

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

La Relazione Tecnica di cui all'oggetto fa riferimento alla richiesta di approvazione della procedura VAS, prot. n° 14448 del 07.11.2014 e successiva integrazione prot. 777 del 20.01.2014.

L'area oggetto dell'intervento e' definita nell'azzonamento del PGT di Villa Guardia, divenuto operativo dal 05 febbraio 2014 in ambito AU – PR1, con caratteristiche residenziali.

L'area in oggetto è situata nel Comune di Villa Guardia, sezione di Maccio, in via P.M.Faverio.

L'intervento in oggetto si riferisce alla realizzazione di un comparto residenziale composto da n° 2 unità abitative mono/bifamiliare poste sul fronte con la via Faverio e n° 1 fabbricato di tipo plurifamiliare a schiera o in corpo posto sulla zona retrostante del terreno, rispetto alla via pubblica.

I due fabbricati mono/bifamiliari avranno un'altezza massima pari a 2 piani fuori terra, mentre il fabbricato plurifamiliare potrà raggiungere i 3 piani fuori terra.

L'accesso a detta area avverrà direttamente dalla via P.M.Faverio, all'interno della quale verrà realizzato l'accesso carraio al nuovo comparto, con distribuzione ai vari accessi privati.

Sono interessati dall'intervento due mappali:

- il mappale 5089, Seminativo Arborato, classe 3, mq 1.920;
- il mappale 5090, Seminativo Arborato, classe 3, mq 1.405;

L'intervento prevede anche la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico situata direttamente con accesso dalla via Faverio ed un'area di parcheggio interno al servizio diretto delle unità abitative previste. Tali aree soddisfano i requisiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente e dalle norme del Piano delle Regole del Comune di Villa Guardia e in ogni caso verranno dimensionate correttamente in sede di presentazione dei progetti definitivi dei fabbricati.

La scelta progettuale è determinata dalla necessità di utilizzare al meglio la quota volumetrica disponibile ed assegnata, mantenendo tuttavia l'impatto ambientale degli edifici nella configurazione maggiormente sostenibile dall'intorno verde e da quello già edificato.

Infatti la tipologia mono/bifamiliare con numero di piano fuori terra fino a 2, viene localizzato sul fronte di Via Faverio, in modo da garantire una continuità distributiva e tipologica perfettamente in linea con quanto già esistente e per rendere gradevole la continuità costruttiva in progetto.

Il volume plurifamiliare con numero di piani fuori terra fino a tre, oltre ad risultare incassato di circa 0,50 mt, rispetto alla quota dei fabbricati prospicienti la via Faverio, è decentrato nella parte interna e racchiuso nella cortina verde esistente ed in progetto, in modo da ridurre al minimo la presenza rispetto al contorno.

La volontà progettuale è stata quella di non configurare elementi edificati monolitici, ma bensì volumi articolati e ben inseriti in un contesto frammentato e di qualità abitativa, attenuando la ricaduta ambientale del nuovo insediamento.

Inoltre, per ridurre maggiormente l'impatto visivo dalla strada pubblica il progetto prevede la piantumazione di una barriera verde, costituita da una siepe di altezza massima pari a ml 2,00, in corrispondenza delle recinzioni fronte strada dei due fabbricati mono/bifamiliari .

La restante parte delle aree a verde verranno piantumate con essenze locali a basso fusto .

Il verde è indicativamente rappresentato nell'allegata planimetria .

Per quanto riguarda lo studio di fattibilità dal punto di vista morfologico e idrogeologico si rimanda alla fase di redazione dei progetti definiti relativi alle singole richieste di Permesso di Costruire, che saranno supportati da idonee indagini geologiche e prove penetrometriche .

In questa fase preliminare si può sicuramente affermare che la progettazione esecutiva dovrà avere particolare riguardo allo scarico delle acque meteoriche, in quanto la fognatura pubblica esistente su via Faverio presenta già oggi serissimi problemi di dimensionamento .

Particolare attenzione merita quindi la gestione delle acque meteoriche di future aree impermeabili in quanto non sarà possibile il loro convogliamento nella rete fognaria comunale. Si rende quindi necessario valutare le modalità del loro smaltimento in loco.

In generale la scelta ed il dimensionamento del sistema di dispersione più idoneo viene effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche idrogeologiche del sito, in particolare la permeabilità dei terreni e il livello della falda presente;
- caratteristiche dell'area in cui dovrà essere previsto il sistema di dispersione quali dimensioni, disponibilità di spazio morfologia ecc.;
- portata in arrivo al sistema di smaltimento generata durante gli eventi meteorici.

Per l'area in esame mancano alcuni dati per la definizione dettagliata del sistema di smaltimento.

In ogni caso si possono riportare delle considerazioni generali.

\_ Al fine di ridurre la quantità di acque meteoriche da smaltire si consiglia di limitare le superfici impermeabili e, quindi, di lasciare a verde la massima superficie possibile nonché di utilizzare pavimentazioni drenanti o permeabili per vialetti, parcheggi e viabilità interna.

\_ Si consiglia la realizzazione di vasche a tenuta per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche (ad es. per innaffiamento giardini).

\_ Con le ipotesi idrogeologiche già formulate si ritiene ipotizzabile la realizzazione di strutture che possano accumulare e disperdere le acque nel terreno (ad es. pozzi o trincee drenanti).

La scelta della tipologia di opera, il corretto dimensionamento e il posizionamento potranno essere effettuati solo a seguito della definizione del modello stratigrafico locale, quindi a seguito di indagini specifiche.

Comunque in ogni caso si rimanda all'analisi approfondita contenuta nella relazione tecnica del Documento di Scooping .

Per quanto concerne le aree od opere ad uso pubblico, oltre alla realizzazione dell'area a parcheggio, il progetto prevede la formazione di un marciapiede a raso della larghezza di ml 1,50, in continuazione di quello già esistente sulla via Faverio, ed interposto tra l'area a parcheggio e la strada pubblica .

Tipologie costruttive, architettoniche e scelte dei materiali da costruzione ed ogni altro particolare riguardante i fabbricati in previsione, verranno argomentate nei progetti definitivi che verranno presentati con i singoli permessi di costruire.

Orientativamente si cercherà di mantenere le caratteristiche tipologiche già esistenti nel contorno e in generale nella zona .

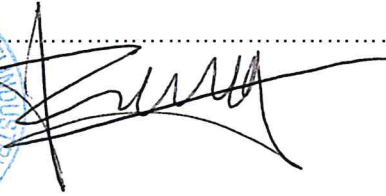
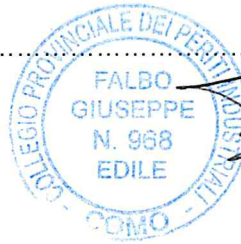
Allegata planimetria del verde

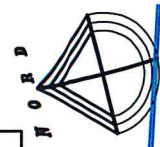
I Progettisti

Arch. Davide LIVIO.....



P.E. Giuseppe FALBO.....





ALBERI A MEDIO FUSTO IN PREVISIONE  
(Acerò giapponese)

ALBERI ORNAMENTALI IN PREVISIONE  
(Rododendro)

SIEPE DI LAURO H max ml 2,00



PLANIMETRIA DEL VERDE