

Elaborato

01

TIRELLI EDOARDO e TAVELLI DOMENICA FULVIA

(Eredi Tirelli Primo) - Via G. Leopardi - Gardone V.T. (Bs)

ELABORATO PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 10
VIA G. LEOPARDI

RELAZIONE TECNICA

FILE:	514_Tirelli E._AdT 10_2020.vwx	REVISIONE:	30/04/2021	DATA:	14/12/2020
STRUTTURE:					
IMPIANTI:					
				DISEGNATO DA:	
PROGETTISTA:	Studio Associato Archetti-Quarantini - Architetti Via Quarto dei Mille, 10 - 25128 - Brescia tel. 030 360969				

COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA

(Provincia di BRESCIA)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) N. 10

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PREVISIONI URBANISTICHE

L'area oggetto del presente Ambito di Trasformazione Residenziale (AdT) n. 10 è ubicata nella zona sud del comune di Gardone, ai piedi di un versante particolarmente scosceso che nella fascia sottostante, meno pendente, include porzioni destinate quasi esclusivamente a pascoli ormai abbandonati, l'area interessata all'intervento è anch'essa caratterizzata da un prato in buona parte pianeggiante racchiusa da un edificato a bassa densità con destinazioni prevalentemente residenziali.

L'Ambito di trasformazione è egregiamente servito dalla viabilità pubblica, tramite la via Giacomo Leopardi a sud-est del comparto e dalle reti tecnologiche già presenti.

In questo contesto il Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente prevede il completamento dell'edificazione a bassa densità di quest'area di frangia dell'abitato esistente tramite AdT da attuare attraverso limitati interventi di urbanizzazione in quanto la zona è già completamente edificata e con poche necessità di integrazione alle urbanizzazioni esistenti.

I Criteri di Attuazione per l'AdT n.10 prevedono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie territoriale = mq 2'120,00
- Superficie fondiaria = mq 1'915,00
- Superficie coperta ammessa = 50% sup. fondiaria
- Utilizzazione insediativa predeterminata – UIP (SLP) = mq 450,00
- Indice di utilizzazione territoriale – UT = 0,21 mq/mq circa
- Altezza degli edifici – H = m 6,50
- Verde permeabile – Vp = 30% SLP
- Distanze fabbricati – Df = 10,00 ml ovvero ½ H
- Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml
- Distanza dalle strade – Ds = da tavola dei vincoli

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso residenziale e quelle ad esse complementari.

2. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

I proprietari dei terreni ricadenti nell'AdT n. 10 con i relativi mappali sono i sig.ri Tirelli Edoardo e Tavelli Domenica Fulvia (Eredi Tirelli Primo).

L'area interessata all'AdT n. 10 è catastalmente identificata sul foglio n. 35 coi mappali n. 282-284-285 parte.

La proprietà Tirelli si estende anche ai mappali n° 281-283-289-292-316-318-320-322-324 e 383 come indicato sulla Tavola n. 09.

La distanza dei fabbricati, così come previsto nella relazione AdT 10 allegata al P.G.T. è riferita ai confini di proprietà.

Come evidenziato nella Tavola n. 13 le aree di proprietà dei promotori coprono l'intera superficie territoriale dell'AdT, ad esclusione di una esigua porzione destinata ai pubblici servizi (mappali n° 413 e 414) sulla quale vengono previste le opere.

3. IL PROGETTO

3.1. Accessibilità e parcheggi:

A - Il prolungamento della pubblica via G. Leopardi comprendente:

- a) la realizzazione di n. 2 rampe per disabili sul marciapiede;
- b) la formazione di n. 3 posti auto con pavimentazione in erbablock con fibra nel calcestruzzo;
- c) Il posizionamento di un nuovo palo della pubblica illuminazione (salvo ulteriore eventuale palo di illuminazione che dovesse essere richiesto dal gestore a seguito di verifica illuminotecnica);
- d) la sistemazione a prato delle scarpate retrostanti la briglia di regimazione dello scolo montano della valle Cavrera mediante la collocazione di arbusti;
- e) la posa di guard rail in legno;
- f) Il posizionamento di una griglia sulla strada pubblica e di uno specchio.

B – La realizzazione di n. 4 posti auto lungo il tratto rettilineo adiacenti alla rotatoria stradale posta all'incrocio fra la via Giacomo Leopardi e la via San Francesco D'Assisi.

3.2. I fabbricati:

Il progetto e la tipologia di edificazione del nuovo intervento sono stati sviluppati secondo i seguenti criteri:

- coerenza con le linee di sviluppo dell'edificato circostante;
- rispetto delle caratteristiche e dei valori ambientali che costituiscono la caratteristica peculiare del luogo;
- rispetto delle indicazioni risultanti dal PGT per l'AdT n.10;
- garantire una adeguata viabilità di accesso;
- trasformazione dell'attuale area destinata a verde di arredo in parcheggi pubblici al servizio degli abitanti e dei visitatori sia per il nuovo insediamento che per gli edifici circostanti;
- dotare i parcheggi e la nuova viabilità di accesso di una adeguata illuminazione;
- dotare gli spazi verdi (scarpata) di arbusti con essenze autoctone;
- garantire l'accesso alla viabilità silvo-pastorale esistente e il suo spostamento;
- fornire di n. 4 posti auto il tratto rettilineo di via G. Leopardi in prossimità della rotatoria.

L'area AdT 10 è delimitata su due lati da lotti già edificati nei quali sono stati realizzati edifici di due/tre piani con destinazione residenziale.

La parte a monte è completamente ineditata, caratterizzata da prato particolarmente ripido di proprietà dei richiedenti.

Il piano, oltre a servire spazi pubblici descritti nei successivi paragrafi prevede la realizzazione di n° 2 edifici residenziali con tipologia uni/bifamiliare.

Gli ingombri, in planimetria, sono semplicemente indicativi.

I manufatti da realizzare potranno variare nella consistenza e nella forma rispettando complessivamente le caratteristiche indicate.

I materiali di costruzione verranno definiti nella presentazione dei singoli progetti per l'ottenimento dei permessi di costruire.

Gli edifici rispetteranno quanto contenuto nella relazione tecnica specifica per l'AdT 10 del P.G.T. con particolare riferimento alle altezze dei fabbricati e alle mitigazioni previste.

4. VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Come si può dedurre dalle Tavole n. 13 e n. 15 inerenti ai conteggi urbanistici richiesti nella scheda riguardante l'AdT n.10 del PGT, gli stessi risultano verificati.

Resterà da monetizzare solo una parte che non è stato possibile reperire nell'area di proprietà di mq 44,00.

5. AREE DI PARCHEGGIO E VERDE

I parcheggi pubblici verranno dislocati in lato sud del nuovo accesso stradale in modo da essere a diretto servizio delle abitazioni.

Al termine del raccordo è previsto poi un ampio spazio di manovra nella parte finale in prossimità con la zona da edificare secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture primarie occorrenti a rendere funzionale il nuovo insediamento, meglio illustrate nella Tavola n. 17, per un importo totale, risultante dal computo metrico estimativo, di € 35'025,69.

Le relative opere sono meglio espresse nelle loro caratteristiche generali nei successivi punti e, più dettagliatamente, negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Resta peraltro inteso che le opere suddette saranno completamente definite negli specifici progetti esecutivi che saranno successivamente redatti e per i quali verrà richiesto specifico permesso di costruire.

Strade e parcheggi

La strada sarà a doppio senso di marcia con larghezza di ml 5,50 con posizionati a lato n. 3 parcheggi pubblici.

Sulla via Giacomo Leopardi è previsto il rifacimento del marciapiede e la formazione di adeguato accesso carraio mediante la realizzazione di risvolte in masselli di granito. I parcheggi saranno realizzati in erbablock con fibra di calcestruzzo.

La pavimentazione stradale sarà eseguita mediante stesa di tout-venant bitumato, dello spessore finito compreso non inferiore a cm. 5 e successiva posa di tappetino di usura spessore cm 4.

E' prevista adeguata segnaletica orizzontale, verticale e di uno specchio su indicazione dell'Ufficio di Polizia Locale.

Verranno realizzati altri n. 4 posti auto lungo il tratto rettilineo adiacenti alla rotatoria stradale posta all'incrocio fra la Via Giacomo Leopardi e la Via San Francesco D'Assisi.

Sottoservizi

Sono state inoltrate le richieste di pareri preventivi ai vari Enti tramite pec in data 15/12/2020 di cui si allegano copie (Elab. n. 8).

Rete smaltimento acque meteoriche

Il progetto non prevede la realizzazione di collettori di fognatura per le acque bianche in quanto le acque meteoriche verranno convogliate mediante adeguata pendenza, direttamente a lato, nello scolo montano prospiciente.

Rete idrica, fognatura acque nere, del gas metano, dell'energia elettrica e telefonica

Al servizio degli edifici in previsione, saranno realizzati i seguenti servizi tecnologici:

- Rete idrica;
- Rete del gas metano;
- Rete elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete smaltimento acque nere.

Previo accordo con i gestori dei suddetti servizi saranno predisposte, mediante linee interrato, le relative canalizzazioni, alle quali saranno allacciati i singoli edifici. I lottizzanti hanno chiesto i relativi preventivi di spesa ai predetti Enti per procedere al versamento del richiesto corrispettivo, nonché eseguire tutte le opere murarie e di assistenza necessarie dagli stessi richieste.

E' stata inoltrata la domanda di parere preventivo su schema fognario interno all'ASVT tramite pec in data 15/12/2020 (allegata nell'elab. n. 19a) ed è stato rilasciato il relativo parere in data 12/04/2021 (allegato nell'elab. n. 19b).

Rete di illuminazione pubblica

E' prevista la realizzazione dell'impianto di illuminazione per la strada e la zona parcheggi mediante la collocazione di un punto luce del tipo eventualmente indicato dall'Amministrazione comunale, al fine della armonizzazione con quelli esistenti sul territorio comunale, da definire in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

7. OPERE PUBBLICHE DI STANDARD QUALITATIVO

Per la realizzazione delle opere pubbliche i lottizzanti presenteranno il progetto esecutivo per l'approvazione da parte del Comune. L'esecuzione delle opere avverrà entro i termini stabiliti dalla convenzione.

8. ALLEGATI DELLA PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'allegato piano per la realizzazione della AdT n.10 risulta costituito dalla seguente documentazione:

ELABORATI	
ELAB. 01	RELAZIONE TECNICA
ELAB. 01a	RELAZIONE PAESISTICA

ELAB. 01b	ESAME IMPATTO PAESISTICO
ELAB. 01c	DICHIARAZIONE ASSEVERATA DELLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI
ELAB. 02	RELAZIONE ECONOMICA
ELAB. 03	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
ELAB. 04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELAB. 04a	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – “Parcheggio 2”
ELAB. 05	RELAZIONE GEOLOGICA
ELAB. 05a	INVARIANZA IDRAULICA
ELAB. 06	SCHEMA DI CONVENZIONE
ELAB. 07	TITOLO DI PROPRIETA’
ELAB. 08	RICHIESTE AGLI ENTI PER ALLACCIAMENTO ALLE RETI (trasmesse con pec 15/12/2020)
ELABORATI GRAFICI	
ELAB. 09	ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI
ELAB. 10	STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO
ELAB. 11	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
ELAB. 12	PLANIMETRIA E PROFILI STATO DI FATTO Planimetria di rilievo dell’ambito ADT 10 Sezioni di rilievo
ELAB. 13	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO Planivolumetrico e conteggi urbanistici
ELAB. 13a	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO Planivolumetrico con sovrapp. stralcio carta categorie forestali (tav. n° 10 P.I.F.)
ELAB. 13b	RICHIESTA PARERE PRELIMINARE PER VINCOLO BOSCHIVO E STRALCIO P.I.F. (trasmessa con pec 15/12/2020 a CMVT all’att.ne Remedio Giacomo)
ELAB. 13c	RISPOSTA CMVT PER RETTIFICA P.I.F. (ricevuta con pec 29/12/2020)
ELAB. 14	SEZIONI DI PROGETTO
ELAB. 14a	VERIFICA GRAFICA PER ESCLUSIONE P. SEMINTERRATO DA CALCOLO S.L.P.
ELAB. 15	VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI
ELAB. 16	SIMULAZIONE INTERVENTO
ELAB. 17	PROGETTO OOUU – “Parcheggio 1” Strada, parcheggio e particolari
ELAB. 18	SCHEMA DI MASSIMA ALLACCIO RETI:ACQUEDOTTO, GAS, E.E., TELEFONIA
ELAB. 19	SCHEMA FOGNARIO
ELAB. 19a	DOMANDA DI PARERE PREVENTIVO SU SCHEMA FOGNARIO (trasmessa con pec 15/12/2020)
ELAB. 19b	PARERE PREVENTIVO SU SCHEMA FOGNARIO INTERNO ricevuto da ASVT
ELAB. 20	PROGETTO OOUU – “Parcheggio 2” Planimetria e sezione stato di fatto, di progetto e di sovrapposizione

Gardone Val Trompia, 30/04/2021

Arch. Archetti Cesare