

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI LAGNASCO

RICHIEDENTE:

EDIL COSTRUZIONI S.r.l.
Via Giovanni XXIII, n. 11
12030 LAGNASCO (CN)
P.IVA: 01860030046

DESTINATARIO:

Spett.le
SIG. SINDACO
DELLA CITTA' DI LAGNASCO
P.zza Umberto 1,2
12030 LAGNASCO (CN)
tel. 017572101

CANTIERE:

12030 LAGNASCO(CN)
Via S. Maria
AREA NORMATIVA DI P.R.G.C. VIGENTE: Area R5.1/b
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE: FG. 8, MAPP. 188/a

PROGETTO:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI TIPOLOGIA
RESIDENZIALE

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOCUMENTO:

D.1

DATA:

Settembre 2019

PROGETTISTA:

ABITABILE GIANMARCO
architetto
12037 Saluzzo (CN)
P.zza Cavour , 37/M
tel. fax: +39.0175.427.25
mail: arch.abitabile@gmail.com
pec: gm.abitabile@pec.it

COLLABORATORE:

MIRETTI ELISA
architetto

FILE:

C:\Clienti\EDILCOSTRUZIONI\PEC\relazione.doc

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO - PREVISIONI E PRESCRIZIONI DI P.R.G.C.

Il Piano Regolatore del Comune di Lagnasco, ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato con D.C.C. 26 del 04.11.2016; la successiva Variante Parziale n.1 è stata invece approvata con D.G.C. n.26 del 04.07.2018 e la stessa identifica l'area in oggetto come "area R5.1/b" prevedendo, come specificato all'art. 19 (R5 - Aree di Nuovo Impianto) delle Norme Tecniche Attuative, l'utilizzo edificatorio a destinazione residenziale subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

SU_099_18

		R5.1/a	R5.1/b							
superficie territoriale	mq.	7.193	11.348							
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.335	2.764							
superficie inedificabile	mq.	0	0							
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0							
b	mq.	0	0							
c	mq.	303	479							
d	mq.	349	551							
totale	mq.	652	1.030							
superficie fondiaria complessiva	mq.	5.206	7.554							
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0							
superficie fondiaria libera	mq.	5.206	7.554							
volume complessivo esistente	mc.	0	0							
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/							
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/							
volume in progetto	mc.	4.315	6.809							
totale volume realizzabile in zona	mc.	4.315	6.809							
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0							
turistica reale	nr. ab.	0	0							
turistica teorica	nr. ab.	0	0							
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0							
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	36	56							
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	36	56							
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,60	0,60							
rapporto di copertura	%	40	40							
altezza massima	ml.	7,50	7,50							
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	2	2							
modalità di intervento		SUE	SUE							
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.									

SU_099_18

6

Scheda comparto R5.1/b

2. ANALISI E RICERCHE SVOLTE**2.0 POSIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI P.E.C.**

Il lotto di terreno oggetto del presente Piano si sviluppa longitudinalmente con una pendenza progressiva in direzione nord-sud verso la via Santa Maria e confina a nord ed ovest con altri appezzamenti di terreno agricoli, a sud con la Via Santa Maria (SP133) dalla quale é separato tramite un bedale di approvvigionamento idrico irriguo.

Ad est invece il lotto 188/a confina, separato da un bedale irriguo, con un'area residenziale limitrofa al centro cittadino, attraversata trasversalmente dalla Via Giovanni XXIII e Via Michele Ceirano.

La maggiore difficoltà progettuale del presente Piano è rappresentata dalle ricadute sulle aree residenziali limitrofe in termini viabilistici, di deflusso del traffico indotto e quindi acustici, meglio analizzate nei punti successivi.

2.1 ASPETTI ACUSTICI

Il Comune è dotato di Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, il quale, adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01, attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

L'area in oggetto risulta attualmente classificata in classe III e le aree limitrofe in classe II e III.

L'uso in progetto dell'area oggetto di P.E.C., differisce dall'attuale classificazione, poiché l'area passerebbe da agricola a residenziale, ovvero da una classe 3 ad una classe 2.

L'intorno continuerebbe ad essere costituito da aree in classe III e II, pertanto senza accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica.

Il P.E.C. in oggetto rispetta le previsioni di p.r.g.c, e di conseguenza la nuova classe acustica prevista, senza determinare pertanto la presenza di contratti critici o la necessità di modifiche al Piano di classificazione acustica comunale vigente.

Si sottolinea comunque che in sede di p.d.c. verrà elaborata la valutazione di impatto acustico relativa all'intervento.

2.2 ASPETTI GEOLOGICI

Per quanto riguarda gli aspetti geologici dell'area in oggetto si rimanda alla relazione geologico tecnica del Piano Regolatore, redatta per le aree destinate a nuovi insediamenti.

Come descritto nella stessa relazione, l'area R5.1\ a ricade all'interno della Fascia C d'erosione del PAI ed in minima parte nella fascia allagabile del modello bidimensionale della Regione Piemonte. Il terreno è caratterizzato da depositi appartenenti all'Unità alluvionale del livello fondamentale della pianura, costituiti da ghiaie e sabbie in matrice limo-argillosa. Il deposito è ricoperto da un suolo vegetale-agrario limo-sabbioso, debolmente torboso verso l'alto, più marcatamente sabbioso verso la base, potente circa 100 cm.

In quest'area il Piano Regolatore impone quindi alcune prescrizioni: la fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere valutata, con misure dirette della soggiacenza della falda idrica e relative sue escursioni stagionali. Nell'eventuale realizzazione di locali interrati o seminterrati si dovrà sempre fare ricorso a teli o guaine impermeabili atti a prevenire condizioni d'insalubrità dei locali e fenomeni d'infiltrazione.

2.3 ACCESSIBILITA' ALL'AREA

Attualmente si accede all'area direttamente dalla Via Santa Maria; il progetto di PEC prevede di mantenere la stessa accessibilità, modificando tuttavia l'orografia del terreno e creando una viabilità interna di accesso ai lotti residenziali, in continuità con la via Ceirano dell'area residenziale limitrofa, il tutto meglio specificato nel successivo paragrafo 5 dedicato al progetto.

2.4 RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI E CANALIZZAZIONI IRRIGUE

ACQUEDOTTO: le due condutture principali dell'acquedotto (gestito da ACDA s.p.a) corrono lungo le vie Giovanni XXIII e Via Ceirano, attualmente già a servizio delle aree residenziali, in direzioni dell'area oggetto di PEC. Nella proposta progettuale del presente PEC ne verrà pertanto proseguito il tragitto fino alle nuove viabilità interne all'area, creando nuovi allacci per le future utenze.

FOGNATURA ACQUE NERE E GRIGIE: la condotta fognaria (gestita da ACDA s.p.a) è presente sia lungo la via Giovanni XXIII sia sulla Via Ceirano, attualmente già a servizio delle aree residenziali; entrambe corrono in direzione opposta all'acquedotto, ovvero verso la perpendicolare Via Praetta, per confluire in una dorsale principale in arrivo dal centro cittadino. Le condutture della fognatura provenienti dalla nuova area, al contrario dell'acquedotto verranno pertanto collegate a monte delle condutture esistenti, mantenendo inalterati i tracciati esistenti.

FOGNATURA ACQUE BIANCHE: attualmente esistono due reti di smaltimento, una di servizio a via Giovanni XXIII, l'altra di servizio alla via Ceirano, con canalizzazioni centrali alla carreggiata che confluiscono nella dorsale principale su Via Praetta. In questo caso, la rete di smaltimento in progetto non andrà a collegarsi alle reti esistenti dell'area limitrofa, ma le acque verranno convogliate nel bedale irriguo al confine est previsto intubato.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA , LINEA ELETTRICA e LINEA TELEFONICA

L'intera area residenziale contigua all'area in progetto è dotata di reti elettriche, di illuminazione pubblica e reti telefoniche, diramate dalla via Praetta.

Il PEC propone un'analogo rete di servizio ai lotti residenziali che si allaccerà in parte alle reti di via Ceirano, in parte si diramerà dalle reti presenti sulla Via Santa Maria, il tutto meglio specificato nella tavola T.7.

GAS: il metanodotto esistente totalmente interrato corre lungo la via Santa Maria, pertanto la diramazione del nuovo allaccio avverrà in corrispondenza dell'innesto della viabilità di PEC sulla stessa Via Santa Maria.

CANALIZZAZIONI IRRIGUE: all'interno dell'area oggetto d'intervento è presente una canalizzazione parzialmente interrata, che corre lungo il confine est. Per la stessa canalizzazione è previsto l'intubamento al fine di poter realizzare la soprastante viabilità del P.E.C., previo consenso del Consorzio rispondente.

Il bedale a sud verso la via Santa Maria invece non verrà modificato, ne intubato poiché facente parte del bacino idrografico.

3. FINALITA' DEL P.E.C.

Il risultato che si propone di ottenere all'interno di questo appezzamento è di creare una nuova area residenziale, suddivisa in due subcomparti, che si integri con il tessuto urbano esistente ed offra, nel suo interno, un insieme di servizi e spazi in grado di soddisfare le esigenze e rispondere ai requisiti normativi previsti dal vigente Piano Regolatore del Comune di Lagnasco.

4. RECEPIMENTO PRESCRIZIONI AMBIENTALI

4.1. PROCEDURE AMBIENTALI

Applicazione della normativa vigente in merito alla valutazione ambientale strategica.

Ai fini dell'applicazione della normativa regionale sulla VAS, l'intervento in questione si configura come Piano Attuativo del PRGC del Comune di Lagnasco e successiva variante parziale n.1, più precisamente come Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77. Per tali strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del Piano Regolatore vigente, l'art. 40 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e la Deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n. 12-8931, "D.lgs 152/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale - Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" richiede in sede di formazione del Piano di valutare la necessità di verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.

4.2 . RISPARMIO ED APPROVIGIONAMENTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico dei due comparti e di tutti i lotti residenziali previsti all'interno avverrà tramite allaccio a dorsali di derivazione dell'acquedotto pubblico, meglio specificato nelle tavole progettuali.

Tuttavia, come previsto dall'art. 146 comma 2 del D.lgs. 152/2006, per ogni intervento edilizio di nuova costruzione all'interno dei lotti dovrà essere valutata, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici, l'installazione di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 6 mc. per gli edifici residenziali oppure, ove tecnicamente attuabile, sistemi atti a

reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto al fine di creare reti duali di risparmio idrico.

In sede di richiesta di permesso di costruire di ogni edificio verranno documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

In sede attuativa, infine, delle previsioni urbanistico-edilizie verranno garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

4.3. IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

Il progetto del P.E.C. individua le aree destinate a viabilità, non permeabili (si rimanda alla stratigrafia nella tavola T.8) ma dotate di sistema di smaltimento acque bianche, le aree verdi, meglio descritte nei successivi paragrafi, totalmente permeabili e circostanza i lotti residenziali.

Come meglio specificato nelle Norme di Attuazione, il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione all'interno dei lotti residenziali dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante; gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dei singoli interventi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati, che dovranno comunque rispettare quanto prescritto dalle norme di attuazione.

4.4. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PUNTI DI CONFERIMENTO RIFIUTI

In coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010 e compatibilmente con la metodologia di raccolta, il progetto di P.E.C. prevede un'area apposita da destinare a punto di conferimento rifiuti, idonea a garantire il decoro urbano.

Tale spazio è stato pensato collocato vicino all'incrocio tra la nuova viabilità e la prima diramazione del subcomparto 1, in modo tale da non interferire con gli insediamenti residenziali ma al tempo stesso essere di facile accesso a tutti i fruitori dell'area. Il punto di raccolta è previsto con pavimentazione in asfalto, realizzata con debita pendenza verso punti di raccolta delle acque in modo da consentirne un'agevole pulizia e manutenzione. Lo stesso spazio, dotato di campane e cassonetti

per la raccolta di vetro, alluminio, cartone e residui verdi, verrà protetto da strutture lignee corredate da siepi di essenze sempreverdi (*Pyracantha*), in modo da minimizzarne la percezione visiva e olfattiva.

4.5. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Il P.E.C. in oggetto, come già accennato nel precedente paragrafo 2.1, rispetta le previsioni di p.r.g.c, e di conseguenza la nuova classe acustica prevista, senza determinare pertanto la presenza di contratti critici o la necessità di modifiche al Piano di classificazione acustica comunale vigente.

Si evidenzia comunque che in sede del primo permesso di costruire residenziale che verrà presentato, contestualmente verrà elaborata la valutazione di impatto acustico relativa all'intervento di P.E.C.

In sede di ogni singolo permesso di costruire invece verranno redatte le verifiche di impatto acustico e clima acustico, garantendo il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge.

4.6. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE: AREE VERDI PUBBLICHE E VEGETAZIONE IN AREA PRIVATA

Il P.E.C. in oggetto prevede aree a verde pubblico, meglio specificate nelle allegate tavole progettuali, pensate realizzate in parte a prato e in parte con piantumazioni arbustive di essenze locali e autoctone che possano garantire una vegetazione costante e biodinamica.

In particolare è prevista una fascia a verde pubblico verso la Via Santa Maria, come indicato nelle tavole progettuali, con una porzione a prato e una quinta arboreo arbustiva , ovvero un filare composto di ginepri alternati a betulle che assolverà diverse funzioni ambientali , in particolare di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici della nuova area residenziale dal traffico veicolare della stessa Via Santa Maria.

La scelta delle essenze è stata valutata conformemente a quanto prescritto dall'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C. in termini di compatibilità con le condizioni ecologiche stagionali, provenienza locale e scarsa necessità di manutenzione.

Per quanto riguarda il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante), si rimanda

all'elaborato progettuale T.4, specificando che nell'area verde prevista a progetto di 482 mq, viene verificata la presenza minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde, essendo gli alberi del filare più di 30 (il minimo da norma è 9.64) con un sesto d'impianto di circa 2 m.

Si sottolinea inoltre che per le fasi di cantiere, verranno adottate tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive, oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.

Si specifica infine che, come rilevato negli elaborati di progetto, l'area non possiede vegetazione, pertanto non è previsto alcun abbattimento o sostituzione di nuovi esemplari in altro loco.

4.7. CONTENIMENTO DELLE FORME DI INQUINAMENTO LUMINOSO

Il progetto di P.E.C., come meglio specificato nel computo delle opere di urbanizzazione, prevede l'utilizzo di pali con apparecchi luminosi a led per l'illuminazione delle aree pubbliche; come meglio descritto nelle voci del computo, le lampade utilizzate constano di tecnologia di elevata qualità, volta al controllo della dissipazione termica e della dispersione del flusso luminoso, tale da garantire una durata minima di funzionamento pari a 100.000h, con un flusso luminoso residuo a fine vita pari a L95B10.

La stessa tecnologia permetterà di regolare sia il flusso luminoso, sia gli orari di accensione e spegnimento, da concordarsi preventivamente con gli uffici competenti.

4.8. RISPARMIO ED APPROVIGIONAMENTO ENERGETICO

Come meglio specificato nelle norme di attuazione, il progetto di P.E.C. prevede accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione che verranno realizzati nell'area.

In sede di istanza autorizzativa di ogni edificio dovrà essere garantita infatti la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo l'utilizzo di impianti e sistemi

ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

4.9. INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI EDIFICI

Il progetto di P.E.C. prevede, come meglio descritto nei paragrafi successivi, la creazione di due subcomparti, composti di viabilità di distribuzione, un'area verde pubblica con funzione di filtro verso la via Santa Maria e una serie di lotti residenziali, la cui localizzazione è stata valutata anche in riferimento a possibili impatti con l'avifauna in sede di verifica di assoggettabilità a VAS.

Come meglio specificato nelle norme di attuazione, si procederà dapprima con la creazione delle aree pubbliche, realizzando contestualmente viabilità e aree a verde in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

Allo stesso modo per i singoli interventi nei lotti residenziali, viene prescritta la progettazione contemporanea dell'edificato, delle aree di pertinenza e del verde in modo che in sede autorizzativa possano essere valutati il rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, il rapporto con la morfologia del luogo e il rapporto con le aree limitrofe.

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno infatti assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

Nelle norme di attuazione del presente P.E.C. vengono inoltre stabiliti i caratteri tipologici- compositivi degli edifici, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e

degli arredi fissi, valutati preventivamente in coerenza con le preesistenze di pregio architettonico, con la tradizione edilizia e la cultura materiale locali.

Per tutti i nuovi interventi inoltre le norme di attuazione prevedono l'uso di essenze vegetali atte ad ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, attraverso la scalarità delle fioriture, la produzione di bacche e frutti, la colorazione stagionale delle foglie.

I singoli interventi edilizi dovranno infine individuare ed inserire, ove possibile, tutte le soluzioni finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo (erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica).

4.10. ACCESSIBILITÀ VEICOLARE E SISTEMA DEGLI INGRESSI

Il progetto si propone di intervenire amalgamando la nuova area residenziale con il tessuto urbano esistente, sia dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico che urbanistico, il tutto nel totale rispetto di tutte le vigenti normative e prescrizioni comunali, nonché nell'ottica di un ragionato inserimento estetico-paesaggistico a scala urbana dell'intero intervento.

Il progetto prevede innanzitutto la creazione di una nuova viabilità di accesso ai due subcomparti e quindi ai lotti interni che, previo intubamento con possibilità di ispezione del bedale esistente ad est (per il quale è stato richiesto nulla osta del consorzio irriguo competente), prosegue la porzione già realizzata di collegamento alla via S. Maria: la viabilità principale partirà perpendicolarmente alla strada provinciale, seguendo il senso di sviluppo dei lotti stessi per diramarsi in tre vie verso ovest, in modo da poter essere realizzata anche in tempistiche diverse per i due subcomparti. L'ultima parte della viabilità subirà un restringimento con viabilità alternata, interrompendo di fatto la continuità con la via Giovanni XXIII.

La viabilità, che occupa una superficie totale pari a 2.773,00 mq., (1.891,00 mq nel sub comparto 1 e 882,00 mq nel subcomparto 2) così come prevista consente l'affaccio e conseguentemente l'accesso diretto a tutti i lotti previsti, con doppio senso di marcia e possibilità di parcheggio ai lati della carreggiata stessa, il tutto meglio descritto negli allegati elaborati progettuali.

4.11. SMALTIMENTO ACQUE NERE

La rete per lo smaltimento delle acque nere è prevista realizzata sottostante il sedime stradale della nuova viabilità di P.E.C. ad una profondità idonea a permettere il raccordo alla rete fognaria esistente in Via M. Ceirano.

Quest'ultima è passante sotto il sedime stradale ad una profondità di circa 0.60 mt, profondità ampiamente superata dalle nuove tubazioni in progetto in modo da garantirne il raccordo attraverso una pendenza costante dello 0,07 %.

Le tubazioni sopra descritte sono realizzate in pvc di tipo SN8, con diametro pari a 300 mm., disposte su letto di cls e rivestite di ghiaia drenante. Ad ogni intersezione è previsto un pozzetto d'ispezione con struttura prefabbricata in cemento e chiusino in ghisa carrabile.

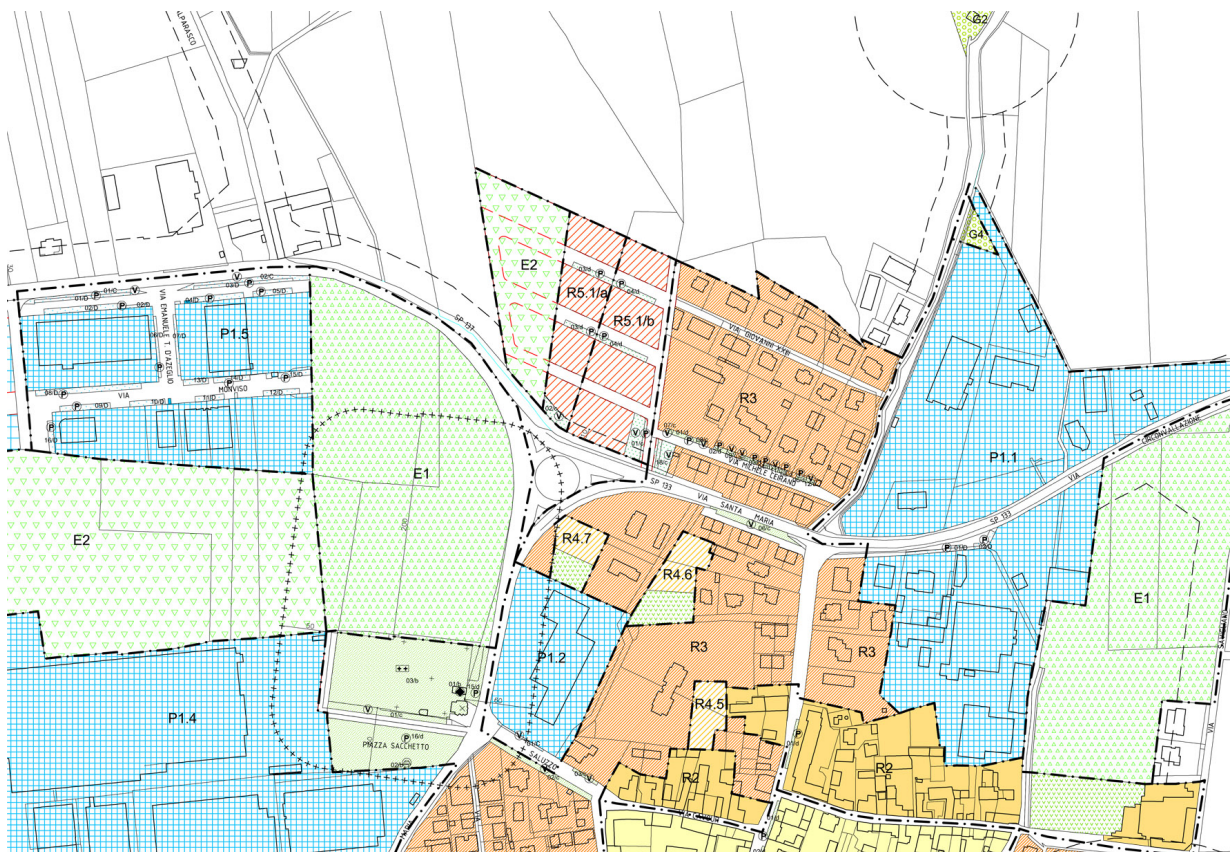
4.12. SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

La rete per lo smaltimento delle acque piovane è previsto realizzato sottostante il sedime stradale, nella mezzeria della carreggiata, con deflusso in pozzetti garantito dalla pendenza delle due corsie verso la mezzeria, per mezzo di tubazioni in polietilene con diametro pari a 250 mm., in parte già esistente. Ad ogni intersezione è previsto un pozzetto d'ispezione con struttura prefabbricata in cemento e chiusino in ghisa carrabile. Le acque verranno convogliate nel bedale esistente ad est precedentemente intubato per la porzione in proprietà.

5. PROPOSTA PROGETTUALE

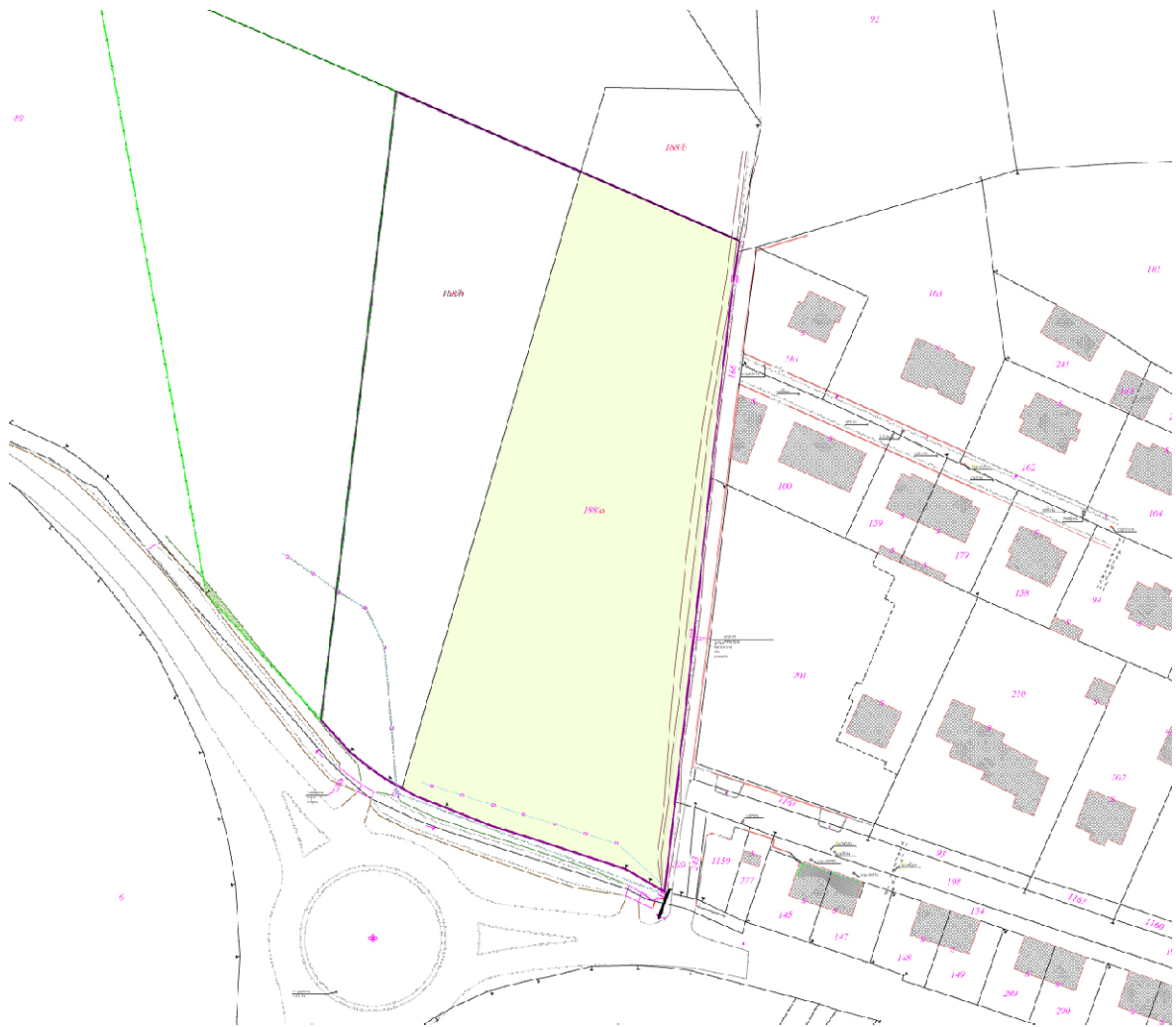
La presente richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato riguarda lo sviluppo di una nuova area residenziale sita in Via Santa Maria, comprensiva di una nuova viabilità con accesso dalla stessa Via Santa Maria (SP133).

Il Piano Regolatore del Comune di Lagnasco, ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni, è stato approvato con D.C.C. 26 del 04.11.2016; la successiva Variante Parziale n.1 è stata invece approvata con D.G.C. n.26 del 04.07.2018 e la stessa identifica l'area in oggetto come "area R5.1/b" prevedendo, come specificato all'art. 19 (R5 - Aree di Nuovo Impianto) delle Norme Tecniche Attuative, l'utilizzo edificatorio a destinazione residenziale subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto (tavola T.1).



ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE

In particolare l'area "R5.1/b" oggetto di intervento è composta da un appezzamento di terreno, attualmente adibito a prato; lo stesso è individuato a Catasto Fabbricati al Foglio 8 mapp. 188/A, di proprietà della società "Edil Costruzioni S.r.l." (P.IVA: 01860030046) con sede legale in Via Giovanni XXIII n. 11 a Lagnasco (CN), avente quale Legale Rappresentante il Sig. Ferrero Dario, nato a Lagnasco (CN) il 28.02.1961 residente a Lagnasco, Via Giovanni XXIII n. 11 (C.F.: FRRDRA61B28 E406K), il tutto meglio specificato nella tavola T.2.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Il risultato che si propone di ottenere all'interno di questo appezzamento è di creare una nuova area residenziale suddivisa in due sub-comparti, che si integri con il tessuto urbano esistente ed offra, nel suo interno, un insieme di servizi e spazi in grado di

soddisfare le esigenze e rispondere ai requisiti normativi previsti dal vigente Piano Regolatore del Comune di Lagnasco.

La superficie territoriale totale dell'Area Normativa "R5.1/b" viene indicata dalla scheda di Piano Regolatore pari a 11.348,00 mq.; la stessa, individuata con la sovrapposizione della perimetrazione del P.R.G.C. con i rilievi topografici plano altimetrici in sito oltre che da una verifica dei certificati catastali, risulta essere pari a 11.297,00 mq.

Il lotto di terreno oggetto del presente Piano si sviluppa longitudinalmente con una pendenza progressiva in direzione nord-sud (meglio specificato nella tavola T.3), e confina a nord ed ovest con altri appezzamenti di terreno agricoli, a sud con la Via Santa Maria (SP133) dalla quale è separato tramite un bedale di approvvigionamento idrico irriguo.

Ad est invece il lotto 188/a confina, separato da un bedale irriguo, con un'area residenziale limitrofa al centro cittadino, attraversata trasversalmente dalla Via Giovanni XXIII e via Michele Ceirano.



VISTA AEREA

La stessa area residenziale, realizzata tra gli anni settanta e novanta, costituisce il collegamento edificato tra la nuova area residenziale e il centro cittadino; è caratterizzata da edifici residenziali singoli e a schiera di due o tre piani fuori terra, coperture a falde, con tipologie estetiche eterogenee legate al gusto dell'epoca di realizzazione, come l'uso o meno del mattone in paramano, della zoccolatura perimetrale in pietra o del cemento a vista.



VISTA DI VIA CEIRANO



VISTA DI VIA GIOVANNI XXIII

Il progetto si propone pertanto di intervenire amalgamando la nuova area residenziale con il tessuto urbano esistente, sia dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico che urbanistico, il tutto nel totale rispetto di tutte le vigenti normative e prescrizioni comunali, nonché nell'ottica di un ragionato inserimento estetico-paesaggistico a scala urbana dell'intero intervento.

Il progetto prevede innanzitutto un riporto del terreno generale su tutto il lotto (circa 13.000,00 mc.), finalizzato a raggiungere orograficamente le quote e le pendenze necessarie per allacciare ogni lotto residenziale alla rete di sottoservizi; si prevede successivamente di creare la nuova viabilità di accesso ai lotti interni all'area che, previo intubamento del bedale esistente ad est, prosegue la porzione già realizzata di collegamento alla via S. Maria: la viabilità principale partirà così perpendicolarmente alla strada provinciale, seguendo il senso di sviluppo del lotto stesso per diramarsi in tre vie verso ovest. L'ultimo tratto della viabilità principale subirà un restringimento, non essendo ancora il lotto verso est in proprietà alla ditta richiedente.

La viabilità occupa una superficie totale pari a 2.773,00, di cui 1.891,00 mq nel subcomparto 1 e 882,00 mq nel subcomparto 2; la parte restante dell'area di intervento, ovvero la superficie fondiaria di 7.470,00 mq, viene suddivisa in 12 lotti edificabili a destinazione residenziale, rispettivamente 6 nel subcomparto 1 per una superficie di mq. 3.401,00 e 6 nel subcomparto 2 per una superficie di 4.069,00 mq.

I parcheggi a fianco della viabilità occuperanno una superficie totale pari a 560,00 mq. (439,00 mq nel subcomparto 1 e 121,00 mq nel subcomparto 2), superiori ai 551,00 mq. richiesti da p.r.g.c. e pertanto verificati.

Il verde pubblico infine, realizzato con funzione di filtro dalla strada provinciale avrà una superficie pari a 482,00 mq. superiore ai 479,00 richiesti da p.r.g.c., il tutto meglio descritto e verificato nella tavola T.6.

Ogni lotto residenziale avrà accesso diretto dalla viabilità di progetto e verrà debitamente allacciato alla rete di sotto servizi (tav. T.4,T.6 e tav.T.7).

La scheda di piano oltre a prescrivere le superfici da destinare alle opere di urbanizzazione e alla superficie fondiaria, regola anche l'edificazione stessa, imponendo un rapporto di copertura pari a 40% e un volume totale pari a 6.809,00 mc. che verranno distribuiti proporzionalmente ai vari lotti residenziali.

La scheda di piano prescrive infine l'altezza massima di 7,50 m e due piani fuori terra per gli edifici residenziali che si andranno a creare; la tipologia edilizia pensata a

progetto per quest'area infatti è di tipo mono o bifamigliare, come meglio specificato nelle norme di attuazione, in prosecuzione all'impostazione urbanistica limitrofa e nel rispetto delle norme di p.r.g.c.

Sono escluse pertanto le tipologie a torre o edifici con altezze superiori ai 7,50 m o ai due piani fuori terra.

Il presente piano presenta infine degli indirizzi di tipo formale ed estetico per la realizzazione degli edifici: le costruzioni dovranno avere un taglio moderno, evitando elementi più tradizionali come serramenti, persiane o ringhiere alla piemontese, rivestimenti in mattoni antichizzati, coperture a falde con manto in coppi.

Si richiede per esempio di prediligere rivestimenti lapidei (lastre) o lignei (doghe), ringhiere con design moderno in acciaio e vetro o doghe, in un accostamento continuo di materiali eterogenei dalle forme lineari e minimaliste.

Si prevede, infine l'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali e non, con possibilità di costruzioni in bioedilizia, nonché l'uso di tecnologia ecosostenibile, di pannelli solari e fotovoltaici in copertura, che verranno adeguatamente dimensionati alla destinazione d'uso dell'edificio e alle vigenti normative in sede di permesso di costruire, così come il recupero delle acque meteoriche per utilizzi sanitari ed igienici, attraverso vasche di accumulo completamente interrato, il tutto meglio specificato nelle allegate norme di attuazione.

Si sottolinea che le viabilità rivolte ad ovest verranno interrotte con massicciate di contenimento, meglio descritte nella tavola T.8, al fine di mitigarne l'impatto visivo rispetto ai campi circostanti.

CONCLUSIONI

Il rilascio di ogni provvedimento autorizzativo sarà subordinato all'osservanza puntuale della normativa in argomento di cui dovrà essere prodotta verifica mediante dichiarazione di conformità, predisposizione di specifica relazione e relativi elaborati grafici dimostrativi.

Si precisa e specifica che per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che si rendesse necessario ci si potrà rivolgere direttamente al tecnico incaricato:

GIANMARCO ABITABILE ARCHITETTO
STUDIO DI PROGETTAZIONE
P.zza Cavour n. 37\M - 12037 Saluzzo (CN)
Tel. e fax 0175.427.25 - Cell. 347.84.21.373
mail: arch.abitabile@gmail.com
pec: gm.abitabile@pec.it

Saluzzo, Settembre 2019

Il richiedente

Il progettista