# ALLEGATO "A "

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Redatto da



## • Individuazione dell'immobile oggetto di intervento

Il Piano Attuattivo residenziale, oggetto del presente progetto, è posto a Sud del Comune di Azzano San Paolo (Bg), tra la via Sant'Agostino e la Via Murere e Bettolino.

L'area interessata dal Piano Attuattivo è identificata catastalmente al Catasto terreni di Bergamo al foglio 7 mappale 2964-3418 e parte del mappale 365, con una superficie complessiva di mq. 6.400,72

## • Destinazione urbanistica del P.G.T vigente

L'area è classificata nel P.G.T in zona "Aree libere interstiziali utilizzate ai fini edificatori" normata dall'Art. 21 del Piano delle Regole.

Gli indici edificatori previsti del P.G.T per l'area in oggetto sono da intendersi quelli prescritti all'art. 21.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

-Rapporto di utilizzazione

: 0,45 mg/mg

-Altezza massima

: 7,50 ml

-Rapporto di copertura

: 40%

I distacchi e le distanze saranno individuate nel Piano Attrattivo.

## • Inquadramento planimetrico generale

L'area assoggettata al P.L. residenziale è situata a Sud del centro abitato di Azzano San Paolo verso la pianura del Comune Stesso. E' di forma regolare e si sviluppa su di un terreno pianeggiante, a circa 219 mt sul livello del mare.

A Nord confina con la via Sant'Agostino, a Est con la via Murere e Bettolino, A Sud con area agricola di proprietà del richiedente, a Ovest mapp. 2963 (altra proprietà).

L'accesso all'area avviene sia dalla Via Sant'Agostino che dalla via Murere e Bettolino.

Sull'area insiste un'abitazione, locali a deposito e un capannone rurale, gli stessi vengono mantenuti ed i rispettivi volumi e superfici sono mantenute allo stato attuale.

Il resto dell'area è caratterizzato da manto erboso naturale.

#### Obbiettivi del Piano Attuativo

L'attuazione del P.A., esclusivamente per una sola porzione dell'area avente una superficie territoriale di mq. 2.673,33, ha come obbiettivo primario quello di creare una soluzione armonica e ben integrata con l'ambiente circostante distribuendo la capacità edificatoria su tre lotti definiti al fine di poter realizzare tre ville singole per soddisfare le esigenze dei figli del richiedente, adeguando l'organizzazione della viabilità, del verde, dei parcheggi e delle accessibilità ai singoli lotti.

## • Soggetto Attuatore

Il soggetto proprietario ed attuatore dell'intervento è costituito da un singolo lottizzante, proprietario dell'intera area.

## • Impianti tecnologici esistenti

Gli impianti tecnologici principali quali: rete acquedotto, rete metanodotto, collettore fognario, rete elettrica e telefonica, illuminazione pubblica, sono presenti nel sottosuolo delle strade che danno accesso all'area, precisamente lungo la Via Murere e Bettolino.

- -Acquedotto gestito dalla Società BAS SII gruppo a2a
- -Rete telefonica gestita dalla Società Telecom
- -Rete gas-metano gestita dalla Società E-ON
- -Rete fognaria gestita dalla Società
- -Rete elettrica gestita dall'Enel

La zona in cui insiste l'area è servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria; a queste è previsto l'allaccio e/o l'utilizzo per la nuova edificazione.

## • Progetto e norme tecniche specifiche del P.A

Il Progetto individua nell'area in oggetto n. 3 lotti edificabili, l'allargamento di un tratto di strada (via Murere e Bettolino), spazi a parcheggio pubblico, aiuole a verde privato,pista ciclabile e marciapiede.

1-Gli edifici dovranno sorgere all'interno della linea di massimo inviluppo indicato nell'allegata tavola di progetto planivolumetrico (Tav. 4).

2-Tra gli edifici all'interno del P.A viene stabilita una distanza minima di 10 mt. Tali distanze sono state stabilite per permettere una distribuzione del volume e della superficie coperta più omogenea all'interno di tutta l'area.

3-Le sagome e la distribuzione dei fabbricati attualmente raffigurata sugli elaborati è da considerarsi puramente indicativa sia per quanto riguarda gli ingombri che le altezze.

4-Gli edifici potranno essere realizzati anche per lotti stralcio d'intervento.

Ai sensi della Legge regionale n. 23 non si rende necessaria la preventiva approvazione di variante al P.A in caso di modifiche planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale del P.A e non riducano le aree a standard urbanistici.

5-L'accesso carrale ai lotti potrà essere modificato purche' non venga variata la quantità degli standards urbanistici e salvo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

## • Caratteristiche degli edifici e tipologie edilizie

Gli edifici che verranno realizzati all'interno del P.A dovranno avere le seguenti caratteristiche per quanto concerne le rifiniture esterne.

#### 1-Manti di copertura -

Tutti i fabbricati dovranno avere il manto di copertura costituito da coppi a canale e/o tegole in cotto di vario genere, forme e colori.

#### 2-Facciate -

Le facciate di tutti i fabbricati che verranno realizzati all'interno del P.A dovranno essere eseguite con intonaco e/o tinteggiature varie di colore pastello, salvo campionatura da proporre all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'effettiva realizzazione.

Sono ammesse rifiniture di varia natura:pietra naturale, rivestimenti in legno, mattoni di cotto naturale.

#### 3-Infissi esterni-

Quanto ai serramenti esterni, essi dovranno essere realizzati in legno naturale o p.v.c. o in alluminio, muniti di griglie o ante o tapparelle come sistema di oscuramento.

#### 4-Recinzioni-

Le recinzioni lungo il perimetro dei lotti dovranno essere eseguite con muretti in getto di calcestruzzo o in pietra naturale di cava con h. non più alta di cm. 60, con sovrastante rete metallica plastificata o barriera in ferro; l'altezza finita della recinzione (compreso murette) non deve essere superiore ai mt. 2,00.

## 5-Tipologie Edilizie-

L'edificazione del P.A può avvenire utilizzando le seguenti tipologie edilizie:

Case a schiera;

Edifici monofamiliari e bifamiliari isolati.

Edifici con più unità immobiliari, tipo appartamenti in villa.

## • Individuazione delle aree da cedere al Comune.

All'interno della perimetrazione del P.A è previsto un tracciato di mobilità dolce dalla larghezza di mt. 8, costituito da :

- mt. 1,50 Marciapiede
- mt. 2,50 Pista ciclabile
- mt. 4,00 Verde

Il richiedente si impegna a propria cura e spese allargare la strada (via Murere e Bettolino), affinché la via in questione abbia una larghezza di mt. 5,00.

Il verde sarà dotato di un'alberatura con essenze di alto fusto con circonferenza 25/30 cm. di pronto effetto. Vengono inoltre realizzati parcheggi pubblici in numero di 6, soddisfacendo il carico urbanistico per l'edificazione delle tre unità immobiliari che si insedieranno sui tre lotti.

#### • Opere di urbanizzazione previste dal Piano.

Il lottizzante, dopo l'approvazione del Piano Attuativo, presenterà i progetti delle opere di urbanizzazione e traccerà a propria cura e spese tutte quelle opere attinenti al Piano.

Le opere previste dal P.A che verranno realizzate a cura e spese del lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con criterio e valutazione specificati dalla convenzione sono le opere stradali, marciapiede, parcheggi, gli impianti tecnologici, le aree a verde e la pista ciclabile.

#### • Viabilità del P.A

I lotti di nuova edificazione avranno accesso, per il lotto n. 3 dalla via Sant'Agostino, per i lotti n. 4 e n. 5 dalla Via Murere e Bettolino.

#### OPERE STRADALI

#### Viabilità

I Tracciati viari avranno la larghezza e le caratteristiche riportate negli elaborati grafici allegati. La massicciata dovrà essere costituita con sottofondo in ghiaia e sabbia mista di cava dello spessore minimo di 40 cm. da posare previo scavo di scorticamento del terreno, sovrastante strato di pietrisco calcareo rullato di cm. 10, successivamente verrà posto il primo strato di tappeto in conglomerato bituminoso di cm. 10 compresso e sovrastante manto di usura dello spessore minimo di cm. 3,00.

## Marciapiedi

Il marciapiede previsto verrà realizzato con sottofondo in cls. e manto d'usura in asfalto, spessore minimo cm. 3,00 e con cordoli in granito (sez. cm. 12x25) posati su fondazione e rinfianco continuo in calcestruzzo.

#### Pista ciclabile

La pista ciclabile verrà realizzata con sottofondo in cls e manto d'usura in asfalto, spessore minimo cm.3,00 e con cordoli in granito (sez. cm.12x25) posati su fondazione e rinfianco in calcestruzzo.

#### Parcheggi

I parcheggi previsti verranno realizzati in asfalto come per la viabilità con le opportune pendenze per far defluire le acque meteoriche.

#### AREE A VERDE

Le aree a verde verranno piantumate con essenze arboree tipiche della zona, di alto fusto e con circonferenza 25/30 cm, di pronto effetto.

#### **FOGNATURA**

Il progetto della nuova rete prevede la realizzazione di una doppia linea di tubazioni in acque nere e acque bianche (acque piovane della strada e del parcheggio).

Le acque bianche, provenienti dai pluviali verranno raccolte con tubazioni in p.v.c. e smaltite da pozzi perdenti da realizzarsi all'interno di ogni singolo lotto.

Le acque nere verranno convogliate verso il collettore fognario esistente sulla via Murere e Bettolino (per i lotti n. 3-4-5)

La linea fognaria (per acque nere) verrà intercalata da pozzetti d'ispezione ; i pozzetti avranno dimensioni interne con cm. 50x70 dotate di chiusino carrale in ghisa sferoidale.

Le acque piovane stradali e del parcheggio saranno raccolte con caditoie del tipo prefabbricato in cemento a sifone incorporato delle dimensioni di cm. 50x50x80, munite di griglie forate in ghisa carrabile dislocate lungo la strada su entrambi i lati della stessa con passo 12/15 mt.

#### **ACQUEDOTTO**

La nuova linea dell'acquedotto, si collega alla rete esistente sulla via Murere e Bettolino.

#### **ENEL**

La nuova linea Enel verrà canalizzata a partire dalla rete esistente su Via Murere e Bettolino, con tubi in pv.c. corrugati del diametro di mm. 160 rivestiti con calcestruzzo e proseguirà lungo la strada di P.A. intervallata da pozzetti in corrispondenza di ogni derivazione realizzati in cls. prefabbricato dim. Interne cm. 50x70 con sovrastante chiusino in ghisa carrabile con scritta "Enel".

#### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto del P.A prevede la predisposizione lungo il marciapiede di pali di illuminazione pubblica.

Per l'illuminazione verrà predisposta linea interrata collegata alla linea già esistente con tubo in p.v.c diam. mm 110 con pozzetti di derivazione portata palo in ogni punto luce previsto.

#### **TELECOM**

La nuova linea telecom verrà canalizzata a partire dalla rete esistente sulla via Murere e Bettolino con tubi in p.v.c. del diam. di mm. 125 rivestiti con calcestruzzo e proseguirà lungo la strada di P.A e sul parcheggio intervallata da pozzetti in corrispondenza di ogni derivazione realizzati in cl.s prefabbricato dim. Interne cm. 60x60 con sovrastante chiusino in ghisa carrabile con scritta telecom.

#### **GAS METANO**

La nuova tubazione è prevista a partire da quella esistente sulla via Murere e Bettolino verrà realizzata con tubo in p.v.c. D.N 125 per la rete principale e tubo in p.v.c. D.N. 100 per gli allacci dei singoli lotti.

## **SCHEMA CONVENZIONE**

Viene presentato unitamente al Piano Attuattivo uno schema di Convenzione che riporta nel dettaglio i criteri ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione ed assoggettamento delle aree.

# Documentazione allegata

Tavola 1 : Vista aerea, estratto mappa, estratto aerofotogrammetrico, estratto P.G.T

Tavola 2 : Rilievo – Planimetria generale

Tavola 3 : Planimetria generale dimostrazione superficie della porzione del P.A

Oggetto di intervento

Tavola 4 : Planimetria generale di Progetto, dati tecnici, suddivisione in lotti, linea di

massimo inviluppo

Tavola 5 : Linea fognatura nere e bianche - particolari.

Tavola 6 : Linea Gas – Linea acquedotto

**Tavola** 7 : Linea Enel – Linea telecom – Illuminazione stradale

Tavola 8 : Sezione strada e parcheggi.

Allegato A: Relazione Tecnica e norme tecniche di attuazione

Allegato B: Copia della Convenzione Allegato C: Documentazione fotografica

Allegato D: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

**Allegato** E: Estratto Mappa – Visure catastali.

## IL LOTTIZZANTE:

ARMANNI LUIGI

IL PROGETTISTA

ARCH. LUCA BERTOLA

Azzano San Paolo li,

1 6 APR. 2012