

COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

P.A. C21/a

RELAZIONE TECNICA

Proprietà: Sigg. Giozzi-Babiloni e Sig. Carnevali

Il Tecnico



Puegnago del Garda, luglio 2022

Relazione tecnica

Relativa al P.A. C21/a distinto in mappa: con Fg.9 mappali 4952, 4954, 5079 parte, 5718, 5720 parte (Proprietà Giozzi-Babiloni) in Via Pauletta e Fg. 9 mappali 5717, 5719, 5721 parte (Proprietà Carnevali) in Via Arginelli

Ubicazione dell'intervento:

Il P.A. C21/a si colloca nella zona denominata “Ambiti soggetti a trasformazione controllata – C” e più precisamente nella sottoarea C21/a (art. 107.5 delle NTA – V1). Tale estensione è adiacente all’area B1, ambito residenziale esistente (intensivo) che costituisce il collegamento con il centro del Comune di Puegnago del Garda.

Gli ambiti di trasformazione controllata di cui al Documento di Piano, Titolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, possono essere attuati mediante piano attuativo ovvero permesso di costruire convenzionato e potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in compatti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un’organica attuazione delle loro previsioni.

In tale ipotesi, per ognuno di detti compatti il piano attuativo dovrà garantire un’organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

Il lotto al Fg.9 contraddistinto dai mappali 4952, 4954, 5079 parte, 5718, 5720 parte e mappali al Fg. 9 mappali 5717, 5719, 5721 parte hanno una superficie di mq. 3.018,00 con un indice volumetrico di 0,40 mc/mq. e un rapporto di copertura pari al 50%, l’altezza massima realizzabile è pari a m. 4.50 sotto gronda.

Il terreno su cui è prevista la costruzione dei nuovi edifici è di forma irregolare, caratterizzato da una pendenza da debole a bassa nella parte nord e centrale. A sud di esso è invece presente una depressione rilevante generata da una passata attività di escavazione da tempo terminata.

Il P.A. C21/a prevede la costruzione di due edifici residenziali composti da due unità abitative distinte, con un piano completamente interrato adibito ad autorimessa, cantine, ripostigli e locali di deposito e piano terra su un unico livello con il solaio di copertura in muricci e tavelloni con altezza massima in gronda più bassa di m. 4.50, come indicato dalle N.T.A. del Comune di Puegnago.

L'area in esame è priva di sottoservizi e di collegamento stradale con la sottostante Via Arginelli, a tal proposito unitamente alle altre aree di trasformazione controllata del comparto, è previsto il rilascio del permesso di costruire convenzionato con la realizzazione in quota parte di tutti i sottoservizi e della strada di collegamento alle aree in oggetto.

Il Progetto

Il progetto sia nella sua composizione esterna che nella disposizione interna, è stato concepito al fine di integrarsi armoniosamente nel contesto in cui si trova, mantenendo un profilo basso e rispettando nella sua quasi totalità, la morfologia del terreno su cui giacerà.

L'ingresso al piano interrato (Lotto A) è previsto tramite uno scivolo che verrà schermato oltre che dalla vegetazione boscata esistente anche da nuove essenze autoctone.

Gli edifici in progetto risultano già abbondantemente schermati dalla vegetazione e dalle piantagioni di ulivo esistenti, si noti a tal proposito che da tutte le strade circostanti e dai terreni confinanti, risulta praticamente impossibile vedere l'area interessata.

E' comunque prevista l'implementazione di tali schermature con l'inserimento di nuove piante di ulivo, unitamente (come già sottolineato) da essenze boscate autoctone.

I parametri edilizi in progetto rientrano in quelli fissati dalle N.T.A. e più precisamente:

“107.5 Nota speciale per l’ambito C21”

L’ambito C21/a viene suddiviso in due lotti “**Lotto A**” e “**Lotto B**” e ad ognuno dei quali viene assegnata una volumetria corrispondente all’applicazione dell’indice 0,40 mc/mq sulle superfici di proprietà. Le aree di concentrazione edilizia sono individuate per:

massimo mc. 1.207,20, (ambito C21/a) nelle superfici ricomprese all’interno del perimetro di ambito;

L’intervento in oggetto rientra nell’ambito C21/a con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta mq. 1509,00 circa
- Volume mc. 1.207,20
- altezza massima m. 4.50 sotto gronda

Accesso

L’accesso sia pedonale che carraio, avverrà tramite il collegamento con la strada statale sottostante Via Arginelli, e Via Pauletta.

Descrizione dei materiali impiegati

Come già sottolineato le abitazioni non possono superare l’altezza max di m. 4.50.

Il tetto a falde inclinate a più livelli ospiterà in parte i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica opportunamente schermati da velette che ne impediranno la visione dal paesaggio circostante e in parte, verso sud, sarà adibito a solarium.

Le finiture esterne dell’abitazione saranno costituite da intonaco al civile di colore tortora RAL 1019 alternato a colore bianco opaco RAL 9001.

In entrambi i Lotti è prevista la realizzazione di piscina interrata con telo di rivestimento color sabbia.

Le pavimentazioni esterne in corrispondenza del marciapiede, dei porticati e della zona di manovra antistante l'autorimessa, saranno realizzate in grès ceramico ceramico antigelivo.

Il sistema depurativo delle acque reflue

Nel dettaglio la rete delle acque nere sarà convogliata nelle fosse Imhof e le saponate agli sgrassatori, e da questi al pozetto tipo Firenze con collegamento al collettore comunale.

Le meteoriche sono previste con recapito al suolo. Il tutto sarà meglio descritto dopo la definizione progettuale della strada di collegamento con Via Arginelli.

Impianti

Gli impianti elettrico e idraulico saranno realizzati a norma con le vigenti disposizioni di legge.

DATI PARAMETRICI

AMBITO C21/a

	da P.G.T.	da Progetto
Superficie fondiaria	mq. 3.018,00	mq. 3.018,00
Volume mq. 3.018,00x 0,40	mc. 1.207,20	
Superficie coperta ammissibile mq. 3.018,00 x 0,50	mq. 1.509,00	mq. 445,00
Superficie privata non permeabile	mq. 1.194,00	

Superficie verde profondo mq. 1.824,00

CALCOLO STANDARD

Abitanti insediabili:	mq. 1.207/200= 6.00x18mq./abitante =	mq. 108,00
Standard minimo da reperire per parcheggi:	6.00x6mq./abitante=	mq. 36,00
H max		m. 4,50
Distanza tra fabbricati=		m. 10,00
Distanza dai confini		m. 5,00

Il Tecnico



Puegnago del Garda, luglio 2022