

COMUNE DI TEMU'

PROVINCIA DI BRESCIA

Piano attuativo – ATR05

In attuazione del PGT



Relazione Tecnica

DATA:

Ottobre 2020

ALLEGATO

M

IL PROGETTISTA

Arch. Luca Sajeve

25056 - Ponte di Legno (Bs) - Via Castello 62

Tel. 0364 900472

e-mail info@architettosajeve.it

L'insediamento sorgerà sui terrazzamenti naturali ad una quota ben superiore rispetto al centro abitato di Villa D'Allegno, (Vedasi planimetrie allegate). La posizione rilevante rende il nuovo complesso visibile soprattutto dal versante opposto. Il progetto generale mira ad un inserimento discreto nel paesaggio, attraverso un'architettura tradizionale ben inserita nel contesto. La ricerca progettuale e tipologica si è soffermata sulle forme tipiche del luogo dei vecchi fienili ed edifici a servizio dell'agricoltura. Gli elementi principali sono, volumi compatti, sporto del tetto limitato e forte effetto scultoreo. Gli edifici che compongono il complesso residenziale si adattano alle forme del terreno, il loro orientamento è studiato in modo da garantire a tutte le abitazioni la veduta verso la valle il gruppo del Castellaccio di Casola e del Corno D'Aola. I terrazzamenti esistenti sono conservati salvaguardando quella storicità paesaggistica tradizionale dell'agricoltura rurale degli anni passati. L'aggregazione degli edifici è tale da eliminare la strada di collegamento inizialmente prevista nell'ATR che lo divideva sostanzialmente in due, favorendo la viabilità privata pedonale non creando disarmonie con il paesaggio. Il risultato è la limitazione dei percorsi di collegamento soprattutto carrai a favore di quelli pedonali. Gli accessi agli edifici avverranno dalla viabilità esistente opportunamente allargata. La scelta progettuale in armonia con il contesto paesaggistico prevede mq 2.000 di SL. Sono previste varie tipologie di edifici a seconda delle dimensioni dei lotti, rispettando le caratteristiche generali, altezza due max 3 piani e volumi compatti. Gli stessi lotti sono stati ridistribuiti per consentire nella parte centrale del P.L. di lasciare un cannocchiale panoramico privo di edificato per la cessione delle aree per allargamento stradale e per la realizzazione di parcheggi pubblici da cedere al Comune. A ridosso del P.L. l'abitato di Villa D'Allegno è completamente urbanizzato. Sono già presenti nelle immediate vicinanze dell'area destinata a PL le seguenti reti tecnologiche:

- Tubazione per Acquedotto
- Tubazione per Acque bianche
- Tubazione per Acque nere
- Tubazione per Rete teleriscaldamento andata
- Tubazione per Rete teleriscaldamento ritorno
- Tubazione Rete per il telecontrollo del teleriscaldamento
- Tubazione illuminazione pubblica Comunale
- Tubazione Enel distribuzione
- Tubazione per idrante soprasuolo DN50
- Attacco autopompa
- Tubazione predisposizione rete gas

Tra gli interventi progettuali generali le tubazioni per le reti tecnologiche sopra descritte saranno integrate e prolungate per il fabbisogno ed autonomia dei nuovi lotti e edifici. L'allargamento stradale previsto consisterà nella demolizione dei muri a secco esistenti prevedendone il rifacimento a monte con fondazioni e murature portanti in pietra a vista, la pavimentazione della viabilità sarà ripristinata in selciato come l'esistente. I terrazzamenti ed i relativi muri di contenimento saranno conservati e ripristinati; i percorsi pedonali d'accesso ai fabbricati saranno in pietra a spacco posati a fughe larghe integrate nel verde. L'illuminazione pubblica sarà integrata con la stessa tipologia dei pali esistenti. Gli interventi relativi ai fabbricati saranno caratterizzati da finiture delle murature in raso pietra a colori chiari, struttura del tetto in legno, copertura in lamiera color testa di moro.

Norme esecutive:

Il comparto edificatorio ATR05 sarà caratterizzato dai seguenti parametri:

1. Tabella con i principali parametri assegnati:

Stralcio funzionale	St (mq)	SL assegnata (mq)	Viabilità da realizzare e cedere all'A.C. (mq)
Stralcio A (Lotto 7)	1.232	466,48	Lotto 7 - 98
Stralcio B (Lotti 4-5-6)	2.042	409,02	Lotto 6 - 92
Stralcio C (Lotti 1-2-3)	2.294	449,55	Lotto 1 - 112
Stralcio D (Lotto 11)	1.552	331,03	Lotto 11 - 85
Stralcio E (Lotti 8-9-10)	1.585	343,92	Lotto 9 - 20 Lotto 10 - 33
Totale	8.705	2.000,00	440,00

2. Parametri urbanistici da PGT:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;
- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 5.00 m;
- distanza minima tra costruzioni (De): pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- indice di copertura (IC): $\leq 50\%$
- indice di permeabilità (IPT): $\geq 30\%$

3. Riepilogo parametri di progetto dell'ATR 05:

- altezza dell'edificio (HE): 12,0 m;
- numero di piani: 3 piani fuori terra con la possibilità per un massimo del 20% della SL a 4 piani fuori terra;
- distanza minima dai confini del PL confinanti con le proprietà esterne (Dc): 5.00 m;
- distanza minima dai confini dei lotti interni al PL: 4.00 m;
- distanza minima dalle strade pubbliche (Dp): 4.00 m (senza considerare gli allargamenti della viabilità esistente);
- distanza minima tra costruzioni (De) esternamente al PL: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai minore di 10,00 m;
- distanza minima tra costruzioni internamente al PL: mai minore di 8,00 m

4. Dati catastali

- I mappali compresi nel perimetro del ATR 05 sono: foglio 6, mappali n. 317, 246, 247, 397, 399, 186, 400, 396, 398, 251, 252, 253, 248, 255, 256.

Servizi di urbanizzazione da realizzare

a. realizzazione e cessione al Comune di allargamento di viabilità comunale come da TAV. 6 PLANIMETRIA ALLARGAMENTO STRADA;

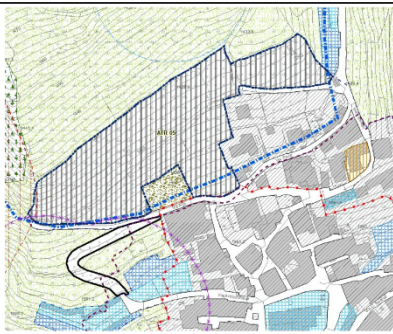
L'edificazione prevista, da realizzare nel sito con le modalità indicate negli allegati elaborati grafici di progetto, dovrà porre particolare attenzione al rapporto con l'area caratterizzata da terrazzamenti e prati incolti circondati da uno stato vegetazionale che si infittisce allontanandosi dall'area edificabile, verso nord est e nord-ovest, ovvero verso i corridoi ecologici del reticolo idrico minore. In particolare, l'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica; provvedere ad una attenta progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove edificazioni nel contesto paesaggistico; Nel piano attuativo potranno essere proposti interventi di compensazione ambientale.

Considerato che la preventiva valutazione della trasformabilità dell'area ha reso necessaria la realizzazione di un accurato rilievo plano-altimetrico, con individuazione anche della vegetazione presente nell'immediato intorno, il conseguente studio del sito ha consentito la formulazione dei precisi indirizzi contenuti nell'allegate tavole grafiche (piano paesistico di contesto di rilievo e di progetto).

Elementi caratteristici esistenti in sito.

- Il sito oggetto di pianificazione attuativa è caratterizzato da prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive, una pendenza media attorno al 15%- 20% e formazioni ripariali;
- Nei terreni circostanti i mappali di lottizzazione sono presenti pochi alberi di diverse essenze e arbusti per lo più ornamentali;

Tipologia costruttiva presente in loco: gli edifici esistenti, di media costruzione, sono caratterizzati da una forma regolare rettangolare, una tipologia classica con finiture esterne in intonaco (o grezzo o tinteggiato di colore bianco/colorato in tinte chiare); tetti in legno con manti di copertura in piode (lamelle in pietra)/ tegole di cemento coperture minerali) / lamiera, balconi, logge in legno; sono presenti anche tipologie più datate con struttura muraria in pietra a vista e rivestimento verticale di porzioni in legno.



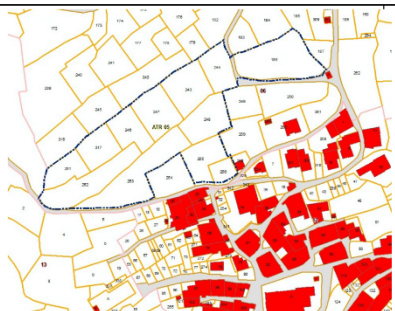
Estratto Documento di Piano



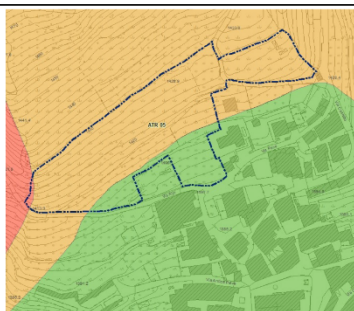
Estratto Ortofoto



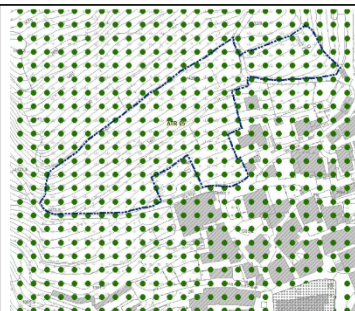
Estratto Fotografico



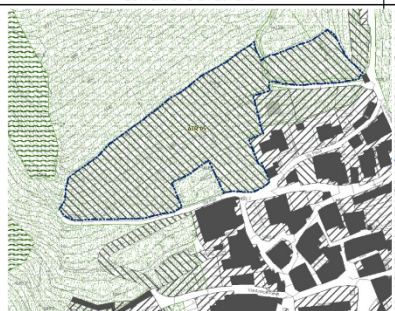
Estratto Catastale



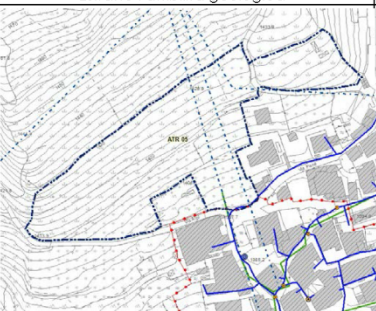
Estratto Fattibilità geologica



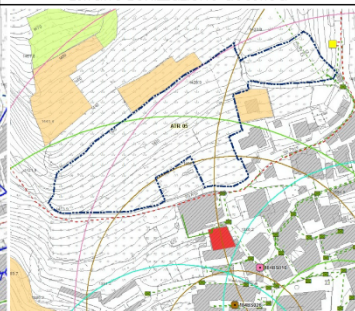
Estratto Zonizzazione acustica



Estratto Rete Ecologica Comunale



Estratto Rete sottoservizi



Estratto Criticità



Ponte di Legno, Ottobre 2020

Progettista
Arch. Luca Sajeve