della strada sono quelle già previste nella sezione di progetto del p.a.r.30.

In particolare nel presente piano attuativo si prevede di ultimare la parte della viabilità identificata dal P.g.t. e già concordata con l'amministrazione comunale.

Le aree destinate a standard sono:

1. Porzione di area destinata a parcheggi pubblici nella zona ricompresa tra i due lotti. L'accesso è garantito dalla strada larga 5,5m che ne permette l'accesso agevolmente.
2. Porzione di area che confina verso altri lotti in edificati. Tale area funge da filtro verso i lotti adiacenti. Porzione di tale area attualmente è identificata a "capezzagna" anche se dal oltre 10 anni ormai i mezzi agricoli effettuano un altro percorso. La cessione a pubblica di tale area continuerà comunque a garantire un'eventuale passaggio pubblico (seppur limitato a 2,50m).

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 ora realizzati viene fissata in ml. 4.00. Le distanze minime dai confini di proprietà privata rimangono comunque fissate a 5 metri.

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 allegato 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 **€ 15.000,00 (Quindicimila/00)**.

Con l'attuazione e la convenzione del p.a.r.30 però erano state previste dal lottizzante (lo stesso che attua il presente comparto) una quota parte di opere che erano comuni a entrambi i piani attuativi. Tale opere denominate "opere Secondo Stralcio" verranno eseguite contestualmente alle nuove opere di urbanizzazione. L'importo di tali opere supplementari e pari a **€ 9.296,32**.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- La realizzazione di parcheggi pubblici.
- Realizzazione di viabilità.
- Realizzazione di Verde pubblico.
- Collegamento ai servizi tecnologici
- Realizzazione di tratto di strada da PGT fuori dal p.a.
- Completamento delle opere in quota parte con il P.a.r.30 (realizzazione di opere di asfaltatura, segnaletica stradale, completamento di p.i. e sistemazioni varie).
- Realizzazione di due lotti con asserviti tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

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 all'interno del comparto; tale standard verrà realizzato e ceduto gratuitamente al comune.
- o Viabilità esterna al p.a.: il completamento della viabilità prevista da P.g.t. e concordata con l'amministrazione comunale in fase di approvazione del p.a.r. 30 che porta alla principale Via Pagher.

La strada avranno finitura in asfalto (bynder e tappetino);

Tale porzione di area (esterna al p.a.) così come i sottoservizi legati ad essa verranno ceduti al comune come già previsto nella convenzione già stipulata.

- ACQUEDOTTO -

La tubazione comunale è presente al margine del comparto.

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 comparto sarà collegato alla rete fognaria realizzata e già opportunamente dimensionata nel P.a.r.30. E' attualmente già presente l'allaccio alla fognatura comunale garantito di un tratto di fognatura, recentemente posata in accordo con il proprietario dell'area; fatte le opportune verifiche dimensionali si è ritenuta dimensionalmente idonea anche per i fabbisogni del p.a.r.30 e 35 oltre che per il privato proprietario della rete (una tubazioni in PVC serie pesante diam.160mm- nere e una diam. 250mm-bianche).

Il nuovo tronco di fognatura, sarà realizzata come quella a valle e vale a dire in PVC rigido serie pesante del diametro di 160mm e 200mm. 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 sono già state previste per la strada nella porzione del p.a.r.30.

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 -

Tali reti verranno realizzate in compartecipazione del p.a.r.30.

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 a entrambi i p.a.. 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 Maggio 2017

Il Tecnico
