

Arch. Lucio Mazza

Via San Pietro n° 35 – 24022 ALZANO LOMBARDO (BG)
C.F. MZZ LCU 58R06 A794Z
Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 759
Tel. 035.657826
e-mail – info@studiomazzald.it

Comune di SCANZOROSCIATE

OGGETTO: Piano attuativo area R6-2

COMMITTENTE: Sig. Gritti Amabile Giuseppina – Gritti Adele – Gritti Giovanna – Gritti
Maria Grazia – Benigni Laura

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Scanzorosciate, lì 16.10.2019

Il Tecnico _____

La presente Relazione tecnica integra e completa quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo, composte da:

- Tav. 1 – Estratti cartografici
- Tav. 2 – Rilievo stato di fatto
- Tav. 3 – Planimetria stato di fatto
- Tav. 3b – Planimetria stato di sovrapposto
- Tav. 4 – Planimetria di progetto (aree di massimo ingombro)
- Tav. 5 – Planimetria di progetto (bozza progettuale con inserimento edifici)
- Tav. 6 – Planimetria standard urbanistici
- Tav. 7 – Planimetria schema distribuzione linee sottoservizi
- Tav. 8 – Sezioni
- Tav. 9 – Sezioni
- Tav. 10 – Particolari costruttivi: Sezione stradale tipo e recinzioni
- Tav. 11 – Particolari costruttivi: Linea smaltimento acque nere
- Tav. 12 – Particolari costruttivi: Linea smaltimento acque bianche
- Tav. 13 – Particolari costruttivi: Linea acquedotto
- Tav. 14 – Particolari costruttivi: Illuminazione pubblica
- Tav. 15a – Soluzioni tipologiche e materiche
- Tav. 15b – Soluzioni tipologiche e materiche
- Tav. 16 – Viste prospettiche

1. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'intervento interessa un'area edificabile residenziale sita in Comune di Scanzorosciate (BG), di proprietà dei. Sig. Gritti Adele, Gritti Amabile Giuseppina, Gritti Franco, Gritti Giovanna, Gritti Maria Grazia e Benigni Laura, censita al catasto terreni del Comune di Scanzorosciate (BG) al fg. 201, particelle n. 1182-4692-4693-4694-4695-4696-4697-4698-4700-4701-4704.

2. CLASSIFICAZIONE DELL'AREA

Nella variante n. 2.0 al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 61 del 27/09/2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n.1 serie e concorsi del 03/01/2018 le aree oggetto del presente Piano Attuativo ricadono all'interno del "Tessuto urbano consolidato" ed in particolare, ai sensi dell'art 6.1.8 delle N.T.A. rientrano nelle "Aree residenziali di completamento soggette a piano attuativo (R6).

Nello specifico l'area oggetto d'intervento, è denominata R6-2 e gli interventi previsti dovranno rispettare le seguenti indicazioni e prescrizioni di piano:

O.p. R6-2

<i>SLP</i>	<i>2.700 mq (+400 mq di pertinenza da cedere al Comune)</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	<i>35%</i>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>9,50 mt</i>
<i>Rapporto di permeabilità (Rp)</i>	<i>40%</i>
<i>Indice di piantumazione (Np)</i>	<i>1/100 mq</i>
<i>Aree per servizi</i>	<i>500 mq</i>

Cessione al comune di un lotto da localizzare di 800 mq di superficie fondiaria su cui alloggiare i diritti edificatori di 400 mq di SLP provenienti dalla cessione dell'area servizi R6-2 e dell'area relativa al percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Serio. Il calcolo della dotazione di servizi va riferito alla quota di SLP privata (2.700 mq) in quanto la dotazione della quota di pertinenza del lotto da cedere al Comune è assolta dalla cessione dell'area R6-2*.
Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 500 mq.*

3. STATO DEI LUOGHI

Il lotto di terreno è delimitato sul fronte Nord dalla via Ludovico Ariosto, sul fronte Sud dalla via Torquato Tasso e sui fronti Est e Ovest dalle aree residenziali di completamento denominate R6-1 e R6-3. Dal punto di vista planimetrico il terreno presenta un'orografia variabile con salti di quota dell'ordine di qualche metro (vedi Tav. n. 2). La direttrice Nord-Sud è caratterizzata da un dislivello di circa 2 mt, che nella fascia Est del lotto scende con pendenza costante, mentre nella fascia Ovest presenta un salto di quota concentrato maggiormente a Nord, in prossimità di via P.Nenni e poi prosegue quasi in piano. Per quanto riguarda la direttrice Est-Ovest il dislivello presente è di circa 3 mt e l'andamento è una lieve pendenza costante, con due salti di quota netti (circa 1 mt ciascuno) posti a circa 1/3 e 2/3 della lunghezza totale del lotto.

Dal punto di vista naturalistico-vegetazionale non si riscontrano elementi di pregio, sono presenti solo due filari di alberi, uno che delimita il confine Nord lungo la via L. Ariosto e uno che delimita l'ultima porzione del confine Sud e separa il lotto da alcuni edifici residenziali affacciati lungo la sottostante via Carducci.

Invece a livello architettonico, si segnala la presenza di un primo edificio residenziale a due piani fuori terra, edificato in epoca recente, in buono stato di conservazione, ma comunque escluso dalla perimetrazione dell'area R6-2 e un secondo complesso di edifici, precedentemente utilizzato per un'attività agricola, composto da una serie di coperture e tettoie per l'alloggio degli animali e il ricovero degli attrezzi e dall'edificio padronale in muratura sviluppato su due piani fuori terra con una planimetria a L e antistante porticato aperto su due lati. Mentre tutte le tettoie verranno rimosse per consentire lo sviluppo del nuovo piano, la sola casa padronale verrà mantenuta, pertanto la relativa SLP calcolata in 264 mq verrà dedotta dalla SLP totale in progetto (vedi Tav. n. 2 e 3).

4. PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA

La proposta contenuta nel presente Piano Attuativo, è quella di realizzare una lottizzazione residenziale in cui andare a creare dei piccoli lotti di terreno, su cui sviluppare delle abitazioni singole o di tipo bifamiliare. Si pensava pertanto ad edifici autonomi, posti al centro del lotto e contornati su tutti i lati da un'area verde piantumata, capace di ridurre l'impatto visivo degli

edifici ed offrire una percezione molto verde di tutto il complesso. Questo permetterà quindi di avere dei coni visivi con la strada posta al centro di un corridoio verde seminato a prato e piantumato, aumentando di fatto la percezione visiva del verde (vedi Tav. n. 4 e 5).

Tutti gli edifici si posizioneranno al centro dei rispettivi lotti, avranno un arretramento minimo rispetto al fronte stradale di 5 mt (ad eccezione del lato attestato lungo via Ariosto, dove l'arretramento potrà essere ridotto a 4 mt), lasciando di fatto tutti i perimetri a verde.

Per arrivare a questo obiettivo, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati, si è previsto un nuovo impianto stradale concepito in questo modo: si prevede l'ampliamento dell'esistente via L. Ariosto in modo da creare un doppio senso di marcia e un prolungamento della stessa via per collegarsi con la via P. Nenni, che diventerà la principale arteria di accesso all'area. Vista l'importanza che andrà ad assumere la via L. Ariosto, oltre ad una carreggiata stradale di 6 mt, sono anche stati previsti due marciapiedi da 1,50 mt che correranno su entrambi i fianchi della stessa e un'aiuola verde posta sul lato Sud della strada. Da questa nuova strada partirà poi la distribuzione interna alla lottizzazione, che si comporrà di due nuove vie, la prima a fondo chiuso con doppio senso di marcia composta da una carreggiata stradale di 6 mt e un marciapiede di 1,5 mt che andrà a servire i primi 9 lotti edificabili e la seconda a senso unico di marcia con sezioni stradali variabili da 4 a 5,5 mt in funzione della tipologia dei parcheggi attestati sulla stessa e con un marciapiede continuo avente larghezza di 1,5 mt. Tutti i marciapiedi saranno rialzati rispetto al piano stradale ed in corrispondenza degli accessi carrali saranno previste delle piccole rampe con pendenza massima 8%, in linea con la normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche. In maniera analoga sono stati pensati anche gli attraversamenti stradali, che saranno in quota con i marciapiedi sia per eliminare le barriere architettoniche sia per creare dei limitatori di velocità, in quanto tutta la nuova viabilità è pensata per una velocità massima di 30 km/h. A completamento della viabilità, sono stati previsti anche diversi spazi di sosta dei veicoli, ed a fronte di una condizione posta dal piano che richiedeva delle aree parcheggio per una superficie complessiva di 500 mq, sono stati dislocati lungo le nuove strade n. 47 stalli per una superficie complessiva di 625,35 mq. Visto che il lotto presenta una conformazione allungata in direzione Est-Ovest, si è pensato di evitare di concentrare i parcheggi in un'unica zona e si è preferito procedere alla distribuzione omogenea degli stessi, in modo da ottenere una migliore distribuzione funzionale. Dei 47 parcheggi previsti a progetto, ne sono stati previsti 3 per portatori di handicap e gli stessi sono stati localizzati in posizioni opposte, in modo da rendere il più possibile omogenea la distribuzione.

Trovandoci ad operare in un'area priva di urbanizzazioni, il progetto oltre alla realizzazione delle nuove strade di accesso, prevede anche la realizzazione di tutte le reti dei sottoservizi. Al riguardo abbiamo già preso contatto con i relativi enti gestori e sulla base delle indicazioni ricevute, come indicato nella Tav. n. 7, abbiamo predisposto uno schema di massima dei tracciati e dei punti di allaccio previsti, che in fase esecutiva, oltre al corretto dimensionamento potranno comunque subire anche delle variazioni dei tracciati (vedi Tav. n. 7). Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti reti di sottoservizi:

- fognatura acque nere;
- fognatura acque bianche;
- linea acquedotto, compresi idranti stradali;
- linea gas;
- linea energia elettrica;
- linea telefonica;
- linea illuminazione pubblica;

Ogni lotto sarà dotato di tutti i relativi stacchi, in modo che per la successiva attivazione dei sottoservizi, non siano richieste ulteriori opere su strade e marciapiedi. Gli stacchi verranno posizionati entro le singole proprietà private e saranno lasciati interrati. La creazione delle relative nicchie e/o pozzetti sarà a carico dei singoli lottizzanti in fase di edificazione e attivazione dei servizi.

Attorno a questa nuova viabilità ed alle relative reti di sottoservizi, si svilupperanno quindi i 26 lotti edificabili e l'area di pertinenza da cedere al Comune per lo sviluppo dei relativi 400 mq di SLP. L'area in cessione è stata localizzata lungo il confine Ovest, si presenta come un lotto di terreno rettangolare (dimensioni circa 25x32 mt) con una superficie di 800 mq, è attestata direttamente sulla nuova strada e sul lato opposto della stessa è presente un parcheggio.

5. MATERIALI, QUADRO FINITURE E TIPOLOGIE EDILIZIE

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le nuove strade, previa realizzazione di opere di scarifica e formazione di massicciata per costruzione del piano stradale, saranno costituite da un primo strato di Tout venant in conglomerato bituminoso (sp. 10 cm) e un tappeto d'usura sempre in conglomerato

bituminoso (sp. 4 cm). I marciapiedi avranno una finitura con medesimo tappeto d'usura in conglomerato bituminoso (sp. 3 cm) e sottostante fondazione in massetto di cls. I salti di quota tra strada e marciapiede, così come la fioriera posta lungo via Ariosto, saranno delimitati con cordoli in cls lisci. L'aiuola verrà riempita con terreno di coltivo e successivamente piantumata con piccole essenze arbustive. A completamento dell'intervento, verrà realizzata tutta la relativa segnaletica orizzontale (corsie, stalli di sosta, ecc.), così come quella verticale composta da pali verticali tubolari zincati e relativa cartellonistica.

PERTINENZE ETERNE

Le aree di pertinenza esterna verranno trattate in modo univoco, in modo da dare unitarietà ed omogeneità a tutta l'area di lottizzazione. Nello specifico, come indicato nella tavola grafica n. 10:

- Delimitazione delle proprietà private verso la strada:
 - Gli eventuali muretti necessari per compensare i salti di quota, saranno realizzati in calcestruzzo e potranno avere altezze variabili contenute entro un massimo di 1 mt.
 - Le recinzioni saranno del tipo metallico a disegno semplice e verranno verniciate con smalto di colore grigio antracite. Le altezze non supereranno i 120 cm.
 - I cancelli pedonali e carrali saranno in metallo con struttura portante in tubolari e chiusura con pannelli orizzontali in lamiera a fasce di circa 20/30 cm. Il tutto sarà verniciato con smalto di colore grigio antracite. Le relative altezze massime non potranno superare i 220 cm.
- Pavimentazioni:
 - Le aree carrali prospicienti le autorimesse saranno pavimentate in autobloccanti del tipo Record, modello Cassia o similare, di colore Credaro posato a correre.

TIPOLOGIE EDILIZIE:

L'intervento prevede la creazione di "Tipologie Edilizie" del tipo:

“Case singole di tipo monofamiliari o plurifamiliari” aventi destinazione residenziale urbana. Si tratta di edifici a due piani fuori terra contornati da un'area verde privata.

Gli elementi tipologici e i relativi materiali previsti sono:

- Murature perimetrali:
 - Le pareti perimetrali saranno rasate al civile e la tinteggiatura avrà tonalità da campionare all'interno della Tavolozza dei colori del Comune di Scanzorosciate tra le tonalità “Chiaro e Medio”. La facciata del piano terra potrà essere rimarcata con delle bisellature orizzontali di 2-3 cm, aventi interassi posti a circa 40 cm.
 - Le bucatore delle aperture, potranno essere rimarcate mediante la tinteggiatura di una fascia perimetrale di circa 15 cm, anche in questo caso le tonalità dovranno essere campionate all'interno della Tavolozza dei colori del Comune di Scanzorosciate tra le tonalità “Chiaro e Medio”.
 - Le lame inclinate indicate nelle tavole grafiche, potranno essere intonacate e tinteggiate come le pareti perimetrali, o in alternativa essere rivestite in materiale ceramico (rimarcando un disegno a fasce orizzontali) con tonalità sempre da campionare all'interno della Tavolozza dei colori del Comune di Scanzorosciate tra le tonalità “Chiaro e Medio”.
- Coperture:
 - Le coperture saranno del tipo a falde inclinate per quanto riguarda gli edifici, mentre per le autorimesse sarà possibile realizzare sia una copertura a falde inclinate sia una copertura piana.
 - Le gronde a vista saranno in legno verniciato con impregnante neutro o in alternativa, in funzione dei colori scelti per le facciate, potranno essere verniciati con prodotto sbiancante.
 - Per le falde inclinate il manto di copertura sarà in tegole portoghesi di tonalità rosso tenue, mentre per le coperture piane si potranno realizzare pavimentazioni galleggianti in piastrelloni di calcestruzzo o ceramica con colori tenui (bianco-grigio-ocra) o in alternativa realizzare coperture verdi o con ghiaia.
 - Canali e pluviali saranno realizzati in rame.

- I camini saranno realizzati in muratura con intonaco avente le stesse tinte delle facciate, o in alternativa rivestiti in pietra (come quella eventualmente utilizzata in facciata), mentre eventuali comignoli e sfiati potranno essere in rame.
- Serramenti e oscuranti:
 - Finestre e portefinestre, in funzione dei colori scelti per le pareti e le gronde del fabbricato, potranno essere in legno naturale o verniciate con tinte tenui scelte tra la gamma dei bianchi/grigi.
 - I portoncini d'ingresso, potranno essere sia del tipo cieco che vetrato, ed avranno le stesse colorazioni indicate al punto precedente.
 - Gli accessi alle singole autorimesse verranno delimitati con portoni sezionali a doghe orizzontali ed avranno le stesse colorazioni indicate al punto precedente.
 - Gli oscuranti di finestre e portefinestre saranno del tipo avvolgibile o a pacchetto.
 - Le soglie e i davanzali saranno in pietra arenaria tonalità grigio chiara.
- Balconi:
 - Saranno caratterizzati da parapetti in muratura aventi le medesime tinteggiature delle pareti con soprastante copertina in pietra arenaria (tonalità grigio chiaro) o in alternativa da parapetti metallici a disegno semplice o in vetro.
 - Le pavimentazioni saranno in ceramica o pietra, con tonalità da campionare tra la gamma dei bianchi/grigi.
- Pavimentazioni esterne:
 - I marciapiedi perimetrali e i vialetti pedonali saranno realizzati in gres porcellanato con tonalità da campionare tra la gamma dei bianchi/grigi. In alternativa potranno essere utilizzate pietre arenarie con tonalità grigio chiaro.
 - Le aree carrali prospicienti le autorimesse saranno pavimentate in autobloccanti del tipo Record, modello Cassia colore Credaro (o similare) posato a correre.
- Rivestimenti in pietra:
 - Eventuali rivestimenti in pietra dovranno essere in pietra di Credaro lavorata in modo classico con fuga.

Per tutte le altre opere di finitura, si rimanda al rispetto dei Regolamenti Comunali vigenti in materia e all'approvazione del progetto di dettaglio fornito in fase di edificazione dei singoli lotti, da parte degli Uffici Comunali preposti.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto evidenziato sopra, come meglio indicato nella Tav. n. 6, i dati progettuali possono essere così riassunti:

<i>Superficie territoriale (St)</i>	15.360 mq
<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	11.553 mq
<i>SLP esistente</i>	264 mq
<i>SLP in progetto</i>	2.436 mq (2.436+264 = 2.700 mq)
<i>Numero di lotti</i>	26
<i>Aree in cessione</i>	800 mq
<i>Superficie parcheggi</i>	625,35 mq (n. 47 stalli)*
<i>Aree verdi (aiuole)</i>	149,65 mq

*area effettiva degli stalli di sosta (non sono state conteggiate le aree di manovra)

Verifica standard	
Standard urbanistici da cedere/monetizzare	
Parcheggi	⇒⇒⇒ 625,35 mq - 500,00 mq = 125,35 mq
Aree verdi	⇒⇒⇒ 149,65 mq
	Standard rimanenti 275,00 mq
Standard da monetizzare (previsione di piano)	⇒⇒⇒ 1120,00 mq
Ulteriori aree in cessione	⇒⇒⇒ 275,00 mq
Standard da monetizzare	⇒⇒⇒ 1120,00 mq - 275,00 mq = 845,00 mq
<p>Lo standard dei 500 mq per parcheggi, risulta verificato. Restando da monetizzare standard per complessivi 845,00 mq, pari a Euro 84.500,00</p>	

Il P.G.T. prevede inoltre un corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi pari a **405.000,00 € (standard qualitativi)**, che si prevede di attuare o mediante la realizzazione di opere proposte dal Comune o mediante la monetizzazione.