

Piano Attuativo AS2 – Via Cavour

Relazione Tecnica

OGGETTO: LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Il documento ha l'obiettivo di descrivere gli aspetti tecnici del progetto contenuto nella proposta di Piano Attuativo, finalizzata all'edificazione di due nuovi organismi edilizi e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria ad essi connesse. In questa sede, ci si limiterà a circoscrivere un poligono di scorrimento all'interno del quale verranno definite e autorizzate, in una successiva fase, le edificazioni, fissando per il momento solamente i parametri urbanistici ed edilizi massimi da rispettare.

Verranno invece definite sin da subito le urbanizzazioni primarie di diretta attuazione e le operazioni di preparazione del terreno propedeutiche alla futura edificazione, da autorizzarsi attraverso Permesso di Costruire. Verranno altresì definite in maniera vincolante le sagome dei singoli lotti, con le relative recinzioni perimetrali, e la strada privata di accesso agli stessi.

L'area oggetto di intervento è localizzata all'interno del tessuto urbanizzato del comune di Luvinata e fa attualmente parte di un unico compendio immobiliare, nel contesto del quale essa rappresenta il giardino pertinenziale della villa padronale sita in via Mazzorin, 11; il terreno in questione affaccia lungo tutto il lato est su via Cavour, dalla quale vi si può direttamente accedere senza passare dal sopracitato edificio principale.

Obiettivo della proprietà è quello di auto-limitare in maniera importante la densità edilizia della porzione oggetto di trasformazione, in maniera da garantire significative quote di terreno pertinenziale alle unità immobiliari edificande e conservando circa la metà della superficie dell'AS2 come parco privato, fruibile da parte della villa esistente.

La parte dedicata all'edificazione privata – che quindi sarà significativamente ridotta rispetto al potenziale che le dimensioni del terreno maturerebbero in termini di Superficie Lorda di Pavimento: 400 mq, a fronte dei circa 1200 mq potenziali – sarà interamente concentrata nella fascia sud del lotto di proprietà.

L'area a parcheggio pubblico, così come individuata dal Piano dei Servizi vigente, sarà localizzata nella porzione di terreno prospiciente via Cavour. L'entità di tale opera verrà dimensionata – sotto il profilo quantitativo – in maniera proporzionale alla parte di edificazione che si intende portare ad attuazione e concretamente circoscritta – dal punto di vista qualitativo – allo stretto necessario, in virtù delle mutate esigenze prodotte dal ridimensionamento dello sviluppo residenziale. In concreto, verrà proposta una realizzazione diretta da parte del soggetto proponente dell'opera considerata necessaria e funzionale allo sviluppo del Piano Attuativo (da cedere gratuitamente al Comune una volta terminata), monetizzando la parte rimanente.

Per quanto concerne il contributo a realizzare una nuova superficie a parcheggio lungo via Mazzorin, anch'essa prevista dalla disciplina del PGT in connessione allo sviluppo residenziale dell'area in oggetto, il soggetto proponente si impegna a corrispondere la quota-parte di propria competenza, demandando ad una successiva iniziativa pubblica l'effettiva messa in opera della stessa.

UBICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



AMBITI TERRITORIALI

- AMBITO T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO
- AMBITO T2: SISTEMI EDIFICATI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA
- AMBITO T3: SISTEMI EDIFICATI DENS
- AMBITO T4: DEL TERRITORIO NATURALE
- AREE AGRICOLE
- AREE BOSCADE



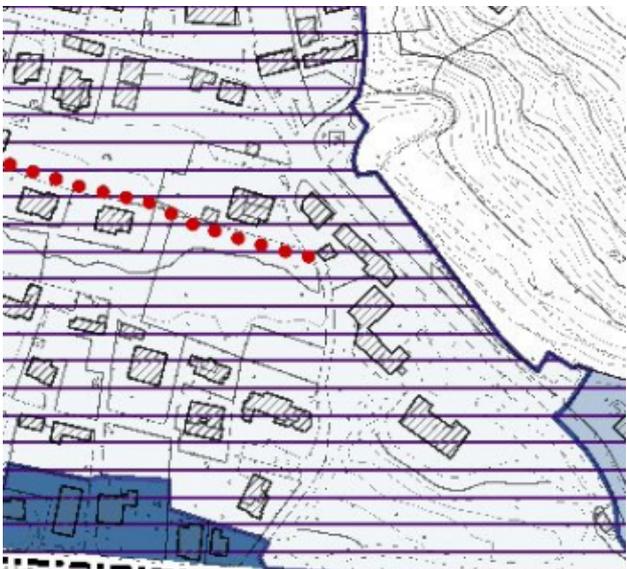
AREE MONOFUNZIONALI, AREE PER SERVIZI, AREE SPECIALI

Aree monofunzionali

- AMF 1: SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE. OSSERVATORIO ASTRONOMICICO
- AMF 2: SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE. CAMPO DA GOLF E PERTINENZE
- AMF 3: IMPIANTI TECNOLOGICI
- AMF 4: CIMITERO E AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Aree disciplinate anche dal Piano dei Servizi

- SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE
- AREE SPECIALI



DESTINAZIONI D'USO, STATI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURE DI BASE

Destinazioni d'uso

- GAMMA FUNZIONALE GF3
- GAMMA FUNZIONALE GF1
- GAMMA FUNZIONALE GF2

Stati di urbanizzazione

- STATO DI URBANIZZAZIONE SU2
- STATO DI URBANIZZAZIONE SU1

Infrastrutture di base

- STRADE DI RILEVANZA TERRITORIALE

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL TERRENO

Allo stato attuale, il compendio immobiliare oggetto di intervento si colloca in un contesto urbano prettamente residenziale avente rilevanza paesaggistica, caratterizzato da medio-bassa densità edificatoria ed elevata omogeneità tipologica, con presenza di elementi insediativi di pregio.

Il terreno in oggetto presenta una lieve pendenza dell'ordine del 2-3% sull'asse nord-ovest/sud-est e si presenta pressoché libero da edificazioni (l'unica presenza edilizia da segnalare è quella di un fabbricato accessorio ad uso deposito, localizzato all'estremità nord-ovest del lotto, di circa 50 mq); per la restante parte, il terreno è adibito a prato, con presenza di diverse specie arboree (pinacee, cedro del Libano, faggio, araucaria e specie arbustive di medio-piccola grandezza), per la cui descrizione di dettaglio si rimanda al *Progetto Agricolo* allegato alla *Relazione Paesaggistica*.

In questa fase, in assenza di progettazione riguardante i singoli corpi edilizi, demandata alla fase di presentazione del Permesso di Costruire, la parte specificatamente oggetto di descrizione e valutazione risulta essere quella più a ridosso di via Cavour, dove saranno posizionati i parcheggi pubblici e la strada privata di accesso ai lotti e dove il terreno subirà delle piccole modellazioni, coerentemente con le esigenze derivanti dalle nuove localizzazioni, dalle esigenze urbanizzative e dalla disciplina di Piano vigente in merito. Procedendo da nord verso sud, il sedime stradale di via Cavour, inizialmente in quota con il terreno, si abbassa rispetto a quest'ultimo, fino a raggiungere un dislivello negativo di oltre 2m. Nella parte sud il dislivello è gestito attraverso un muro di contenimento in cemento e pietre, di circa 2m di altezza, sormontato da una piccola ripa di terra che poi torna al medesimo livello dell'attacco nella zona pianeggiante successiva, che ospita il sedime di un campo da tennis da anni dismesso.

Nella parte nord il dislivello è gestito da una ripa in terra – avvolta in una rete zincata, allo scopo di prevenire fenomeni di franamento – che attualmente si presenta coperta di vegetazione spontanea.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto consiste nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria insistenti su un'area di 136 mq circa. Esso mira alla creazione di un parcheggio di due posti auto pubblici (in fregio a via Cavour) e dei relativi spazi di manovra, oltre che alla realizzazione di un allargamento stradale di 0,50 metri lungo tutto il fronte, che si affaccia su via Cavour, dell'area oggetto di questa istanza. Tale allargamento si rende necessario al fine di rendere più agevole il transito di veicoli (e pedoni) lungo via Cavour, attualmente caratterizzata da un calibro stradale ridotto e irregolare (2,62 metri, nel punto minimo). Tanto la nuova superficie a parcheggio quanto quella destinata ad allargamento del sedime stradale saranno realizzate e rifinite in continuità con il manto stradale già esistente su via Cavour e provviste di relativa segnaletica orizzontale e verticale laddove necessarie, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune.

La posizione dei parcheggi – inserita nella fascia individuata dalla disciplina del PGT con questo scopo – viene proposta a seguito di analisi del profilo del terreno e sulla scorta di una riflessione sull'effettiva necessità di posti auto per il comparto di riferimento, commisurata allo sviluppo residenziale proposto. I due stalli per la pubblica sosta proposti (uno per ciascuna unità immobiliare) garantiranno il minor impatto possibile sulla compagine arborea e ambientale, essendo posizionati nell'area caratterizzata dal minor dislivello tra la quota del terreno privato e il piano della strada.

Come conseguenza delle opere di urbanizzazione sopra citate, l'attuale passo carraio privato esistente, che consente un accesso diretto alla parte bassa del terreno di proprietà del soggetto proponente, subirà una modifica in termini di forma, con conseguente arretramento, ben visibile nelle tavole planimetriche allegate.

Nella porzione sud del lotto, l'allargamento stradale richiederà la realizzazione di un nuovo muro di contenimento: esso, opportunamente fondato, sarà realizzato in calcestruzzo armato e la sua altezza, più bassa di quella attuale, sarà pari a 1,20m dal filo stradale (*Tav. 9 – Dettagli costruttivi*); il dislivello restante sarà gestito attraverso una ripa interna al terreno privato, per realizzare la quale il profilo attuale del terreno sarà minimamente modificato, entro la misura massima di 1 metro consentita dal PGT (*Tav. 7 –*

Profili stato di confronto). Il muro di contenimento sarà rivestito nella sua faccia verso strada in pietra naturale di Luserna grigia, posata con fuga a secco, al fine di ricercare il migliore accostamento alla pietra utilizzata per il muro di confine della proprietà di Villa Eichmann, esistente e situato di rimpetto al nuovo muro da realizzare. Il muro di sostegno sarà sormontato da recinzione in pali e rete plasticata verde, alta 2 metri.

Nella zona nord, oltre il sedime della strada d'accesso ai lotti, il confine tra la proprietà privata e la nuova zona a parcheggio sarà definito da una recinzione in pali e rete plasticata verde, come l'esistente, alta 2 metri dal filo del terreno. Il dislivello attuale sarà gestito con opere di piccola movimentazione terra – anch'esse contenute entro la misura massima di 1 metro di alterazione del profilo del terreno, come indicato dal PGT – da realizzarsi internamente alla proprietà, al fine di poter installare una recinzione complanare al livello del parcheggio, senza opere di contenimento terra. Per segnare il margine stradale, prima della recinzione, verranno installati cordoli in cemento, a filo.

Tanto l'allargamento stradale quanto la zona a parcheggio saranno rifinite con asfalto stradale, in prosecuzione della pavimentazione esistente, e segnalati con opportune opere di segnaletica orizzontale realizzate sul selciato e in grado di delimitare la carreggiata stradale e, esternamente ad essa, gli spazi di manovra e i due stalli per la sosta (*Tav. 11 – Urbanizzazioni*).

A valle del parcheggio, nella parte avente quota più bassa, verrà localizzata una griglia metallica per la raccolta delle acque meteoriche, che verranno poi convogliate e smaltite conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente.

La nuova strada di accesso ai lotti, che si innesterà su via Cavour, sarà caratterizzata da una rampa necessaria a colmare la differenza di quota tra il piano del sedime stradale esistente e quello del terreno, su cui sorgeranno le nuove edificazioni. Ai suoi fianchi sorgeranno due muri di contenimento della terra in calcestruzzo armato e la cui altezza andrà rastremandosi seguendo il profilo del terreno, partendo da un'altezza massima di 1,20 metri; entrambi verranno rivestiti dalla medesima pietra precedentemente menzionata.

La rampa, a causa della sua pendenza, dovrà avere una pavimentazione che consenta il passaggio in sicurezza delle vetture ed eviti fenomeni di franamento o dilavamento fangoso sulla sede stradale. Per questo viene proposta, per la parte pendente della strada privata di accesso, una pavimentazione in asfalto, che ben si raccordi all'asfalto stradale di via Cavour.

Di contro, la porzione in quota della stessa, pressoché pianeggiante, verrà realizzata con uno strato superficiale in stabilizzato di cava di prima scelta (10 cm) e una parte sottostante composta da spezzato di cava (20 cm), con l'obiettivo di mantenere la migliore permeabilità e al contempo assicurare un buon supporto per l'accesso, sia pedonale che carrabile. I confini verso le proprietà verranno realizzati in pali e rete plasticata verde. In corrispondenza degli accessi dalla strada privata ai singoli lotti verrà posto un elemento di chiusura temporaneo. I cancelli e i loro elementi di contorno saranno oggetto di altra autorizzazione (Permesso di Costruire), gestita dai futuri acquirenti dei lotti.

A valle della rampa di accesso e in quota, in posizione adeguata, verranno localizzate due griglie per la raccolta delle acque meteoriche, opportunamente integrate nel sistema di smaltimento delle acque piovane.

Per la realizzazione delle opere in progetto sarà necessario procedere all'abbattimento di alcuni arbusti che crescono lungo il margine del terreno. Inoltre, le operazioni di taglio coinvolgeranno n° 15 piante ad alto fusto che si trovano ad oggi nelle immediate vicinanze dell'area in cui verranno realizzati i due posti auto pubblici o insediate lungo il tracciato della strada privata di accesso ai lotti e nelle aree destinate ad ospitare le future edificazioni. In ogni caso, data la consistente auto-limitazione dello sviluppo residenziale, buona parte delle specie arboree (e in modo particolare quelle di pregio) verrà conservata; nello specifico, si è deciso di riservare una particolare attenzione ad un esemplare di Faggio presente nel compendio immobiliare, la cui conservazione è stata presa come punto cardine per perimetrare le aree di sviluppo delle due residenze (i poligoni di scorrimento vengono sagomati in maniera tale da tutelarne la presenza).

In questa fase non viene ancora definita l'operazione di ripiantumazione, a compensazione del sacrificio delle essenze precedentemente citate. Si provvede ad una quantificazione economica dell'onere compensativo (contenuta nel *Progetto Agricolturale* all'istanza già sottoposta ad esame paesistico dalla commissione comunale), che il soggetto proponente si impegna a corrispondere attraverso interventi di

ripiantumazione o riqualificazione del verde, comunque da realizzarsi al di fuori del compendio immobiliare oggetto di Piano Attuativo e su aree di proprietà comunale, da attuarsi in una fase successiva in accordo con l'Amministrazione.

Nel corso degli interventi sopracitati, infine, verrà colta l'occasione per rimuovere un palo di trasporto della linea telefonica, incluso nel compendio immobiliare e lasciato a suo tempo "cieco" (probabilmente in previsione di futuri prolungamenti), ma di fatto non più necessario, poiché si provvederà con percorsi sotterranei ai collegamenti necessari.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

Dal punto di vista paesaggistico, la realizzazione dell'opera descritta apporta un significativo beneficio alla fruizione visiva dello spazio pubblico. Via Cavour, ad oggi, appare – specialmente nella sua parte più centrale, che corrisponde al margine sud-orientale dell'area oggetto di PA – come in trincea: sovrastata, sul lato orientale, dal muro di contenimento che segna il margine del parco di Villa Eichmann, la cui altezza supera i 4 m dal sedime stradale, e delimitata, sul lato occidentale, dal muro di sostegno che contorna il PA, alto circa 2m.

Le opere in progetto, oltre a determinare un allargamento della sede stradale che consenta un maggiore agio per il transito dei veicoli e maggiore sicurezza per i pedoni, grazie all'abbassamento del muro di sostegno, aprono verso ovest la visuale di chi percorre la via, determinando benefici nella percezione dello spazio. L'area di margine, che segna il confine tra spazio pubblico e privato, ma che di fatto si trova attualmente in una sorta di limbo, caratterizzato da uno stato di manutenzione carente (sia dei manufatti che della vegetazione), verrà ridefinita e rifunzionalizzata in un'ottica di maggiore chiarezza in termini di competenze di gestione (l'area oggetto di allargamento stradale e il parcheggio, ceduti al Comune una volta ultimati, saranno in capo ad esso; le recinzioni e tutto ciò che sarà contenuto al loro interno rimarrà di competenza dei privati proprietari). Le caratteristiche tipologiche del contesto, così come le cromie e i materiali, verranno tutte rispettate; ogni nuovo elemento sarà rivestito o pavimentato in continuità con il contesto, affinché non sia recato danno alcuno alla percezione del territorio.

Luvinate, 01 ottobre 2018

Firma dei Richiedenti

Timbro e firma del Progettista dell'intervento