

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

15 – PIEVE (ex6)

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

1.1 PREMESSA

Il presente Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata è individuato nell'Allegato 1A al Piano delle Regole del PGT vigente col n. 15 - Pieve (ex 6), e riguarda un lotto di terreno di superficie pari a 9.497 mq posto tra via Padre L. Cagni e via Pieve, da cui ha accesso, ed attualmente adibito a prato e, per una porzione, ad uliveto ed orto.

Il Piano di Governo del Territorio attribuisce all'area in oggetto una possibilità edificatoria a fini residenziali di 9.500 mc. Il PGT stesso prevede la realizzazione di una strada interna al Piano Attuativo di collegamento fra la via Pieve e la via Padre L. Cagni con un tracciato sinuoso.

La zona oggetto di lottizzazione si presenta di forma pressoché pianeggiante disposta su due livelli quasi orizzontali sfalsati di circa 2 metri tra loro collegati da un tratto di scarpata.

Sulla via Cagni è già abbozzato un invito stradale che presuppone la chiara volontà urbanistica di un proseguimento della via verso il terreno oggetto del presente PA.

Sulla via Pieve invece il lotto risulta essere delimitato con muraure in pietra e malta di altezza di circa 220-230cm e, per la porzione intermedia in corrispondenza della strettoia su via Pieve, è presente il fabbricato residenziale della famiglia Belli, proprietaria del lotto.

La tavola 1.3 "Planimetria di Rilievo" evidenzia lo stato di fatto e quanto precedentemente descritto.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

I mappali costituenti i terreni interni al Piano Attuativo sono i seguenti:

- foglio 1, N.C.T. comune di Pisogne

mappale 137 categoria seminativo cl 1a	ubicazione Via Pieve superficie mq 160 rendita 0.7
mappale 442 categoria prato cl 1a	ubicazione Via Pieve superficie mq 3.150 rendita 13.01
mappale 583 categoria vigneto	ubicazione Via Pieve superficie mq 4.060 rendita 22.02
mappale 7895 ente urbano	superficie mq 1.750

- foglio 18, N.C.E.U comune di Pisogne

mappale 441 sub 1 categoria A/3 cl 3a	ubicazione Via Pieve 13 vani 6,5, rendita 255,13
mappale 441 sub 2 categoria A/3 cl 4a	ubicazione Via Pieve 13 vani 6,5, rendita 298.77
mappale 441 sub 4 categoria C/6 cl 2a	ubicazione Via Pieve 13 32 mq, rendita 47.93

Le proprietà

mappale	nominativo	codice fiscale	quota
137 – 442 - 583	BELLI ANNA	BLL NNA 61L67 G710L	1/9
	BELLI ANTONIO	BLL NTN67C19 G710Z	1/9
	BELLI FRANCA	BLL FNC 64R62 G710B	1/9
	BELLI LUCIA	BLL LCU 70A71 G710X	1/9
	BELLI SPERANZA	BLL SRN 31E69 G710T	5/9
441 sub 1 441 sub 4	BELLI ANTONIO	BLL NTN67C19 G710Z	1/1
441 sub 2	BELLI ANNA	BLL NNA 61L67 G710L	2/12
	BELLI ANTONIO	BLL NTN67C19 G710Z	2/12
	BELLI FRANCA	BLL FNC 64R62 G710B	2/12
	BELLI LUCIA	BLL LCU 70A71 G710X	2/12
	BELLI SPERANZA	BLL SRN 31E69 G710T	4/12

1.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto è indicato nel PGT vigente come **PA – 15 Pieve** (ex 6), a volume definito.

Vengono qui riportati i valori indicati nella tabella dell'Allegato 1A:

- Unità di Paesaggio di riferimento: "Tessuto Residenziale Strutturato";
- Superficie Territoriale = 9.497 mq;
- Volume Definito = 9.500 mc;
- Dotazioni Pubbliche previste = 2.850 mq.

1.4 IL PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

La previsione progettuale tiene conto in parte delle prescrizioni del P.G.T. inserendo la via di collegamento tra via Pieve e via Padre L. Cagni, ma prevedendo uno spostamento della strada prima di via Pieve in modo da evitare la demolizione del fabbricato esistente di proprietà Belli. Il terreno, tagliato quasi a metà dalla nuova strada viene quindi diviso in lotti dei quali quelli posti a valle della strada consentiranno l'edificazione di tre fabbricati mono o bi-familiari, di volume massimo pari a 700 m³ cadauno, che presumibilmente verranno realizzati per residenza degli attuali proprietari Belli. I lotti a monte della strada saranno oggetto di intervento edificatorio a carico della ditta DE.F. Solutions srl in quanto opzionaria all'acquisto dei lotti medesimi in forza di contratto preliminare stipulato con i proprietari. Il Piano Attuativo prevede in quest'area la realizzazione di 4 lotti per villette singole e 2 lotti per interventi condominiali per un volume complessivo di 7.400 mc.

La sede stradale prevista avrà larghezza di corsie di ml 6,00 e su entrambi i lati sono previsti i marciapiedi di larghezza ml 1.50.

La strada, dovendo raccordare i nuovi lotti residenziali con via Cagni, viene posizionata a circa 4,5m più alta della via stessa con realizzazione del primo tratto con pendenza non superiore all'8%.

Per consentire poi il collegamento con via Pieve e con i parcheggi in progetto nel PA, la strada avrà un

tratto in discesa prima di raggiungere in piano via Pieve.

In accordo con l'amministrazione comunale le aree a standard vengono quasi interamente destinate a parcheggio con localizzazione degli stessi nei pressi di via Pieve in modo da poter essere fruibili anche dagli utenti del nuovo Teatro Parrocchiale posto nelle vicinanze del lotto.

Sono previste due grosse aree a parcheggio di cui la prima, con accesso direttamente da via Pieve a causa del livello d'imposta più basso rispetto alla nuova via, è dotata di n. 11 parcheggi di cui 1 per disabili con corsia di servizio di larghezza 6,10m. La seconda area destinata a parcheggio, posta più interna al lotto e collegata con una breve rampa alla nuova strada, è costituita da 15 posti auto. In questo caso la corsia di manovra ha larghezza di 6,00m. Lo spazio previsto per singolo posto auto è di ml 2,50 x 5,00.

Tra il marciapiede a valle della strada e i parcheggi sono state interposte delle aiuole dotate di piantumazione in modo da qualificare lo spazio urbano. In tali aiuole è previsto il recupero, se tecnicamente possibile, di alcuni ulivi storici attualmente presenti nel lotto.

Il marciapiede a valle della strada, in corrispondenza del 1° parcheggio, viene impostato in quota col parcheggio stesso e ribassato di circa 1,50m rispetto alla strada. Questo consente da un lato un comodo collegamento pedonale col nuovo marciapiede previsto su via Pieve e dall'altro, attraverso una rampa con pendenza inferiore all'8%, il collegamento col 2° parcheggio e con la strada nel suo tratto piano.

Vengono infine ricavati altri 3 parcheggi auto in un'area esterna al lotto in corrispondenza della congiunzione con via Cagni, che verranno asfaltati e completati con la realizzazione del raccordo della strada e dei marciapiedi.

In totale vengono ricavati 29 nuovi parcheggi.

Il progetto prevede anche la formazione di un raccordo pedonale tra il nuovo marciapiede a monte e la strada a fondo cieco derivata da via della Pace e posta a nord del lotto. Purtroppo l'eccessivo dislivello presente, circa 4,5m, non consente la realizzazione di un raccordo carrabile che sarebbe stato la soluzione ideale per chiudere l'anello a senso unico della stradina stessa.

L'intervento prevede pure un allargamento della strada su via Pieve, dopo la strettoia del fabbricato in proprietà, con realizzazione di un marciapiede di 120cm sino al fabbricato pericolante, prefigurando la futura prosecuzione del marciapiede stesso.

Attorno a questi elementi dominanti verranno disposti i lotti destinati ad accogliere edifici di due o tre piani fuori terra, in formazione sia isolata che in condominio, con a corollario una nuova viabilità concepita per offrire il massimo comfort sia agli utenti dei veicoli che agli abitanti del quartiere, grazie all'abbondanza di parcheggi e marciapiedi e alla fluidità del sistema di circolazione automobilistica.

Gli schemi tipologici e le soluzioni architettoniche dei fronti rappresentati negli elaborati grafici di progetto, danno una linea conduttrice sulle caratteristiche che gli edifici dovranno mantenere per rendere omogenea l'edificazione del comparto e garantire un aspetto armonico ed unitario alla lottizzazione stessa. Tali schemi non dovranno intendersi vincolanti in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Il verde, sia in forma di giardino privato che in quella di area pubblica, è ovunque una presenza costante e omogeneizzante dell'intero comparto, a garanzia di un elevato livello di interazione tra elementi costruiti e forme naturali.

Cessioni aree per urbanizzazione primaria

La tavola 2.1 – “Planimetria di Progetto e Quantificazione aree a standard” riporta nello specifico le superfici delle quali si prevede la cessione gratuita al comune quali opere di urbanizzazione primaria.

Nel seguente prospetto si riportano le superfici per sommi capi:

Parcheeggi pubblici	mq.	720,00
Verde pubblico	mq.	165,00
Marciapiede	mq.	549,00
Collegamento con strada Privata	mq.	20,00
Superficie complessiva ceduta	mq.	1.455,00

L'area per la nuova strada di penetrazione, non compresa nelle aree a standard, ha superficie di mq 1040,00.

Inoltre si fa presente che il progetto prevede l'intervento anche su 114 mq di aree esterne al comparto in modo da completare la viabilità ed i percorsi pedonali verso via Cagni e su via Pieve.

Dotazioni Pubbliche richieste da PGT

Il PGT vigente, all'allegato 1°, quantifica le Dotazioni Pubbliche che competono al piano di lottizzazione in 2.850 mq. Tale quantificazione è ricavata valutando un'incidenza edificatoria di 150 mc/abitante:

$$\begin{aligned} \text{Capacità insediativa del P.L.: } (9.500 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab.}) &= 63.33 \text{ abitanti} \\ \text{DOP da reperire: } (63.33 \text{ abitanti} \times 45 \text{ mq/ab.}) &= 2.850,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

Monetizzazione DOP non reperite nel PA

Come si evidenzia nella tabella inserita nella tavola 2.1, le superfici cedute al comune per Dotazioni Pubbliche ammontano a 1.455,00 mq, a fronte di 2.850,00 mq richiesti dal PGT.

Pertanto i lottizzanti dovranno monetizzare la quota di Dotazioni Pubbliche non cedute, per una superficie di mq $(2.850 - 1.455) = \mathbf{1.395 \text{ mq}}$.

Per il PA in questione il PGT vigente attribuisce un valore venale dell'area (Va) pari a 125 €/mq, per cui l'importo che dovranno sostenere i lottizzanti per la monetizzazione delle DOP ammonta a:

$$(1.395 \text{ mq} \times 125 \text{ €/mq}) = \mathbf{174.395 \text{ €}}$$

1.5 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- **Strada di lottizzazione interna:** collegamento di via Pieve con via Padre L. Cagni, con una larghezza rispettivamente di mt. 6,00 e con marciapiedi sui due lati aventi larghezza di 1,50m. La stratigrafia della strada è prevista con massicciata di tout-venant di cava (40-50cm), fondazione in conglomerato bituminoso e tappeto d'usura in bitume. I marciapiedi avranno cordoli in granito con sezione 12x25cm, massicciata di tout-venant di cava, massetto in cls armato con rete elettrosaldata da 10cm, finitura superficiale con tappetino d'usura di spessore 3cm. Sotto la sede stradale ed i marciapiedi sono previsti i passaggi degli impianti tecnologici di progetto.
- **Parcheggi di P.A.:** sono distribuiti sulla nuova strada di collegamento tra via Pieve e via Cagni e sulla via Pieve stessa. Verranno realizzati con gli stessi criteri tecnici delle strade.
- **Zone verdi di P.A.:** sono previste aiuole verdi tra i nuovi parcheggi e il marciapiede a valle della strada. E' previsto il prato verde di fondo, con giardino stagionale, con possibile piantumazione di alcuni ulivi storici recuperati dal lotto oggetto d'intervento.
- **Condotte fognarie divise in acque nere e bianche:** le fognature sono previste separate con tubi in PVC con diametro variabile, serie pesante termoresistente SN4, come richiesto da specifiche tecniche dell'ente gestore. La fognatura acque nere principale viene collegata alla condotta presente su via Cagni, mentre il lotto 7 a causa di problemi con la quota d'imposta della strada, verrà collegato al tratto di fognatura mista presente su via Pieve. Per la condotta principale sono previsti alcuni pozzetti d'ispezione e di caduta sul tratto pendente della nuova strada.
Per la rete delle acque chiare è previsto il posizionamento di caditoie stradali ogni circa 20 m sul limite a valle della carreggiata, che avrà quindi una leggera pendenza trasversale del 2%. Come richiesto dall'ente gestore le acque meteoriche stradali verranno smaltite direttamente nel terreno, infatti i pozzetti delle caditoie saranno a fondo perduto e la condotta di collegamento dell'eventuale troppo pieno degli stessi pozzetti verrà fatta confluire in appositi pozzetti circolari a fondo perduto con diametro interno 200cm.
- **Rete acquedotto:** come richiesto dall'ente gestore, Acque Bresciane, è previsto il posizionamento di nuova condotta nel sottostrada con tubo in ghisa DN 100 collegato alla rete comunale esistente in via Pieve e via Cagni, in corrispondenza delle quali si realizzeranno delle saracinesche di chiusura del nuovo tratto. E' previsto inoltre il posizionamento di un idrante a colonnina UNI70 con saracinesca DN80 nell'aiuola adiacente al parcheggio n.2.
- **Rete del gas metano:** come concordato con l'ente gestore, Erogasmet, è previsto il posizionamento nel sottostrada di un nuovo tubo in acciaio DN 100 che vada a collegare le condotte presenti su via Pieve e su via Cagni.
- **Cavidotti rete ENEL in bassa tensione:** sono previsti nel sottostrada con tubo corrugato in PEAD ø125 e pozzetti d'ispezione con chiusino in ghisa B125. Il collegamento alla rete esistente avviene su via Pieve in corrispondenza del limite sud-ovest del lotto.
- **Rete Illuminazione Pubblica:** prevista in rete separata sotto il marciapiede a valle, sarà composta da pali stradali tipo Champion con lampada tipo Neri Light 22 a led, posti ogni 20m. Nei parcheggi

verranno posizionati idonei corpi illuminanti di ugual tipologia, per garantire la corretta illuminazione richiesta. Il collegamento alla rete esistente avviene su via Pieve. Il sistema d'illuminazione sarà progettato nel rispetto delle norme che riducono l'inquinamento luminoso.

- **Cavidotti rete telefonica:** sono previsti nel sottostrada con tubo corrugato in PEAD ø110 ed idonei pozzetti come da indicazioni Telecom.

Pisogne, 19 febbraio 2018

I Tecnici Incaricati
