

COMUNE DI TEMU  
PRIVINCIA DI BRESCIA

COMMITTENTE  
SPRADISSA SRL

PROGETTO

# PIANO DI ATTUAZIONE ATR 13

---

OGGETTO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

---

=

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCH LUCA ZAMBELLI  
ARCH SILVIA VAVASSORI  
ARCH. GIANFRANCO GRITTI

Li, 18-01-2018

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1. RICHIEDENTE:**

Società Spradissa srl con sede a Bergamo via Corridoni

### **2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO**

Piano attuativo per l'attuazione della scheda ATR 13 del nuovo PGT, nuovo insediamento residenziale in via Prevalle località Spradissa

### **3. OPERA CORRELATA A:**

Lotto libero di terreno di proprietà privata

### **4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:**

Nuova costruzione in attuazione di P. A . (ATR13)

### **5. USO ATTUALE DEL SUOLO**

Are libera adibita a prato

### **6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:**

Area esterna all' abitato di Temù.

L'area è in località Spradissa in via Prevalle.

E' caratterizzata da insediamenti sparsi isolati posti lungo la strada.

Su due lati fronteggia la strada comunale e sugli altri due terreni liberi.

Sul lato ovest, a distanza di circa 140 metri è posto il torrente Avio

### **7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:**

Montagna-Val d'Avio.

Dal punto di vista geomorfologico l'area si trova nella pianura alluvionale del Torrente Avio che scorre a circa 140 metri verso ovest dall'area con direzione nord – sud. L'area presenta una leggera pendenza, da un alto la strada comunale e dall'altro il terreno.

### **8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:**

Via Prevalle in Comune di temù (BS)

Particella il 260 e 297 e porzione dla mapp 97.

### **9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA:**

Riprese fotografiche con vista di dettaglio dell'area di intervento e vista panoramica del contesto da punti dai quali si colgono le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico.

### **10. NATURA DEL VINCOLO: AREA TUTELATA PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):**

Territorio contermini a fiumi, torrenti, corsi d'acqua; art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs. 42/2004

### **11. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA:**

L'area interessata, è inserita in un tessuto antropizzato, Inoltre non esistono

infrastrutture aeree (tralicci e cavi dell'alta tensione) o sotterranee (cavi elettrici, telefonici, condotte di alcun tipo) che possano interferire in modo significativo con l'intervento previsto.

L'area si colloca in fregio alla strada via Prevalle, ad una quota di 1140 mt. s.l.m., Le principali emergenze antropiche sono rappresentate, nell'intorno, da edifici isolati tipici della zona alpina.

Verso nord si concentra una maggiore edificazione fino a raggiungere il centro storico di Temù oltrepassata la strada statale del Tonale.

Prospiciente l'area, in sponda idrografica sinistra e destra, si estendono ampie fasce adibite a prato lungo il corso del torrente Avio.

Sul lato sinistro del torrente esiste inoltre una attrezzatura adibita a campeggio.

Nel complesso l'antropizzazione è distribuita in prevalenza in sponda idrografica destra, con realizzazioni residenziali e di servizi turistico dove si riconoscono, comunque, ampie fasce adibite allo sfruttamento agricolo del suolo ed impostazioni arboree ed arbustive endemiche.

Per quanto concerne l'assetto idrogeologico, l'area ricade in zona 3C e 3D, in particolare nella zona 3C la normativa prevede la realizzazione di edifici residenziali a partire dal primo piano, il progetto prevede per la porzione di area interessata alla zona 3C la formazione di edifici a due piani con piano rialzato al fine di evitare eventuali problemi derivanti dalla presenza di acqua, la relazione geologica effettuata nel 2009 rileva l'assenza di acqua superficiale e di falda.

L'area è caratterizzata da depositi di tipo fluviali connessi all'azione di deposito operata dal torrente Avio, questi depositi alluvionali sono caratterizzati da spessori considerevoli di materiali a granulometria medio-grossa ricoperti da uno strato di limi sabbiosi e sabbie ghiaiose poco consistenti.

L'area è stata sottoposta a prove penetrometriche in base alle quali sono stati individuati, sulle diverse verticali, una in corrispondenza a mt 1,50 e una in corrispondenza a quota 4,80.

I diagrammi delle prove mostrano andamenti ben correlabili tra loro il che indica una buona uniformità litologica presenti nel sottosuolo che seguono la leggera pendenza del pendio.

Dai diagrammi si rileva al di sotto della copertura la presenza di uno strato superficiale avente una profondità variabile da 0,90 a 1,20-1,80 mt dal p.c. estremamente poco addensato caratterizzato da un numero bassissimo del numero di colpi., formato da sabbie sciolte e limi. Al di sotto di questo strato iniziano i depositi più grossolani quali sabbie con ghiaia e ghiaia con ciottoli. Questo strato arriva mediamente fino a mt 2,70 di profondità. Al di sotto sono presenti terreni molto grossolani quali ciottoli e ghiaie sabbiose estremamente assenti che le prove non sono riuscite ad attraversare interrompendosi quasi subito.

Nel corso delle prove non è stata rilevata la presenza di falda freatica, anche se non può essere esclusa la presenza di locali falde sospese, per via della relativa vicinanza del torrente Avio.

In ragione di ciò sarà buona norma adottare comunque idonee misure di impermeabilizzazione di eventuali piani sotto quota campagna del piano interrato.

In base alle verifiche della relazione geologica risulta che i valori relativi alla capacità portante mantengono i cedimenti al di sotto del valore medio ammissibile.

Per quanto concerne gli effetti del nuovo insediamento in relazione all'impatto acustico ed alle indicazioni di eventuali misure compensative, occorre premettere

che l'intervento riguarda edifici a destinazione residenziale

Si tratta quindi di attività che non comprendono lavorazioni che comportino problemi di impatto ambientale o destinate a modificare potenzialmente gli equilibri naturali. Pertanto l'intervento non comporta misure compensative per salvaguardare la salute pubblica ed il clima acustico, fatte salve le normali caratterizzazioni e dotazioni previste nella presente progettazione esecutiva.

Per quanto riguarda gli effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica, occorre sottolineare che l'intervento interessa una porzione urbana in cui sono presenti già da tempo insediamenti residenziali, turistici e agricoli e di interesse collettivo, per le quali peraltro già il vigente PGT prevede interventi urbanizzativi ed insediativi di analoga matrice e peso urbano.

Anche la viabilità esistente soddisfa pienamente l'esigenza di accesso e di comunicazione con la nuova costruzione considerando la limitata dimensione dell'intervento..

Lungo la strada Prevalle esistono sottoservizi quali la fognatura, acquedotto e enel aerea, è in previsione la realizzazione delle tubazioni di teleriscaldamento. Le acque bianche possono essere recuperate e gestite attraverso la realizzazione di una vasca a formare un laghetto artificiale con scarico di troppo pieno nei fossi perimetrali all'area di progetto.

## **12. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:**

La proposta progettuale prevede la formazione di unità abitative di due piani con tetto mansardato. La logica dell'intervento è finalizzata al basso impatto ambientale che attraverso la limitazione delle altezze degli edifici, l'uso di materiali ecosostenibili, l'adattamento degli stessi secondo le curve di livello, la formazione di un laghetto di raccolta delle acque meteoriche, vuole essere un esempio di costruzioni civili che si inseriscono nel luogo, lo definiscono ma nello stesso tempo si integrano con lo stesso.

Sono previste due unità minime di intervento con volumetrie diverse e la formazione di posti auto interrati con accessi centralizzati.

Il parcheggio ad uso pubblico è previsto in parte lungo la strada e in parte all'interno dell'area al fine di creare un cono visivo verso il prato e il bosco retrostante, anche su richiesta degli uffici della Soprintendenza rispetto a quanto indicato sulle scheda della ATR 13 del PGT è stato ridistribuito in quanto la soluzione proposta permette la formazione di un maggior numero di posti auto e risulta mascherato rispetto alla visuale dalla strada.

Considerato la slp minima a cui ci si deve attenere e la volontà di realizzare edifici ad altezze limitate per un migliore impatto ambientale lo spazio per la formazione dei parcheggi si è ridotto. Pertanto per la differenza della superficie mancante prevista a parcheggio dalla ATR 13 si chiede la monetizzazione.

L'idea progettuale vuole ricostruire un borgo tipico delle aree montane con edifici ravvicinati collegati da portici e tetti a due falde sfalsati. I materiali utilizzati per gli edifici saranno pietra, legno con parti intonacate.

Si prevede la formazione di una piantumazione su parte del perimetro dell'intervento e all'interno dell'area.

All'interno dell'area si prevedono percorsi esclusivamente pedonali per il disimpegno delle unità immobiliari.

## TABELLA DATI

### **DATI PGT ATR 13**

SLP MINIMA MQ 2236

SLP MAX MQ 2556

RC 50%

Rp 30%

SUP TERRITORIAE COME DA PGT 6390

RC = MQ 6390 X 50% = MQ 3195

Rp = MQ 6390 X 30% = MQ 1917

### **DA SCHEDA ATR13**

SLP MINIMA EDIFICABILE MQ 2236

SLP MASSIMA EDIFICABILE MQ 2556

PROGETTO ATTUAZIONE ATR13

SLP DI ZONA MQ 319

SLP PROPOSTA IN PROGETTO MQ 23049

SLP REPERITA DALLA ATR 121-a mq 1985

POTENZIALITA' UMI

UMI	SUP TERR	SLP	SC
1	1410	528	264
2	4980	1712	856
<b>TOTALE</b>	<b>6390</b>	<b>2240</b>	<b>1120</b>

PARCHEGGI PREVISTI ATR 13 MQ 783

Possibili da monetizzare mq 783 x 30% = mq 235

PARCHEGGI IN PROGETTO MQ 550

PARCHEGGI MANCANTI MQ 233

di cui si chiede la monetizzazione

### **13. EFFETTI PAESISTICI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'intervento interessa una porzione urbana prospiciente la fascia di tutela ambientale riferita al corso del torrente Avio.

L'area di intervento, ubicata a sud rispetto il centro di Temù prevede la ristrutturazione e recupero volumetrico di un organismo residenziali di tre unita' abitative disposti due piani di limitate dimensioni.

In relazione al grado di sensibilità paesistica del sito, ovvero l'insieme costituito dal sedime sul quale insistono materialmente le opere progettate e dal contesto che interagisce con l'ambito stesso, applicando le indicazioni offerte dalla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale ci si è riferiti sommariamente a quattro criteri di valutazione (vedutistico, sistemico, dinamico e locale), ai quali tuttavia non si è ritenuto di attribuire valori specifici in considerazione della ubicazione del luogo di intervento (interna ad ambiti prevalentemente antropizzati ed urbanizzati) e della oggettiva modesta valenza paesistica del medesimo.

Dei quattro criteri utilizzati, l'elemento che incide in misura maggiore sulla

valutazione della sensibilità paesistica del sito è rappresentato dal modo di valutazione sistemico, con particolare attenzione alle caratteristiche naturalistiche ed ambientali del sistema stesso e quindi della sua importanza rispetto all'integrità del sito. Ciò soprattutto in relazione alla contiguità con il corso del torrente Avio e con le aree a verde di fruizione e ad utilizzo rurale che si affacciano ad Ovest e ad Est .

In rapporto a quanto sopra, il progetto rivolge particolare attenzione ai temi della riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'ambito, finalizzata a concretizzare gli obiettivi di saldatura di elementi eterogenei e non compiutamente integrati al contesto. Questo tema, enucleato nel progetto attraverso una particolare attenzione alla continuità delle caratteristiche morfologiche è stato evidenziato ulteriormente nella verifica dal criterio di valutazione dinamico, con particolare riferimento ai rapporti tra sito e viabilità in termini di viabilità di fruizione paesistica intesa come l'insieme di percorsi paesistici ed ambientali.

Sotto il profilo panoramico o vedutistico, determinato da un lato dall'importanza del luogo (punto di vista o veduta panoramica) dalla sua notorietà, rarità, ecc., dall'altro dalla sua integrità prima dell'intervento, non si è rilevato alcun condizionamento in quanto il nuovo edificio non è destinato a interferire particolarmente con punti di vista o percorsi o ancora vedute panoramiche, né con luoghi o edifici di particolare valenza sotto il profilo storico o architettonico.

Per quanto riguarda infine la verifica dei fattori inerenti la valutazione locale riguardante le caratteristiche del sito in quanto tale e la presenza in esso di "beni" che sono oggetto di tutela o ancora aspetti naturali ed ambientali, il contributo individuato è relazionato all'aspetto riguardante il valore del luogo in ordine alla sua attuale destinazione d'uso a zona residenziale.

Per quanto concerne la determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, nella sua messa a punto è stato seguito un analogo percorso, utilizzando però metodi di verifica diversi. In prima analisi sono stati individuati due criteri valevoli in generale per tutti i progetti (situazione urbanistica e indotto ambientale) e successivamente sono state analizzate le caratteristiche proprie del progetto (modo di aggregazione, tipologie edilizie, ecc.).

Per quanto concerne i primi due criteri sono stati analizzati seguenti fattori: la posizione dell'intervento rispetto all'abitato e quindi rispetto all'edificazione esistente ed il contributo delle attività che interesseranno l'edificio nonché il contributo derivante dal disagio ambientale all'intorno in termini di traffico, rumore, emissioni atmosferiche. Il grado di incidenza risulta essere minimo e pertanto non comporta fattori di criticità: l'intervento previsto si colloca infatti in zona urbanizzata ed è compreso in un tessuto urbano consolidato, servito da una razionale rete viaria e dotato in misura soddisfacente di infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

L'intervento inoltre non comporta, rispetto all'indotto ambientale, aumenti di rumore e di emissioni atmosferiche, considerata soprattutto la natura delle attività di uso residenziale, ed incide in misura modesta sia relativamente alla generazione di traffico.

Per quanto riguarda la seconda fase di valutazione del grado di incidenza, trattandosi di un'edificazione prevista all'interno del tessuto urbano con destinazione di PGT residenziale, sono stati analizzati i rapporti con l'intorno e di conseguenza si è tenuto conto dei fattori di relazione con il contesto. In tal senso, sono state verificate in linea di massima soluzioni di continuità e coerenza con l'intorno, ricorrenti nel contesto e con caratteri omogenei. Considerate le diverse soluzioni edilizie preesistenti nei vari ambiti urbani di intervento, la progettazione

tiene conto dell'esigenza di ridurre al minimo i livelli di incidenza in relazione all'altimetria (altezze alla gronda) al tipo ed all'inclinazione delle coperture, al trattamento dei volumi, al rapporto fra spazi vuoti e spazi edificati. Le tipologie edilizie più ricorrenti nell'intorno sono quelle a blocco isolato che caratterizzano l'intero contesto urbano, creando soluzioni di continuità. L'aggregazione dei volumi vuole riprendere le c caratteristiche degli antichi borghi montani.

La volontà di una definizione di caratteri omogenei è stata espressa anche attraverso l'individuazione di materiali, di colori e di un design complessivo che riesce ad amalgamarsi con il tessuto preesistente.

In sostanza il livello di incidenza del progetto è dato da un giudizio di sintesi di tutti i fattori ed i parametri individuati: l'impatto paesistico del progetto è stato determinato attraverso la combinazione degli elementi di valutazione sopra individuati (sensibilità paesistica del sito ed incidenza del progetto) e quindi come combinazione tra contesto e progetto stesso. L'impatto paesistico di un intervento non dipende infatti unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca, oppure dalle sole caratteristiche dell'intervento (ad esempio gli elementi architettonici), ma dall'interazione tra i fattori caratterizzanti l'uno e l'altro aspetto.

In base a ciò, complessivamente, il livello dell'impatto paesistico risulta essere al di sotto di una significativa soglia di rilevanza: Il progetto, infatti, non comporta, in relazione anche alle caratteristiche dei luoghi nei quali va ad inserirsi, trasformazioni territoriali incompatibili con il contesto ovvero di forte impatto, svolgendo anzi azioni di miglioramento dello stato qualitativo dei luoghi, sia in termini di riqualificazione urbanistica dell'area, sia in termini di recupero di ambiti in abbandono.

Firma del Richiedente  
dell'intervento

Firma e Timbro del Progettista

## **14. ALLEGATI**

PGT E ATR13 AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO STUDIO GEOLOGICO-CARTE DI FATTIBILITA'

ESTRATTO MAPPA

FOTOGRAFIE DEL LUOGO



CONTESTO

## FOTOGRAFIE EDIFICI DEL LUOGO



## FOTOGRAFIE EDIFICI DI RIFERIMENTO

IPOTESI EDIFICI DI  
PROGETTO