

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
rispetto a quanto richiesto dalla C.I.E.
ed in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 69 N.T.A. P.R.G.C.
e dal Piano di Classificazione Acustica

In merito alle richieste di verifica espresse dalla C.I.E. nella seduta del 21.03.2018 si precisa quanto segue:

- La dismissione delle aree di PEC risulta verificata e già attuata nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Edilizia del 2000;
- La larghezza delle corsie di manovra delle autorimesse risulta conforme all'uso e a quanto disposto dalle norme comunali.

La presente relazione è stilata in conformità al disposto dell'art. 69 delle N.T.A. P.R.G.C.

L'accessibilità veicolare al lotto sarà assicurata da unica strada di accesso al servizio di tutti i corpi di fabbrica e relative autorimesse interrato, con accesso/sbocco dalla/sulla via del Pinatel, di larghezza idonea a garantire il transito di due veicoli affiancati, così come meglio evidenziato negli allegati grafici. Davanti all'ingresso delle autorimesse verrà a crearsi uno slargo/piazzale che consentirà ai veicoli di invertire agevolmente il senso di marcia. La viabilità interna è comunque compattata e ridotta al minimo quanto a superficie occupata, lasciando i restanti spazi alle zone verdi o comunque a servizio delle abitazioni (terrazzi) e dei camminamenti.

Quanto a questi ultimi, l'accesso pedonale ai fabbricati sarà assicurato: per l'edificio D, dalla stessa strada di accesso veicolare, con dipanamento di tre accessi autonomi per le tre unità immobiliari ivi esistenti, ciascuno dei quali ricavato, in una nicchia /arretramento del muro di contenimento del terrapieno, tramite apposita scala di pochi gradini, rivestita in lastre di pietra di Luserna e di agevole percorribilità; per i restanti edifici, da vialetti che, a partire dalla via Vercellino, si dipanano tra le aree destinate a verde e terrazzo privati, consentendo di raggiungere le varie scale. Allo stesso modo, l'accesso pedonale al lotto potrà essere consentito anche dalla stessa strada veicolare che si diparte dalla via del Pinatel, con raccordo tramite scala di accesso al piano campagna circostante le abitazioni.

Ciascuna unità immobiliare sita al piano terreno godrà di accesso diretto alla relativa area esterna pertinenziale e le relative opere di delimitazione saranno realizzate in materiali tradizionali (muretti-zoccoli in pietra a vista con sovrastanti steccati in legno), per delimitarle rispetto ai camminamenti che conducono ai pianerottoli ed alle scale comuni, consentendo l'accesso ai piani. Ai confini sud, ovest e nord dei lotti A, B, C il piano interrato è stato tenuto a distanza sufficiente a consentire la piantumazione di siepi arbustive senza che le relative radici nuociano all'integrità delle impermeabilizzazioni dei muri perimetrali interrati.

La tipologia dei fronti edificati si armonizza con lo scenario circostante e preesistente, consistente per lo più in corpi di fabbrica del tipo villino - fabbricato a due piani fuori terra, sia per la suddivisione/articolazione del volume complessivo in quattro corpi di fabbrica, dei quali tre collegati a livello di copertura, con interposizione delle scale di accesso ai piani, disposti "a girare", in una sorta di "ferro di cavallo".

Quanto all'utilizzo delle fonti rinnovabili, per gli edifici A, B e C, si prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzato (CT) alimentato con biomassa (pellet), con integrazione, per la produzione di ACS, di pannelli solari collocati non sul tetto (in quanto l'orientamento delle falde non ne consentirebbe un rendimento ottimale), bensì sul lastrico solare, anche per agevolare le future operazioni di manutenzione/pulizia (vedansi gli elaborati grafici). L'edificio D, constando in tre sole unità immobiliari, sarà dotato di impianti di climatizzazione invernale autonomi. Il dimensionamento dei pannelli solari sarà tale da garantire il rispetto dei limiti normativi.

La luminosità ed il soleggiamento di tutte le unità immobiliari viene ottimizzato mediante l'andamento scalare delle altezze dei fronti, a partire da nord (elevazione dei fabbricati A e B/1 a due piani più mansarda) a sud (abbassamento ad un piano più mansarda dei fabbricati B/2 e C) e la collocazione a sud della maggior parte delle superfici finestrate, salvo nei corpi B/1 e B/2, dove gli sbocchi sono sui cardinali est/ovest. Il fabbricato D ha invece il fronte principale sviluppato in lunghezza sul cardinale sud.

Il cono d'ombra proiettato dalle strutture limitrofe preesistenti risulta essere tale da non interessare le facciate degli erigendi nuovi edifici.

Per il contenimento dei consumi idrici, saranno installate cassette di scarico wc a doppio tasto e miscelatori monocomando idonei a garantire la modulazione del flusso. Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatore per la contabilizzazione del consumo di acqua fredda e ACS. Si riscontra l'attuale assenza di una rete idrica duale.

I materiali impiegati nella costruzione saranno in prevalenza conformi alla tradizione locale (pietra di fiume ed inerti estratti da cava a pochi km. di distanza, legname autoctono - larice - e comunque non esotico).

Il rapporto di permeabilità risulta pari al 32%, con un 22% di terreno naturale ed un 10% di piazzale/area di manovra pavimentato in masselli autobloccanti con sottofondo in ciotolato drenante. Il rapporto è peraltro migliorabile qualora si decidesse di pavimentare in masselli autobloccanti anche il tratto rettilineo della strada di accesso veicolare al lotto.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno convogliate in apposito pozzo drenante interrato, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica, limitando l'immissione nel sistema fognario al solo eccesso non smaltito naturalmente, tramite pompa a immersione attivata presumibilmente nei soli casi di eventi di entità eccezionale. Il sistema è idoneo a garantire l'invarianza idraulica, come da relazione geologica.

Il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche sarà separato da quello di raccolta delle acque di scarico delle unità immobiliari. Quest'ultimo culminerà nell'allaccio alla rete fognaria che transita sulla via del Pinatel, e comporterà l'installazione di una stazione di sollevamento interrata, adeguatamente dimensionata, e di un pozzetto di consegna posto sulla strada di accesso veicolare, ancora all'interno della proprietà privata, idoneo a consentire future operazioni di ispezione/spurgo, secondo le indicazioni tecniche adottate di concerto con l'Ente gestore. La rete delle acque meteoriche sarà innestata in quella delle acque di scarico al limite della proprietà privata, in modo da consentire, una volta che venisse realizzata la relativa rete dedicata su strada pubblica, la sua reimmissione in quest'ultima.

Quanto alla sistemazione delle aree verdi ed alle piantumazioni, l'inerbimento sarà effettuato in tutte le zone di terrapieno, nonché in parte del lastrico solare (giardino pensile), in alternanza alla realizzazione di fasce pavimentate a terrazzo (masselli autobloccanti). Per garantire la salubrità delle abitazioni del piano terreno, nell'immediato intorno degli edifici verrà realizzata una fascia pavimentata a marciapiede (lastre in pietra di Luserna, posata *ad opus incertum*). Sui fronti sud, ovest e nord, nelle aree di terrapieno, verrà piantumata una siepe di arbusti.

L'intervento in attuazione non comporta la realizzazione di aree a parcheggio all'interno del lotto, ad esclusione dell'area ceduta gratuitamente al Comune (F. 34 n. 89) e già in uso a quest'ultimo, che ne ha curato la pavimentazione. L'area di manovra/piazzale interno al lotto ed antistante gli accessi alle autorimesse sarà pavimentata in masselli autobloccanti allettati su sabbia, previa posa di geotessuto su sottostante strato di ciottoli drenanti.

L'impatto luminoso legato all'irradiazione di luce artificiale sarà limitato all'interno del lotto oggetto di intervento.

Sono previste superfici destinate ad accogliere eventuali contenitori di rifiuti, qualora dovesse cambiare l'attuale sistema di raccolta.

Durante l'attività di cantiere verranno adottate le misure necessarie al fine di limitare al minimo le emissioni dannose o fastidiose (es. polveri, rumori, ecc.), nonché il deposito di materiali e rifiuti di lavorazioni di cantiere.

Dal punto di vista del rispetto dei parametri definiti dal Piano di Classificazione acustica, l'intervento, ricadente in area Ri5154, risulta essere inserito nella classe III "Aree di tipo misto" interessata da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. La realizzazione dell'intervento rispetterà quanto previsto dalla relazione tecnica inerente la classificazione acustica del territorio comunale e specificatamente alle tabelle B-C e D per quanto attiene rispettivamente ai valori limite di emissione di immissione e di qualità, nei tempi di riferimento sia diurno che notturno. Si precisa inoltre che nell'allegato A1 "Verifica di compatibilità acustica", per quanto riguarda l'area di Gad non sono riportate prescrizioni specifiche.