COMUNE DI PAVIA

PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VIA AMENDOLA PP02

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Proprietà: PALLADIO IMMOBILIARE s.r.l.
Via Belzagno 58
Trenzano (BS)

Progettista: arch. STELLA ROBERTA
P.tta Venco n. 3
Casteggio (PV)

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Pavia è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione C.C. n°33 del 15/07/2013 e successive Varianti approvate con deliberazione C.C. n°37 del 27/10/2016 e C.C. n°22 del 16/05/2017.

Il Piano delle Regole individua all'Allegato C delle NTA, due ampie aree inedificate ubicate in fregio alla via Amendola come:

"PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO - VIA AMENDOLA PP 02"

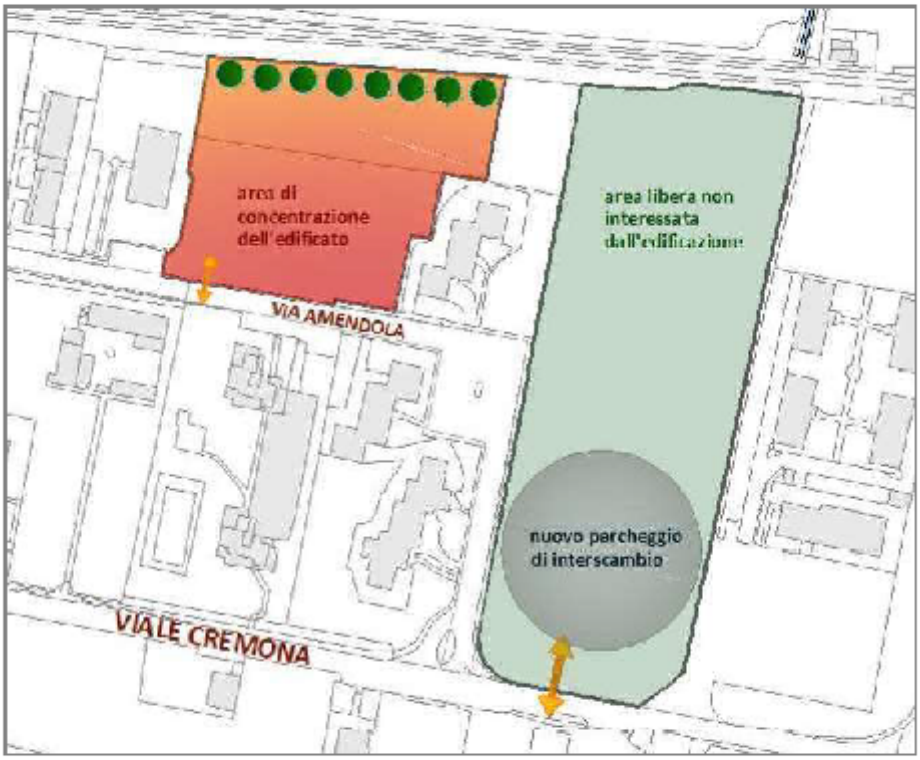
La scheda del comparto prevede:

SUPRFICIE COMPARTO	MQ. 29.170
It	0,1 mq/mq
Densità edilizia	2 mc/mq
Aree permeabili	min. 50% St
Aree verdi	min. 40% St
H max	4 piani
Cessioni	min. 60% sup. comparto
Destinazioni escluse	C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F
	Le restanti destinazioni sono liberamente insediabili fino alla saturazione della s.l.p. massima consentita
Prescrizioni	è richiesta la sistemazione/adeguamento del sistema della viabilità e degli accessi
	L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere realizzata nella parte ovest dell'ambito in adiacenza della via Amati
	L'attuazione è subordinata alla cessione delle aree non interessate della realizzazione dei nuovi edifici ovvero alla porzione est del comparto indicata in verde nello schema sottostante
	Dovranno essere inoltre adottate soluzioni tipologiche che favoriscano la concentrazione e l'ottimizzazione delle nuove superfici impermeabili, in un'ottica di risparmio di suolo vergine.

Ai sensi dell'art. 40 delle NTA del PdR, l'ambito è interessato dalla "Fascia di tutela della linea ferroviaria"

L'ambito è compreso in zona con classe di sensibilità paesaggistica "media" – Tavola DDP 06

VIA AMENDOLA PP_02



INDIVIDUAZIONE AREE

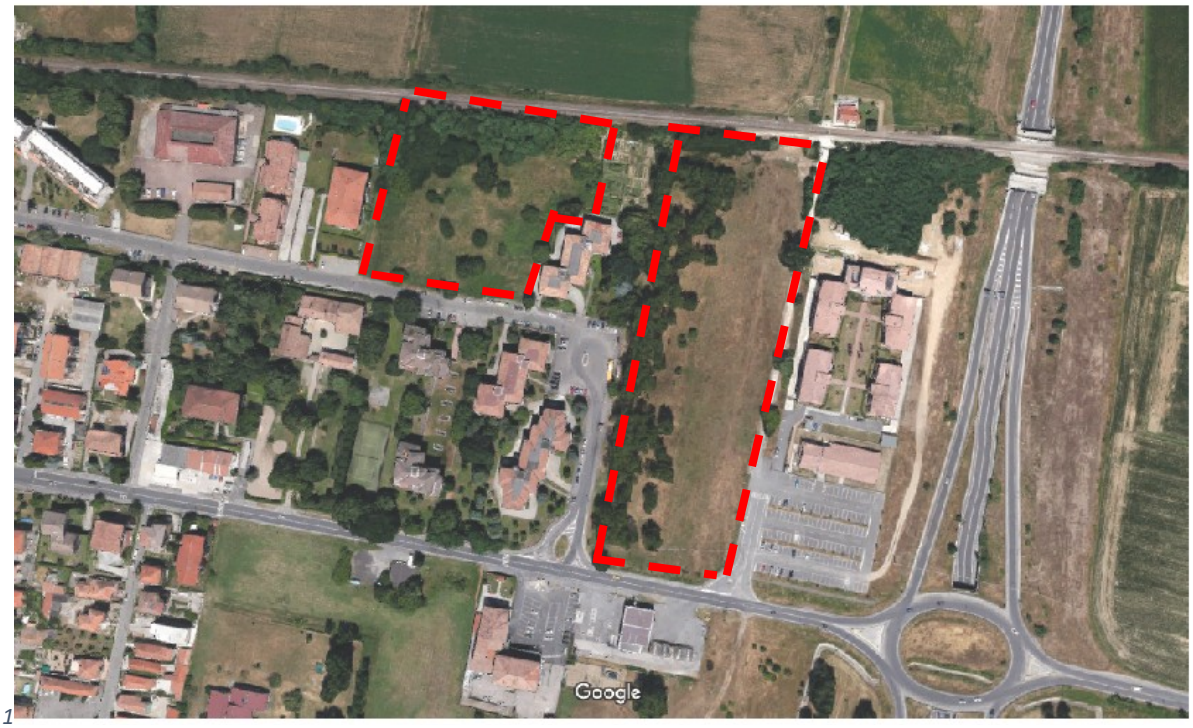
Le aree comprese nel Piano attuativo *Via Amandola PP_02* sono interamente di proprietà della Società Palladio Immobiliare s.r.l., con sede legale in via Belzagno 58, Trenzano (BS), P.I. 02134250980;

sono censita al Catasto Terreni foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato

Mapp. 92*	mq.	9.000
Mapp. 93*	mq.	10.257
Mapp. 148	mq.	489
Mapp. 510	mq.	4.306
Mapp. 509	mq.	3.454
Mapp. 79	mq.	468
Mapp. 511	mq.	272
Mapp. 512 *	mq.	425
Totale	mq.	28.671

I mappali individuati con * comprendono anche superficie di proprietà non comprese completamente nel Piano Attuativo.

STATO ATTUALE



1

AREE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO

L’ambito di Piano comprende due ampie aree inedificate:

una compresa tra la viale Cremona a sud, via Amendola a ovest, la rete ferroviaria a nord e carreggiata stradale a est, individuata ai mappali 92 e 93, di forma rettangolare, si estende sull’asse nord-sud per circa m. 235, è pianeggiante con quota inferiore rispetto la quota strade di circa 0,80/1,00m, è parzialmente incolta e parzialmente piantumata con pioppi da coltura, con presenza di sterpaglie e vegetazione spontanea; non si configura come bosco ai sensi della Legge Regionale n. 31/2008; tale area ai sensi della norma del Piano attuativo *Via Amandola PP_02,* non è interessata dall’edificazione.

l'altra compresa tra la via Amendola a sud e la rete ferroviaria a nord, individuata ai mappali 79, 148, 509, 510, 511,512, di forma poligonale regolare, si estende sull'asse est-ovest tra due ambiti già edificati, è pianeggiante con quota inferiore rispetto la quota strade di circa 0,80/1,00m, è parzialmente incolta e parzialmente piantumata con alberature ad alto fusto, sterpaglie e vegetazione spontanea; una porzione ubicata sul lato nord-ovest si configura come bosco ai sensi della Legge Regionale n. 31/2008; tale area ai sensi della norma del Piano attuativo *Via Amandola PP_02,* è destinata alla concentrazione dell'edificazione.

L’intorno è caratterizzato da tessuto urbano consolidato costituito da edificazione prevalentemente residenziale di tipologia edificio condominiale pluripiano di 4/5 piani fuori terra non edificato a cortina edilizia su fronte stradale, con interposte aree pertinenziali a verde.

La zona è servita dai sottoservizi e urbanizzazioni primarie idonee per soddisfare le utenze derivanti dalla capacità insediativa dell’intervento proposto.

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Come da indicazioni e prescrizioni della scheda dell'ambito in oggetto, la proposta di Piano Attuativo prevede :

- Cessione dell'area censita ai mappali 92 e 93 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato del C.T. di mq. 19.257 catastali, comprensiva anche della superficie di proprietà non compresa nell'ambito di Piano, previa ricognizione agronomica dello stato degli alberi e degli arbusti presenti ed intervento di pulizia generale dell'area

- Cessione di area di mq. 18,00 per ubicazione cabina ENEL, da frazionare con nuovo identificativo catstale

- Previsione di edificazione nell'area ai mappali 79, 148, 509, 510, 511, 512 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato del C.T., come da progetto planivolumetrico facente parte della documentazione progettuale

- Non è prevista la realizzazione di urbanizzazioni primarie in quanto l'area è già servita direttamente dalle urbanizzazioni; gli oneri di urbanizzazione primaria verranno interamente versati alla firma della Convenzione

- Non è prevista la realizzazione di urbanizzazioni secondarie in quanto viene ceduta l'area prevista dalla scheda di Piano Attuativo senza l'esecuzione di opere; gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati in sede di rilascio di ogni singolo titolo del titolo abilitativo in attuazione del Piano Attuativo

- E' previsto l'incremento 5% del contributo di costruzione "Aree agricole nello stato di fatto" ai sensi DGR Lombardia n. 8/8757 del 22/12/2008

- L'area a verde prevista all'art. 9.5 dalle NTA del PdR, di mq. 1.030,96, idonea per garantire dotazioni di spazi liberi, a verde, per il giuoco di effettiva fruibilità, in misura minima pari a diciotto metri quadrati per abitante asserviti all'uso pubblico, viene individuata sul confine ovest dell'ambito, con accesso diretto da via Amendola; al fine dell'asservimento all'uso pubblico, l'area verrà frazionata ed individuata al catasto terreni; verrà regolarizzato il terreno vegetale esistente a partire dalla quota strada per il primo tratto di larghezza media circa m. 6,00, nel quale verranno regolarizzati in quota anche i pozzetti di ispezione presenti, fino alla quota esistente nella porzione poligonale interna al lotto, con intervento di pulizia generale dell'area e nuove piantumazioni

- La dotazione di parcheggio pubblico prevista all'art. 17.5 dalle NTA del PdS, pari a n° 1 posto auto ogni 150 mq di S.L.P. a destinazione residenziale, prevede n° 19 posti auto; l'area così destinata è prevista sul lato est con ampio fronte di accesso su via Amendola; al fine dell'asservimento all'uso pubblico, l'area verrà frazionata ed individuata al catasto terreni; verrà progettata secondo le disposizioni del DM 05/11/2001, nel rispetto del Codice della strada e suo Regolamento; le caratteristiche tecniche sono individuate nella tavola 07b

SUPERFICI COMPARTO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO:

la superficie soggetta a Piano attuativo, risultante da rilievo celerimetrico Tavola 01a, interamente di proprietà dei proponenti, è di mq. 27.716,31

Superficie territoriale scheda Piano attuativo *Via Amandola PP_02* = mq. 29.170

St = mq. 27.716,31 > 5% mq. 29.170 (27.711,50 mq.)

PARAMETRI SCHEDA PIANO ATTUATIVO:

SLP = MQ. 27.716,31 x 0,1 mq/mq = mq. 2.771,63

Aree permeabili min. 50% St = mq. 13.858,15

Aree verdi min. 40% St = mq. 11.086,52

Cessioni min. 60% sup. comparto = mq. 16.629,78

H max (piani fuori terra) 4 piani

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri urbanizzazione I €/mc. 19,00

Oneri urbanizzazione II €/mc. 26,00

Maggiorazione contributo di costruzione 5% ai sensi DGR Lombardia n° 8/8757 del 22/12/2008

VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE :

St = **mq. 27.716,31**

Area verde e permeabile in progetto **mq. 24.254,75**

SLP in progetto **mq. 2.770,08**

Calcolata ai sensi dell'art. 10 L.R. n. 38/2015

SLP = MQ. 27.716,31 x 0,1 mq/mq = mq. 2.771,63 > **2.770,08 mq.**

Aree permeabili 50% St = mq. 13.858,15< **24.236,75 mq.**

Aree verdi min. 40% St = mq. 11.086,52< **24.236,75 mq.**

Cessioni min. 60% sup. comparto = mq. 16.680 < **19.257 mq.**

H max (piani fuori terra) 4 piani = 4 piani fuori terra

Volume = **mc. 8.518,00**

Sf = **mq. 9.325,71**

Densità < 2 mc/mq = **0,913 mc/mq** < 2mc./mq.

Unità immobiliari abitative **N° 40**

Aree verdi permeabili in Aree private:

mq. (4.883,65 – (1.048,96 + 620,92)) + 664,53 + 522,54) = mq. 4.400,85

Aree private:

mq. (9.325,71 – (1.048,96 + 620,92)) = mq. 7.655,83

Percentuale = **57,48%**

Art. 17 comma 1 NTA Pds

Parcheggio uso privato

1mq. /10mc. = mc. 8.518,00/10 = mq. 851,80< **mq. 1.531,32**

1 mq. / 3,3 mq. Slp = mq. 2.770,08 / 3,30mq = mq. 839,42 < **mq. 1.531,32**

Posti auto n° 42 < n° 40 unità immobiliari residenziali

Abitanti teorici insediati = 1 abitante /150mc./ab.= **n° 57**

Art. 9 NTA PdR

Spazi verdi uso pubblico = n° 57 x 18 mq./ab. = mq. 1026 **< mq. 1.030,96**

Art. 17 comma 5 NTA Pds

Parcheggio uso pubblico

N° 1 /150 mq. Slp = mq. 2.770,08/150= n° 19 = **n° 19**

Art. 4.4 NTA PdR

N° 4 alberi /mq. 200 Sf = mq. 9.325,71 / 200 = n° 47 x4 = n° 188

N° 2 gruppi arbusti /mq. 200 Sf = mq. mq. 9.325,71 / 200 = n° 47 x2 = n° 94

Come indicato nella RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI RIQUALIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO – NUOVE PIANTUMAZIONI a firma Dott. Agr. Giacomo Agnelli, che prevede, come da normativa, n° 188 essenze arboree ed un totale di essenze arbustacee pari a n° 214, che comprende oltre a quelle previste dalla norna di n°94, altre decorative a corredo degli spazi privati.

CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA E TIPOLOGIE EDILIZIE

Il planivolumetrico prevede l'edificazione nell'area posta su via Amendola con n°4 fabbricati residenziali di n°4 piani fuori terra e piano seminterrato con tipologia plurifamiliare tipo palazzina isolata, il piano seminterrato adibito ad autorimessa privata è comune a due edifici; n° 2 fabbricati sono posti arretrati paralleli alla via con ingresso pedonali indipendente direttamente da via Amendola ed accesso carraio comune da via Amendola e n°2 nella parte interna del lotto con ingresso pedonale indipendente e carraio da percorso interno al lotto attraverso parcheggio ad uso pubblico;

la morfologia del terreno viene lievemente modificata per porre il nuovo edificato a quota non inferiore alla strada;

ogni fabbricato è dotato di verde pertinenziale agli appartamenti al piano terra;

è presente parcheggio ad uso pubblico nell'area interna al lotto con accesso da via Amendola;

la porzione ovest e nord (in parte area di rispetto ferroviario) sarà mantenuta a verde naturale e comprende il bosco esistente ai sensi della L.R. n°31/08; una porzione sul confine ovest sarà destinata da area a verde ad uso pubblico; in entrambe le aree verranno piantumati nuovi alberi, come previsto da Relazione specialistica.

Si precisa che la presente distribuzione planivolumetrica, all'interno del lotto potrà subire modifiche in sede di attuazione del progetto edilizio.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali previsti in linea di massima sono i seguenti:

tetto a falde inclinate con copertura di tipo tradizionale colore cotto, serramenti in pvc, finitura di facciata con intonaco tinteggiato con finiture in laterizio o materiale lapideo non lucido, recinzioni formate da muretto con soprastante inferriata nei lati prospettanti la strada, in rete metallica plastificata sui lati residui, pavimentazioni aree cortilizie in materiale lapideo e autobloccanti in cls. nei colori delle terre, aree verdi pertinenziale alle unità immobiliari piantumate con arbusti o piante a medio fusto come da allegato B e RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI RIQUALIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO – NUOVE PIANTUMAZIONI a firma Dott. Agr. Giacomo Agnelli.

VISTA SATELLITARE

FOTOINSERIMENTO PROGETTO

VISTA SATELLITARE

FOTOINSERIMENTO PROGETTO

ELENCO TAVOLE E ALLEGATI:

TAVOLA 01 a - STATO DI FATTO – RILIEVO CELERIMETRICO – SC. 1: 500

TAVOLA 01 b - STATO DI FATTO – PALNIMETRIA – STALCIO PGT – MAPPA - SC. 1: 500

TAVOLA 02 - STATO DI FATTO – PLANIMETRIA GENERALE - SC. 1: 500

TAVOLA 03 - PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO - SC. 1: 500

TAVOLA 04 a - PROGETTO – PLANIMETRIA PIANO TERRA – SC. 1 : 200

TAVOLA 04b - PROGETTO – PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO, 1, 2, 3, COPERTURA – SC. 1 : 200

TAVOLA 04c - PROGETTO – PROSPETTI – SC. 1 : 200

TAVOLA 04d - PROGETTO – SEZIONI – SC. 1 : 200

TAVOLA 05 – PROGETTO – DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICI VERDI PERMEABILII – SC. 1 :500

TAVOLA 06 - PROGETTO – DIMOSTRAZIONI E VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE – SC. 1 : 200

TAVOLA 07 a - PROGETTO – PREVISIONE VIABILTA' - PARCHEGGIO – SC. 1 : 500

TAVOLA 07 b - PROGETTO – VERIFICHE VIABILTA' - PARCHEGGIO – SC. 1 : 200

TAVOLA 08 – SOTTOSRVIZI ESISTENTI – SC. 1 : 200

RILIEVO FOTOGRAFICO

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE PAESAGGISTICAAI SENSI ART. 12.3 NTA DELPDR

RELAZIONE RICOGNITIVA DELLA VEGETAZIONE PRESENTE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI RIQUALIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO – NUOVE PIANTUMAZIONI

PROGETTO INVARINZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 23/11/201/ N. 7

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO AI SENSI DELLA LEGGE 26/10/1995 N. 447