

Progetto:

# Piano Attuativo residenziale n.5

sui mapp. n° 4347 - 4348 - 8133

Integrazione alla richiesta di Permesso di Costruire del 05/02/2013 prot. 0723

committenti:

Andreoli Alma  
Santicoli Marcello  
Sterli Gadini Giulio Antonio

ELABORATO

	<b>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</b>			
	SCALA	DATA	NUMERO REVISIONE	ARCHIVIO
	mar 2013	1	-	

I COMMITTENTI

Andreoli Alma

Santicoli Marcello

Sterli Gadini Giulio Antonio

IL PROGETTISTAIL DIRETTORE LAVORILA DITTA ESECUTRICE

# Relazione Tecnico Illustrativa

Integrazione alla richiesta di Permesso di Costruire del 05/02/2013 prot.0723

## **1. PREMESSA**

---

Il presente progetto è finalizzato allo sviluppo dell'ambito di trasformazione residenziale sottoposto a Piano Attuativo n.5, comprendente un'area complessiva di circa 1.368,66 mq collocata a nord di Via F.lli Kennedy, in prossimità del confine con il Comune di Artogne ma nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pian Camuno, in attuazione alle previsioni del P.G.T., approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 13/2008 del 15 marzo 2008.

## **2. LO STATO ATTUALE**

---

Il terreno su cui verrà attuato il piano è situato nelle vicinanze del centro abitato di Pian Camuno a cucitura tra l'area residenziale comunale di più recente urbanizzazione e le aree agricole, a nord di Via F.lli Kennedy.

Il territorio, attualmente non edificato e destinato alla coltivazione di prati, con rada alberatura, è rialzato di circa un metro e mezzo rispetto alla strada comunale e presenta una pendenza discendente da est ad ovest.

È recintato sul lato sud da un muro di contenimento in c.a., sul lato ovest da un muro in pietra, sul lato nord da paletti in ferro preverniciato, mentre il lato posto ad est è libero.

L'accesso al terreno attualmente avviene da Via F.lli Kennedy, sul lato posto a sud, e dalla strada agricola di Via Valle, sul lato a est.

L'area oggetto di intervento, di forma irregolare, confina a sud con Via F.lli Kennedy ed il lotto su cui sorge l'asilo comunale, ad est con terreni ad uso agricolo, a nord e a ovest con terreni attualmente ad uso agricolo classificati dal

D.d.P. come "Ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento".

### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE**

---

Il territorio oggetto del presente studio è ricompreso all'interno dell'Ambito di Trasformazione Residenziale soggetto a Piano Attuativo n.5 nel vigente P.G.T. comunale.

Nel Catasto Terreni le aree, tutte di proprietà privata salvo una piccola parte di proprietà comunale (mapp. 8133, parte), sono distinte ai mappali 4347 (parte), 4348 (parte), foglio 1.

Le prescrizioni urbanistiche per tali ambiti sono dettate dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano: *"Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.A.) convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal P.G.T. finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali. La destinazione d'uso di tali ambiti è quella prevista dall'art. 17 della presente normativa. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:*

It max .....	3.500 mq/ha
H max .....	m 10,50
V1 min.....	10,0mq/150mc
P1 min.....	15,0mq/150 mc
U2 min (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzione)	
.....	9,0 mq/150 mc
Ds.....	m 5,0
Dc.....	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Df.....	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Viabilità .....	Secondo prescrizioni grafiche del D. di P.

*La quantità complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.*

*Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.”*

Nel caso del P.A.r n.5:

St	It	ab	servizi	Slp	Sf
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n°	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>1.354,55</b>	<b>0,35</b>	<b>14</b>	<b>202,70</b>	<b>474,09</b>	<b>1.151,85</b>

La carta di fattibilità delle azioni di Piano della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T., classifica il lotto in oggetto in classe di fattibilità 3 – “Fattibilità con consistenti limitazioni”, sottoclasse 3z (aree a pericolosità media che possono essere interessate da fenomeni di esondazione e trasporto di massa lungo i conoidi alluvionali).

La carta della sensibilità paesistica dei luoghi allegata al Documento di Piano (Tav. A 3.8) classifica il territorio in esame come “Sensibilità paesistica media”.

Come si evince dalla tavola del Documento di Piano A6 VAR\_1 “Vincoli amministrativi e ambientali” l'intero lotto è ricompreso all'interno della fascia di rispetto dei 200 m del pozzo comunale di captazione delle acque potabili situato in Via F.lli Kennedy nei pressi del campo sportivo comunale, ed una sua piccola porzione in vincolo fluviale (art. 142, lettera C) D. Lgs. 22/01/2004 n. 42; L. 8 agosto 1985, n. 431).

#### **4. IL PROGETTO**

---

Il progetto urbanistico prevede nella parte sud-est dell'area individuata dal piano attuativo residenziale la realizzazione degli standard urbanistici, destinati a verde attrezzato e parcheggi pubblici, nel resto del comparto, con andamento nord-sud, la realizzazione di due nuovi lotti edificabili. La distribuzione delle aree edificabili e degli standard urbanistici è stata studiata in maniera tale da ottimizzarne la fruibilità e l'omogeneità territoriale, nel rispetto degli ambiti residenziali esistenti e dei canoni edificatori della zona.

Il progetto, al fine di integrarsi organicamente con l'ambiente circostante e la componente antropica esistente, adotta le tipologie edilizie e sistemi costruttivi tipici e ricorrenti del territorio, anche in funzione della destinazione d'uso prevista.

### ***Parcheggi e viabilità di pertinenza***

Il progetto del comparto prevede la realizzazione dei parcheggi e della relativa viabilità in posizione sud-est, con accesso diretto da Via F.lli Kennedy.

Il pacchetto che verrà impiegato per la viabilità di pertinenza sarà il seguente:

- Conglomerato bituminoso (binder) sp.=10 cm
- Sottofondo stabilizzato sp.=10 cm
- Massicciata in materiale arido sp.= 40 cm

I parcheggi, collocati in direzione all'incirca perpendicolare a Via F.lli Kennedy (in numero di 5), avranno dimensioni pari a 2,50x5,62; le pavimentazioni saranno realizzate con masselli prefabbricati tipo Erbablock ed avranno una pendenza pari a 1,75%; il pacchetto previsto per la realizzazione dei parcheggi sarà il seguente:

- Masselli prefabbricati in cls tipo Erbablock sp.=8 cm;
- Sottofondo in sabbia sp.=5 cm;
- Strato di protezione in TNT da 300 g/mq;
- Sottofondo stabilizzato sp.=10 cm;
- Massicciata in materiale arido sp.=40 cm;

Le aiuole saranno delimitate da cordoli in granito, i parcheggi da cordoli a raso in cemento.

Verrà realizzata, in tutto il comparto, un'apposita segnaletica stradale verticale ed orizzontale conforme alle prescrizioni riportate nel Codice della Strada.

### **Reti tecnologiche**

#### ***Rete acquedotto***

La strada comunale di Via Kennedy è ad oggi già servita da una condotta principale, posta lungo l'asse stradale. All'interno del progetto è quindi stata predisposta solamente la distribuzione ai singoli lotti con condotte in PEAD PN16

DN25 mm, previa interposizione di pozzetto per posa misuratore di consumo. Le condotte saranno avvolte in un cassonetto di sabbia fine.

### ***Rete telefonica***

La nuova rete telefonica si collega alla rete esistente innestandosi in un pozzetto prefabbricato, posto nei pressi dell'accesso all'asilo comunale. Da qui si prolunga fino all'interno del perimetro del P.A.r. terminando in un pozzetto prefabbricato di dimensioni 80x80x100 cm, da cui si dipartono le utenze private. La dorsale principale è costituita da due tubi in PVC del diametro di 125 mm, mentre gli stacchi dei lotti sono realizzati con una condotta in PVC del diametro di 125 mm. Le condotte saranno posate con idoneo cassonetto di calcestruzzo di protezione.

### ***Rete illuminazione pubblica***

Data l'attuale posizione dei pali d'illuminazione pubblica non è previsto alcun potenziamento della rete esistente.

### ***Rete elettrica***

Come per la rete telefonica, anche la rete elettrica si collega alla rete esistente innestandosi in un pozzetto prefabbricato, posto nei pressi dell'accesso all'asilo comunale. La nuova rete principale, costituita da un tubo in PEAD corrugato del diametro di 160 mm, segue l'andamento della strada comunale di Via F.lli Kennedy, svolta poi in direzione perpendicolare verso i nuovi lotti. Gli stacchi per ciascun lotto sono realizzati con una condotta in PEAD del diametro di 125 mm. La rete sarà provvista di un pozzetto con chiusino in ghisa in corrispondenza dello stacco che porta la canalizzazione ai due lotti. Le condotte saranno posate con idoneo cassonetto di calcestruzzo di protezione.

### ***Rete fognaria acque nere***

La nuova rete per la raccolta delle acque reflue si innesta in un pozzetto esistente nei pressi degli accessi al lotto n. 2, sviluppandosi lungo l'asse stradale di Via F.lli Kennedy con direzione di scorrimento verso ovest, svoltando poi in direzione perpendicolare verso i nuovi lotti. La dorsale principale verrà realizzata con condotte in PVC del diametro di 200 mm, mentre gli allacciamenti privati con condotte in PVC del diametro di 160 mm. I pozzetti saranno in calcestruzzo

prefabbricato di dimensione 60x60 cm con chiusini in ghisa carrabili in corrispondenza degli innesti e degli stacchi .

### ***Rete fognaria acque bianche***

Per lo smaltimento delle acque bianche della strada non si rileva la necessità di un potenziamento della rete esistente. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tratto di condotta in PVC del diametro di 250 mm, che si sviluppa parallelamente alla rete per le acque nere e si innesta nel pozzetto esistente posto nei pressi degli ingressi al lotto n. 2, con direzione di scorrimento verso ovest. Questa nuova tubazione raccoglierà le acque bianche provenienti dalle coperture, vista l'impossibilità di realizzare singoli pozzi perdenti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dei lotti, dovuta al vincolo gravante sul comparto, per la presenza nelle vicinanze di un pozzo di captazione per acque potabili.

I proponenti lottizzanti eseguiranno a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria programmate sull'area ed in conformità alle indicazioni contenute nella convenzione urbanistica si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree di uso pubblico con le relative opere.

### ***Tipologie costruttive***

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si prevedono: aree a parcheggio con pavimentazioni drenanti in masselli prefabbricati di calcestruzzo tipo Erbablock, delimitati da cordoli in cemento a raso; pavimentazioni stradali in asfalto; aree verdi, delimitate da cordoli in granito, piantumate con essenze arboree autoctone, posizionate in corrispondenza dei parcheggi con funzione di ombreggiamento e di mitigazione dei nuovi volumi.

Il Tecnico