



PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA C3 A VIGOLO BASELGA IN LOCALITA' ARIOL AMBITO 1



12 AGO. 2016

copia conforme nel contenuto
alla copia originale di data

18 GEN. 2016
IL CANTIERE



SERVIZIO
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E AMBIENTALE
arch.



AIA ENGINEERING srl
 38100 Trento - Pass. Disertori, 38
 Tel. +39 0461-420816 r.a. - Fax. +39 0461-436673
 P.IVA. 01838860227
 E-Mail: cesare.kurdoglu@studioaia.it

C	MAG '16		M. Stenico	C. Kurdoglu
Aggior:	Data:	Descrizione:	Elaborato:	Progettato:

CODICE COMMESSA: 836-14	SCALA:	N° TAVOLA: R 01
-----------------------------------	--------	---------------------------

OGGETTO:
RELAZIONE DESCRITTIVA

<p>PROGETTISTA:</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p style="text-align: center;">Dott.Ing. ORHAN CESARE KURDOGLU ISCRIZIONE ALBO N° 1292</p>	<p>LA COMMITTENZA:</p> <p>Mosna Graziano:</p> <p>Mosna Giuditta:</p> <p>Gramegna Lorena:</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px; margin-top: 10px;"></div>
--	---

Premessa

Il presente *Piano attuativo di iniziativa privata* è stato redatto su iniziativa dei proprietari dei fondi appartenenti all'ambito 1 della lottizzazione in area C3 in loc. Ariol a Vigolo Baselga.

Il piano guida della lottizzazione è stato approvato nel corso del 2013.

Ubicazione Inserimento territoriale, riferimenti catastali ed urbanistici

L'area interessata all'intervento si trova a sud dell'abitato di Vigolo Baselga nel comune di Trento a valle della strada statale n° 45 in particolare l'ambito 1 risulta essere ai margini del tessuto storico dell'abitato di Vigolo Baselga.

L'ambito 1, che risulta essere il più piccolo dei tre previsti nel piano guida, è delimitato:

- verso sud-ovest dall'ambito 2
- verso nord-ovest da una strada comunale denominata via dell'Ariol
- verso Nord Est con delle particelle di proprietà degli stessi proprietari
- verso Est con il limite definito nel piano attuativo
- verso Sud Est con delle altre particelle di proprietà terze.

Per l'individuazione dell'area dal punto di vista catastale emergono incongruenze generate dalla sovrapposizione del rilievo, che identifica i muretti presenti come confine fra le particelle gli edifici e la situazione derivata dalla mappa catastale. Una situazione in genere abbastanza frequente nel confronto fra la cartografia e la realtà dei luoghi.

In particolare cercando di far combaciare il rilievo celerimetro a terra e la mappa catastale considerando come punto di sormonto l'edificio identificato dalla p.ed. 267 si rileva una traslazione verso sud-est della mappa catastale rispetto al rilievo.

Per quanto riguarda la redazione del piano di lottizzazione si è fatto comunque riferimento alla situazione reale del sito, assumendo limiti e superfici allo stato di fatto rilevato, piuttosto che alla cartografia catastale disponibile.

Stato di fatto -Tav 02

L'area oggetto del piano attuativo si estende da via Ariol verso monte.

Fra l'area in oggetto e via Ariol è presente un muro di sostegno di altezza di quasi tre metri.

L'area presenta una leggera pendenza verso monte, all'interno della stessa nel corso degli anni sono stati costruiti dei muretti di limitata altezza per realizzare dei terrazzamenti che si pongono nella maggioranza dei casi come elemento di confine fra le varie particelle che compongono l'area oggetto dell'intervento.

Geologicamente come evidenziato nello studio generale di tutta la lottizzazione del 2011 a firma del dott. Cavalieri e dott. Lozza e come ripreso nella relazione geologica a firma del Dott. Bussola relativa al solo ambito 1 che accompagna il seguente progetto non sono evidenziate particolari controindicazioni alla fattibilità degli interventi previsti.

L'area ricadente nell'ambito 1 del piano di lottizzazione Ariol come riporta la Carta di Sintesi Geologica del P.U.P. vigente ricade in un'area con penali leggere oltre che bassa sismicità (zona sismica 3) così come del resto l'intero territorio del Comune di Trento. Per quanto riguarda poi il P.G.U.A.P. (Piano generale di Utilizzo delle Acque

Pubbliche) l'area in esame non ricade tra quelle a rischio idrogeologico. Si veda a tal fine la relazione geologica.

Elenco delle proprietà interessate all'ambito 1 -Tav 01

Le particelle incluse anche parzialmente nell'area soggetta a piano sono:

p.ed. 326 di proprietà della signora. Mosna Giuditta residente a Vigolo Baselga in via tre novembre n°55

p.ed. 267 di proprietà della signori. Mosna Graziano e Gramegna Lorena residenti a Vigolo Baselga in via Mosna n° 16

p.f. 642 di proprietà della signori. Mosna Graziano e Gramegna Lorena residenti a Vigolo Baselga in via Mosna n° 16.

La superficie totale inclusa nell'ambito 1 del Piano di Lottizzazione così come prevista nel piano guida è di 1364 m2.

Previsioni di progetto valutazioni urbanistico-architettoniche Tav 03

Il piano guida prevede per l'ambito 1 la realizzazione di un unico edificio con una volumetria di 1774 m3. Si ritiene che questo mal si sposi con gli edifici circostanti e con gli edifici del centro storico nelle vicinanze.

Infatti il tessuto urbanistico limitrofo specialmente per gli edifici immediatamente vicini è composto di casette a due tre piani con un volumetria limitata.

Da un punto di vista plani volumetrico si è immaginato l'ambito 1 come elemento di raccordo fra il centro storico e gli ambiti 2 e 3 e per questo si è preferito "spalmare" la volumetria prevedendo per l'ambito 1 due edifici più piccoli, che meglio si inseriscono nel tessuto locale. da realizzarsi su due lotti distinti in cui sarà diviso l'ambito.

Questa scelta permette un maggior rispetto delle forme e delle proporzioni dell'edilizia circostante, sia presente in adiacenza all'area di Piano sia più a valle.

La realizzazione di organismi edilizi difformi da quelli esistenti comporterebbe un difficile inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti, in un contesto territoriale particolarmente delicato.

La disposizione degli edifici seguirà la strutturazione geomorfologica del terreno che presente una pendenza progressivamente crescente verso sud - est.

L'edificazione dei due edifici si svilupperà secondo le curve di livello, evitando il frazionamento dei fabbricati.

L'accesso ai lotti e quindi agli edifici è stato concordato con il servizio viabilità del comune di Trento e avverrà per l'edificio posto a quota più bassa (lotto A2) da via dell'Ariol realizzando un tunnel interrato che collegherà via Ariol con il piano interrato dell'edificio.

Per l'edificio posto più a quota più alta (lotto A1) da una strada privata esistente che collegherà il nuovo edificio a Via Mosna.

La strada esistente sarà allargata in più' punti per raggiungere quanto richiesto dal art. 38 comma 2 ter. lettera d delle nortecniche di attuazione del P.R.G.

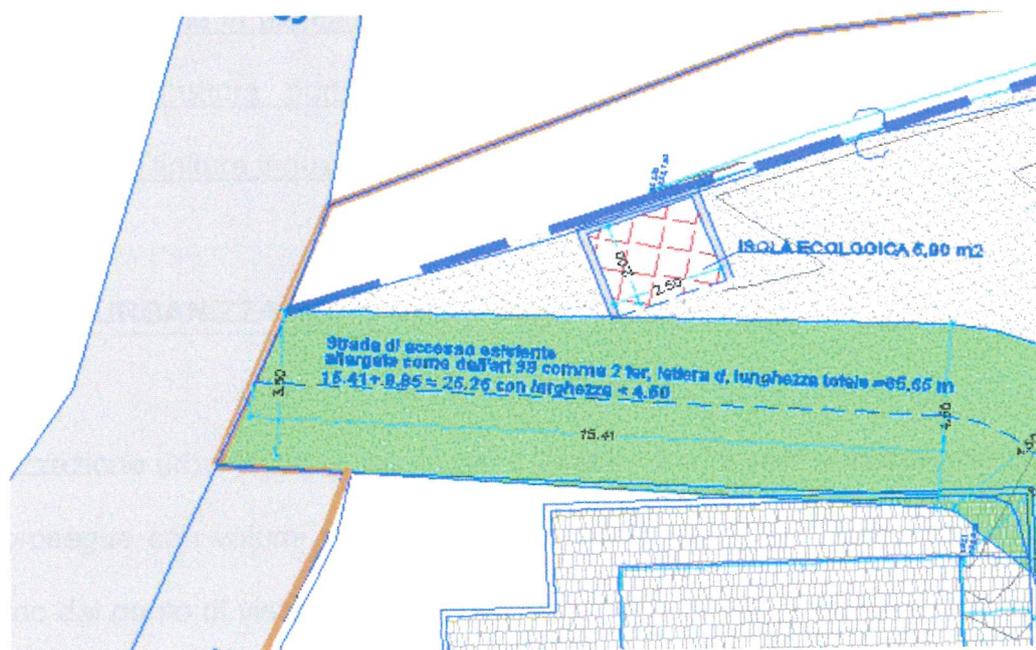
La strada di lunghezza di 65,65 m avrà una larghezza maggiore o uguale ai 4,50 m solo per due tratti di lunghezza di 15,41 m e di 9,85 m vi sarà una larghezza inferiore ai 4,50 m.

SPAZIO PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI Tav 03

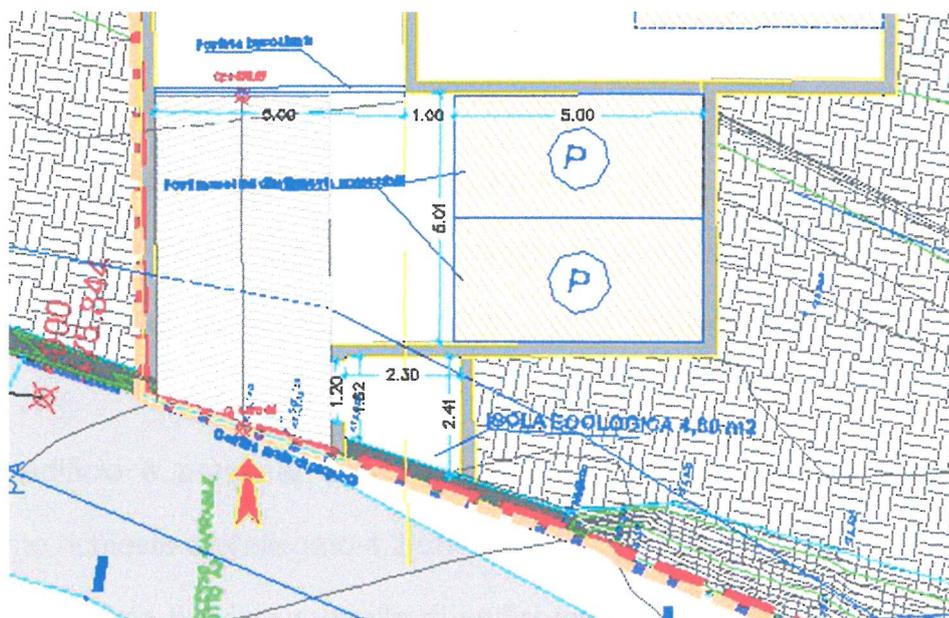
Come richiesto all'art. 60 del R.E.C. A servizio della due nuove costruzioni Lotto A1 e Lotto A2 saranno realizzate due nuove isole ecologiche opportunamente dimensionate.

La prima a servizio del lotto A1 sarà realizzata in testa alla proprietà a confine con la strada comunale, avrà una dimensione in pianta di 2 m per 2,50 m, sarà delimitata su tre lati con muretto, e su uno con un grigliato metallico apribile.

La copertura sarà impermeabile con struttura portante in legno, l'altezza media interna sarà di 2,20 m. Il pavimento sarà rivestito in piastrelle.



La seconda a servizio del lotto A2 sarà realizzata interrata, in corrispondenza del accesso al piano interrato del lotto A2.



Avrà una dimensione in pianta di 4,60 m², un'altezza minima interna di 2,20 e sarà realizzata con struttura portante in calcestruzzo. La pavimentazione sarà in calcestruzzo con finitura industriale.

SCHEMA DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA Tav 04

L'organizzazione urbanistica proposta per il l'ambito 1 a "fasce" parallele alle curve di livello prosegue con volumi minori, quanto previsto nel Piano Guida su l'ambito 2. seguendo dal punto di vista del progettista degli allineamenti ideali che dall'ambito 3 arrivano verso Via Mosna, completando come in un immaginaria scacchiera lo spazio fra le p.ed. 326-267-293 e il territorio circostante.

Per l'edificazione dell'ambito 1 come indicato dal piano guida non sono previste opere di urbanizzazione legate alla lottizzazione. In particolare come descritto nel precede capitolo non vengo realizzate opere per la viabilità interna a questo ambito ma sarà sufficiente sfruttare quella esistente. Le reti di smaltimento delle acque nere si collegheranno alla rete esistente su via Ariol, per le acque bianche si utilizzeranno dei sistemi a dispersioni opportunamente dimensionati.

All'interno di ogni lotto sono previste sufficienti dotazioni di parcheggio, che garantiscono il rispetto della legge provinciale n°1553 tabella A, sia interne agli edifici, sia direttamente raggiungibili dal esterno.

Le pertinenze di ciascun edificio sono destinate a verde privato. Per entrambi gli edifici previsti si prevede un rapporto diretto senza dislivelli con il verde circostante l'edificio.

Per ogni edificio è presente un'area verde completamente permeabile superiore all'8% come richiesto dall'allegato 4.2 del P.R.G.

La tipologia edilizia prevista è quella di edifici singoli in cui troveranno posto uno o più alloggi. Per quanto riguarda la destinazione dei manufatti, il piano prevede una unica destinazione residenziale.

L'altezza prevista del P.R.G. di m. 10.50 viene ridotta in questo piano di lottizzazione a 10 m. si prevede la realizzazione di edifici a due o tre piani fuori terra adibiti ad residenza e un piano interrato adibito ad autorimessa e locali di servizio.

TIPI DI FINITURE, MATERIALI COLORAZIONI Tav 06-07

Trattandosi di una zona di completamento l'aspetto esterno e la dimensione dei fabbricati si relazionano al costruito circostante, uniformandosi all'edilizia residenziale cercando di lasciare inalterata la lettura paesaggistica del sito.

Nella realizzazione degli edifici:

-Il tetto con linea di colmo parallela alle curve di livello anche su più livelli sarà a due falde con manto di copertura in tegole marsigliesi o portoghesi o in cotto antichizzate.

-lattoneria, pluviali, converse in lamiera preverniciata

-intonaco della facciata con finitura civile o graffiata con colorazione nella gamma delle terre chiare, attorno alle finestrate o sui zoccoli degli edifici potranno essere

utilizzati colori a contrasto più scuri, porzioni di facciata potranno essere rivestiti in pietra calcarea o porfirica.

-Le facciate potranno avere degli sfondamenti rispetto alla sagoma dell'edificio

-La forma dei fori in facciata sarà di forma rettangolare o quadrata.

-I serramenti saranno in pvc o in alluminio con colore bianco o tinta legno, alternativamente il legno mordentato con tonalità media.

-le ante ad oscuro avranno lavorazione a doghe orizzontali o specchiate con griglie mobili o fisse e saranno in pvc o in alluminio colore grigio, verde, indaco o tinta legno, alternativamente in legno mordentato chiaro.

-i serramenti potranno essere passanti da un piano all'altro o si potranno realizzare delle finestrate con degli elementi di vetro cemento.

-a piano terra potranno essere realizzate dei giardini d'inverno con elementi vetrati sia in falda che in parete, la struttura portante sarà realizzata in pvc o in alluminio tinta bianco.

-a piano terra potranno essere realizzati pergolati con struttura in ferro zincato e verniciato, alternativamente in legno mordentato chiaro.

-a piano terra potranno essere realizzate delle verande coperte con struttura in ferro zincato e verniciato o in legno mordentato chiaro.

-i parapetti potranno essere in ferro zincato e verniciato con elementi orizzontali in tinta ferromicacea o grigia con finitura raggrinzita.

-a piano terra alternativamente ai parapetti potranno essere utilizzate delle reti plastificate a maglie romboidali.

-I basculanti di chiusura dei garage saranno in ferro zincato e verniciato con tinta grigia o ferromicacea, alternativamente con strutture in ferro e tamponamenti in legno.

SISTEMAZIONE ESTERNE

MATERIALI UTILIZZATI Tav 06-07

Per la sistemazione delle aree esterne si prevede quanto segue:

-i percorsi pedonali saranno pavimentati in porfido, la pavimentazione della strada privata esistente sarà rifatta in conglomerato bituminoso, così come la pavimentazione dei parcheggi e della aree di manovra, alternativamente per la pavimentazione dei parcheggi potrà essere utilizzato il porfido come per i percorsi pedonali.

-i muri di contenimento e di confine avranno una struttura portante in c.l.s. con rivestimento in pietra calcarea o porfirica con la tecnica del finto secco.

ELEMENTI DEL VERDE Tav 03

Considerato l'inserimento dell'area residenziale in un contesto paesaggistico già consolidato e l'estendersi tutto attorno di aree coltivate a meli e prato, si è ritenuto di non prevedere alberature sparse o filari.

Per quanto riguarda la pertinenza la pertinenza degli edifici si prevede la sistemazione a prato di tutte le parti esterne oltre la proiezione a terra della copertura

-la piantumazione con tappezzanti di eventuali rampe di raccordo fra i diversi livelli.

l'inserimento di siepi e cespugli, specie al piede dei muri, in modo da limitare la percezione della loro altezza.

La superficie completamente permeabile per il lotto A1 corrisponde con la superficie a verde e misura 205 m². Per il lotto A2 la superficie completamente permeabile è 287 m², in entrambi i casi è molto maggiore di quanto prescritto dall'allegato 4.2

In entrambi i lotti saranno piantati n° 6 alberi come previsto dall'art. 79 del regolamento del P.R.G..

DESCRIZIONE DELL OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come da piano lottizzazione per l'ambito 1 non sono previste opere di urbanizzazione.

Per la viabilità veicolare si utilizzerà quella esistente, per le reti di smaltimento della acque nere ci si collegherà al collettore comunale su via Ariol per lo smaltimento delle acque bianche si utilizzeranno dei dispersori o delle trincee drenanti.

Per la realizzazione delle reti tecnologiche non prevedono particolari problemi vista la presenza di aree urbanizzate nelle immediate vicinanze.

Elenco degli elaborati progettuali depositati

- Rel. 0.1 Relazione descrittiva
- Rel. 0.2 Studio previsionale clima acustico
- Rel. 0.3 Studio geologico geotecnico
- Rel. 0.4 Relazione fotografica
- Rel. 0.5 Norme tecniche
- Tav. 0.1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 0.2 Estratto mappa-rilievo del terreno-sovrapposizione con determinazione limite comparto e individuazione dei lotti
- Tav. 0.3 Planimetria di progetto e indici di piano
- Tav. 0.4 Planimetria piani interrati e verifica standard parcheggi
- Tav. 0.5 Sezione trasversale
- Tav. 0.6 Elementi costruttivi di riferimento
- Tav. 0.7 Esempio delle tipologie edilizie contenenti gli elementi d'abaco.
- Tav. 0.8 Planimetria sottoservizi
- Tav. 0.9 Planimetria di progetto con inserimento fotografico ipotesi dei volumi di progetto
- Tav. 10 Prospetto lato strada
- Tav. 11 Album di sintesi

Il Progettista

I committenti

