



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

P.E.E.P

COMPARTO GAINO - LOC. CAMISTERO

COMMITTENTE ATTUATORE	Cooperativa di Residenza Popolare di Toscolano Maderno via Andrea Celesti n.65 25088 Toscolano Maderno (BS) c.f.00740280177 e p.i. 00576500987
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 7/9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. — P.I. — Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00
RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI	Arch. Alba Crescini Arch. Alba Crescini

DOCUMENTO	COMPARTO GAINO - LOC. "CAMISTERO"			
A 02 PA				
r01				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO: Arch.Armando Casella
U 573	APRILE 2010	S 314	SETTEMBRE 2009	VERIFICATO: Arch.Alba Crescini REDATTO: Arch.Alba Crescini
<small>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.</small>				

1. Premessa

La popolazione di Toscolano Maderno negli ultimi anni ha manifestato una crescita (da 7.008 abitanti nel 2001 a 7.960 abitanti al 30/11/2009) e si è registrato contemporaneamente un esodo delle giovani coppie dal Comune di origine, a causa dell'innalzamento dei prezzi delle abitazioni. Il PRG del 2005 del Comune di Toscolano Maderno non prevede l'individuazione di aree da destinare ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione comunale di Toscolano Maderno ha intenzione quindi di attuare un Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) ai sensi della Legge n. 865/71 e della Legge 167/62 per offrire alloggi a prezzo calmierato rispetto al mercato di zona ed ha individuato allo scopo un'area nella frazione di Gaino loc. Camistero, corrispondente al comparto di intervento "Comparto Gaino-loc.Camistero".

L'area individuata è classificata come ZONA SP3 – Servizi pubblici – Verde pubblico e zone sportive. L'attuazione del P.E.E.P. necessita quindi di una variante del P.R.G. ai sensi della della L.R. 12/2005 e successive modificazioni, art. 25, nonché della Legge n. 167/1962 , art. 3: *"Qualora si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore"*.

2. Comparto Gaino "loc. Camistero"

L'area corrispondente al "Comparto Gaino loc. Camistero" si trova tra le frazioni di Pulciano e Gaino in zona collinare.

L'area prescelta si trova lungo la strada che conduce a Gaino poco distante dalla frazione di Pulciano. L'area è situata in una zona caratterizzata da complessi residenziale di recente costruzione è un'area verde classificata nel PRG vigente come ZONA SP3 – Servizi individuata catastalmente dal foglio 28 NCTR del Comune di Toscolano Maderno - Gaino, mappali 11704-11705-11707-6247.

L'intervento si sviluppa lungo la strada che conduce a Gaino e prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale (abitazioni bifamiliari e plurifamiliari).

Nel lotto sono localizzate aree destinate a parcheggio pubblico accessibili dalla strada di progetto interna al comparto e aree a verde pubblico piantumate.

In totale la superficie di verde pubblico è pari a 792,00 mq e quella per il parcheggio pubblico è di 389,00 mq (14 posti auto e relativi spazi di manovra).

Gli edifici sono progettati a due piani fuori terra ed un livello seminterrato per le autorimesse private. I muri di contenimento del terreno saranno rivestiti in pietra locale o realizzati in cemento da ricoprire con piante rampicanti; i caratteri costruttivi degli edifici e i materiali utilizzati non si discostano da quelli tradizionali della zona per garantire un rispettoso inserimento ambientale.

2.1 Dati dimensionali

Volume di progetto: 6.850,00 mc

Superficie territoriale: 5.870,00 mq (dato catastale) di cui:

1.800,00 mq (superfici da cedere come standard e opere di urbanizzazione primaria)

4.070,00,00 mq (superficie di concentrazione fondiaria privata)

2.2 Aree a standard

Volume da realizzare: 6.850,00 mc

Dotazione minima per abitante teorico: 26,5 mq/ab

Abitanti teorici: $6.850,00 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 45,66 \text{ ab}$

Standard per destinazione residenziale = $45,66 \text{ abitanti} \times 26,5 \text{ mq/ab} = 1.210,16 \text{ mq}$

Standard reperiti:	parcheggio pubblico	389,00 mq
	verde pubblico e pav.pubblica	<u>832,00 mq</u>
	Totale	1.221,00 mq

1.221,00 mq (standard reperiti) > 1.210,16 mq (standard da reperire)

La dotazione minima di standard risulta soddisfatta.

2.3 Verde profondo

Percentuale del lotto da destinare a verde profondo ai sensi del Regolamento di Igiene della Regione Lombardia: 30 %

Superficie territoriale: 5.870,00 mq

$30 \% * 5.870,00 \text{ mq} = 1.761,00 \text{ mq}$ (superficie da reperire)

Superficie a verde profondo reperita nel lotto: 2.502,00 mq

2.502,00 mq (verde profondo reperito) > 1.761,00 mq (verde profondo da reperire)

La dotazione minima di verde profondo risulta soddisfatta.

2.4 Parcheggi pertinenziali

Parcheggi pertinenziali da reperire (art. 11 NTA del PRG): 1 mq ogni 10 mc

Volume di progetto: 6.850,00 mc

$6.850,00 \text{ mc} * 1 \text{ mq}/10 \text{ mc} = 685,00 \text{ mq}$

Parcheggi pertinenziali reperiti: 1.286,00 mq (21 autorimesse seminterrate per una superficie complessiva di 830,00 mq e superficie per spazi di manovra 456,00 mq)

1.286,00 mq (parcheggi pertinenziali reperiti) > 685,00 mq (parcheggi pertinenziali da reperire)

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali da reperire risulta soddisfatta.

2.5 Tabelle riassuntive P.E.E.P

Comparto Gaino “loc. Camistero”	
Volume totale	6.850,00 mc
Superficie territoriale totale	5.870,00 mq
Superficie fondiaria	4.070,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,39 mq/mq
Indice di copertura	0,20 mq/mq
Standard reperiti totali	1.221,00 mq
Verde profondo	2.502,00 mq
Parcheggi pertinenziali	1.286,00 mq

3 Elenco documentazione costituente il P.E.E.P.

T01_PA_R01_Estratti mappa_aerofotogrammetrico_PRG vigente

T02_PA_R01_Planimetria e sezioni _ stato di fatto

T03_PA_R01_Planivolumetrico di progetto

T04_PA_R01_Individuazione aree standard e lotti edificatori

T05_PA_R01_Regime delle aree

T06_PA_R01_Attacco a terra e schemi distributivi

T07_PA_R01_Accessibilità

T08_PA_R01_Reti tecnologiche – acquedotto gas acque nere/bianche

T09_PA_R01_Verifica verde drenante e dotazione parcheggi pertinenziali

T10_PA_R01_Particolari costruttivi reti fognatura – acqua - gas

T11_PA_R01_Particolari costruttivi Enel-telecom-illuminazione pubblica

Allegati

A01_PA_R01_Documentazione fotografica

A02_PA_R01_Relazione tecnica

A03_PA_R01_NTA del PEEP

A04_PA_R01_Computo metrico OOu

A05_PA_R01_Relazione paesistica

A06_PA_R01_Relazione paesaggistica

- Analisi degli effetti dell'intervento – suolo, acque, aria e impatto acustico

- Relazione sulla viabilità

-Relazione geologica e geotecnica in prospettiva sismica

Roé Volciano, aprile 2010

Il tecnico

arch. Silvano Buzzi