

COMUNE DI TEMU' - PROVINCIA DI BRESCIA

Piano attuativo – ATA03



INTEGRAZIONI P.E. ATA 03 Prot. 1015 del 17/03/2017

Relazione tecnica illustrativa

DATA:

Dicembre 2017

ALLEGATO

C

IL PROGETTISTA

NEW PROJECT di Faustinelli Riccardo & C. s.n.c.

25056 - Ponte di Legno (Bs) - viale Venezia n. 10

Tel. 0364.900908 Fax 0364.902210

e-mail studiofaustinelli@gmail.com

Situazione esistente

L'ambito di trasformazione alberghiero / turistico ricettivo relativo all'ATA 03, risulta individuato catastalmente al fg. 25 mapp. 220, 382, 221, 222, ed è delimitato a nord dal map. 235, a est dal map. 515, a sud da via Val d'Avio, a ovest dai mapp. 541 e 219. Quest'ultimo mappale pur essendo esterno alla perimetrazione dell'ambito, è interessato dall'intervento in progetto in quanto costituisce una parte delle aree in cessione previste dal vigente PGT. Tutti i mappali 220, 382, 221, 222, 219, sono di proprietà della proponente soc. ABACO 2010 SRL.

L'area risulta accessibile direttamente da via Val d'Avio ed è già servita da ogni tipo di sottoservizio in quanto ricade all'interno del tessuto urbano consolidato. Dal punto di vista vincolistico si rimanda agli altri elaborati tecnici che compongono il Piano Attuativo oltre che agli elaborati grafici relativi alla situazione esistente, nei quali sono rappresentati gli estratti cartografici del Piano dei Servizi e di vincolo più in generale.

L'area d'intervento dal punto di vista morfologico risulta pressoché pianeggiante tuttavia, una porzione della stessa risulta alla quota altimetrica di via Val d'Avio mentre una parte è leggermente avvallata rispetto alla prima. Via Val d'Avio in lato sud e le proprietà limitrofe in lato est e ovest, risultano chiaramente rialzate rispetto alla porzione più bassa dell'ambito, infatti le aree contigue all'ambito d'intervento già edificate hanno subito delle chiare modifiche altimetriche per ottenere una migliore accessibilità dalla strada ma soprattutto al fine di garantire una maggiore sicurezza dal punto di vista idrogeologico ovvero per il rischio di possibili esondazioni del fiume Oglio.

L'ambito d'intervento risulta interamente sistemato a prato verde, non ci sono piantumazioni all'interno della perimetrazione, sono invece presenti numerose piantumazioni nella aree poste al contorno in lato nord ed est. All'interno dell'area di proprietà sono presenti due manufatti in legno (baracche) fatiscenti, per i quali è prevista la demolizione totale senza alcun recupero di volumetria.

Le aree di cui all'ATA 03 occupano una superficie totale territoriale di 3.598 mq e nel PGT vigente approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 05/04/2014 sono classificate come segue: - zona ATA n. 03 (Ambito di Trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo) soggetto a pianificazione attuativa (P.L. o P.P.) "per una S.L.P. totale di 3.000 mq. massima realizzabile".

Con riferimento alle N.A. vigenti il comparto edificatorio ATA03 sarà caratterizzato dai seguenti parametri:

1. Numero di lotti in cui è suddiviso il comparto: 1
2. S.L.P. di progetto assegnata (Up) da PGT: 3.000 mq
 - S.L.P. ammessa da bonus urbanistico (Art.92.1 PGT: 15 % Slp): 450 mq
 - S.L.P. totale ammissibile : 3. 450 mq
3. Parametri urbanistici vincolanti: ATA 03
 - numero di piani: 4 piani fuori terra;

- altezza massima edificio: 14.00 m dal profilo del terreno;
- distanza minima dai confini; 5.00 m ;
- distanza minima dalle strade: 7,50 m (art.14 PGT)
- distanza minima tra costruzioni: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m
- rapporto di copertura: ≤ al 50%
- rapporto di permeabilità: ≥ al 30%

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata al Piano Attuativo, l'area d'intervento essendo collocata in una zona di fondovalle già urbanizzata, risulta scarsamente visibile infatti, si può avere una percezione della stessa solamente percorrendo via Val d'Avio nel tratto di strada che lambisce in lato sud l'ATA 03. L'edificato già esistente posto al contorno est ed ovest oltre alla fitta vegetazione sempre verde posta in lato est e nord rispetto all'area, rendono non visibile l'ambito d'intervento dal fondovalle.

Anche dai versanti l'area risulta scarsamente visibile infatti solo dalla strada in quota che conduce dal comune di Vione all'abitato di Canè, posta in lato nord, si ha una parziale visione dell'ampiezza dell'area. Dal punto di vista paesaggistico si può ragionevolmente affermare che l'area di cui si compone l'ATA 03 risulta nel suo insieme scarsamente percepibile per la presenza di edifici e piantumazioni sempreverdi poste al contorno.

Situazione di progetto:

Il progetto inerente all'ATA 03, prevede la realizzazione di una nuova struttura ricettiva a destinazione Residenza Turistica Alberghiera (RTA), con il fine di potenziare la funzionalità turistico-ricettiva del comune di Temù. Con l'intervento in oggetto s'intende sviluppare interamente la S.L.P. ammessa dal vigente P.G.T. (3.000 mq.) oltre a usufruire del bonus urbanistico del 15% della SLP di cui all'Art.92.1 del P.G.T. (450 mq.).

L'intervento prevede l'insediamento di un nuovo edificio che sviluppa complessivamente una S.L.P di progetto pari a **3.440,53 mq** < 3.450,00 mq. massimi realizzabili.

L'edificio in progetto a RTA, si sviluppa su quattro piani fuori terra e due piani interrati, al suo interno sarà realizzato come segue:

- il piano interrato sarà adibito prevalentemente a parcheggio (n. 34 posti auto coperti), oltre a vani tecnici, scale e ascensori di collegamento verticale, depositi, magazzini e celle frigo;
- al piano terra è prevista una reception con uffici e una zona bar, una sala ristorante con annessi servizi, cucina, spogliatoi, un alloggio custode, n. 4 unità ricettive a RTA, oltre a corridoi di collegamento orizzontale, scale e ascensori di collegamento verticale;

- al piano primo è prevista un'area SPA, n. 12 unità ricettive a RTA, oltre a corridoi di collegamento orizzontale, scale e ascensori di collegamento verticale;
- al piano secondo sono previste n. 14 unità ricettive a RTA, corridoi di collegamento orizzontale, scale e ascensori di collegamento verticale, una copertura piana a verde praticabile;
- al piano terzo sono previste n. 13 unità ricettive a RTA, oltre a corridoi di collegamento orizzontale, scale e ascensori di collegamento verticale;
- all'esterno della SLP di progetto al piano terra sono previste delle sistemazioni a verde con nuove piantumazioni in progetto, oltre a delle aree pavimentate quali accesso pedonale alla RTA e accesso carrabile al piano interrato dell'edificio, mentre in lato sud alla quota del piano interrato saranno realizzati posti auto scoperti oltre a un'area per il carico e per lo scarico delle merci, con pavimentazione drenante;
- complessivamente sono previste n. 43 unità ricettive, n. 34 posti auto coperti, n. 20 posti auto scoperti, n. 1 area a SPA, n. 1 ristorante, spazi di uso comune coperti e scoperti, etc., (vedasi tav. 07).

Dal punto di vista altimetrico la nuova struttura ricettiva si sviluppa con un piano terra impostato alla quota altimetrica +1118.23 m. (vedasi tavv. 07-08-09), corrispondente alla quota del suolo naturale come definito dall'art. 10.21.2 delle N.A, al fine di ottenere un adeguato raccordo con il piano stradale. Il piano interrato risulta individuato alla quota altimetrica +1113.73 m. Tale piano risulta essere parzialmente interrato rispetto ai profili altimetrici esistenti, infatti le quote d'impostazione tengono conto della necessità di rialzare la quota del pavimento in forza di problematiche idrogeologiche (vedasi relazione geologica). La quota di riferimento +1113.73 m. corrisponde alla quota WS.

L'area d'intervento infatti, presenza problematiche idrauliche in quanto è stata indicata come zona di fondovalle del Fiume Oglio, considerata raggiungibile dalle acque di esondazione per eventi di piena catastrofici ed a seguito dell'ostruzione dell'alveo come conseguenza di apporti solidi dai corsi d'acqua laterali, classificati come Em nel PAI. Per tale motivo in sede di rilascio di permesso di costruire sarà necessario procedere ad una verifica idraulica dei manufatti che possa garantire la verifica delle compatibilità tra le opere in progetto e il fenomeno di esondazione e che fornisca indicazioni o prescrizioni per le mitigazioni del rischio.

Tenendo conto dei livelli altimetrici dei terreni confinanti posti in lato est ed ovest, anch'essi rialzati rispetto ai profili originari per quanto sopra indicato, dal piano interrato al piano terra definiti in progetto alla quota +1118.23 m., sono previsti dei raccordi a scarpata con scogliere inerbite al fine di uniformare il trattamento della modellazione del terreno e dei dislivelli della nuova RTA agli edifici circostanti.

Il piano terra definito alla **quota +1118.23 m.**, corrisponde alla nuova quota del **"suolo naturale"**, per quanto disposto dall'art. 10.21.2 delle N.A.

Tra il piano interrato e il piano terra è prevista la realizzazione di un cavedio tecnico, ai sensi dell'art. 10.6 comma 3 delle N.A.

Il nuovo complesso edilizio in progetto è stato collocato all'interno dell'ambito tenendo conto delle distanze di rispetto: dalle strade (7.50 m.), dai confini (5.00 m.), tra costruzioni (pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10.00 m.), il progetto è stato altresì redatto tenendo conto del rapporto di copertura (\leq al 50%) e del rapporto di permeabilità (\geq al 30%), è altresì rispettato il limite di altezza massima (\leq 14.00 m.).

Con riferimento alle Norme Tecniche del PGT e alla vigente L.R. 33/2007, sono stati definiti (vedasi tav. 10) i conteggi di progetto rispetto ai parametri e agli indici edificatori, sono state definite le destinazioni d'uso delle aree e individuate quelle in cessione così come previste dal vigente PGT. Per quanto riportato in progetto, si considera soddisfatta la dotazione di standard minimi richiesti rispetto al dimensionamento richiesto: in generale si ritiene il progetto conforme a quanto dettato dalla normativa di Piano di Governo del Territorio approvato e vigente.

Sono state altresì inquadrare le opere di urbanizzazione di progetto e relativi sistemi di allaccio ai sotto-servizi esistenti (vedasi tav. 12). Non si riscontrano problematiche nella possibilità di aggancio alle reti di sotto-servizi presenti sull'area o in adiacenza ad essa in quanto area già urbanizzata. L'area, essendo già urbanizzata, offre la possibilità di aggancio alle reti e sotto servizi esistenti: è previsto l'aggancio alla rete del teleriscaldamento, alla fognatura, all'acquedotto comunale, alla rete elettrica e al cavo Telecom.

Gli scarichi delle acque piovane raccolte tramite il sistema delle gronde e pluviali, sono diretti al nuovo ramo di allaccio fognario di progetto con scarico nel collettore fognario consortile.

In ultimo è stato verificato e analizzato lo stato di fatto del sistema ecologico e del verde esistente al fine di proporre un'ideale soluzione di progetto per quanto previsto con il piano paesistico di contesto. Così facendo sono state individuate le viabilità pubbliche e private, la pista ciclo-pedonale in progetto, le superfici drenanti e non drenanti, le superfici coperte, le piantumazioni esistenti e in progetto (vedasi tav. 13-14). Anche per quanto concerne l'aspetto paesistico ed ecologico, analizzato più nello specifico nell'elaborato All. I_Piano paesistico di contesto, si ritiene che la fascia a verde compensativo sul confine NORD e OVEST costituisca una forma di mitigazione nei confronti dello status 'ope legis' presente con il quale ci si confronta, e corrispondente alla vicinanza del Fiume Oglio. Infatti la porzione di area a verde attrezzata con l'area ciclopedonale di collegamento con l'alzaia del fiume, raccordandosi con la fascia a nord, concorre a mantenere un varco verso il luogo che per sua natura, la sponda del Fiume, non risulta essere urbanizzato, né urbanizzabile, salvaguardando, grazie a tale fascia tampone, l'area di rispetto e tutela.

Dal punto di vista paesaggistico è stato sviluppato un progetto completo volto ad inquadrare la visibilità attuale del luogo d'intervento e l'effetto che ne deriverà con la futura edificazione della RTA. Come si evince dalle simulazioni fotografiche allegate al Piano Attuativo, anche l'edificio in progetto come l'area d'intervento, essendo collocato in una zona di fondovalle già urbanizzata, risulterà scarsamente visibile.

Anche dai versanti l'edificio sarà scarsamente visibile infatti, solo dalla strada che conduce dal comune di Vione all'abitato di Canè, posta in lato nord, si avrà una parziale visione del nuovo edificio.

Valutato la situazione dell'ambito in cui si colloca l'intervento e dunque, la presenza di un centro abitato in località Traviolo, le frange residenziali di recente espansione lungo la via Val d'Avio quale esigenza di espansione per accompagnare il settore turistico-ricettivo, la presenza degli impianti sciistici a ridosso dell'abitato, si ritiene che da un punto di vista morfologico l'impatto di trasformazione atteso non sia alto, anzi andrebbe a inserire un tassello mancante all'interno della frastagliata maglia urbanizzata.

Dal punto di vista paesaggistico si può ragionevolmente affermare che la nuova RTA edificata sull'area dell'ATA 03, risulterà nel suo insieme scarsamente percepibile per la presenza di edifici e piantumazioni sempre verdi poste al contorno, i volumi in progetto ben si integreranno con il contesto e con l'edificato già esistente.

L'impiego dei materiali di uso comune (vedasi simulazioni di progetto All. D) previsti per la realizzazione e la definizione delle facciate del nuovo complesso della RTA, risultano già ampiamente utilizzati nella località e fanno sì che lo stesso edificio risulti ben inserito nel contesto.

Il progettista

(Dott. Arch. Riccardo Faustinelli)