

COMUNE DI VALLELAGHI

PROVINCIA DI TRENTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L.8
SULLE PP.FF. 221/1/2/5/6/7-222/1/2 IN C.C. VEZZANO

PROGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Elaborati modificati secondo indicazioni della C.P.C. Valle dei Laghi
- Elaborato modificato secondo consiglio del Servizio Bacini Montani

Vezzano, Febbraio 2020

Il tecnico

*STUDIO TECNICO ASSOCIATO SOMMADOSSI E PEDRINI INGEGNERI
VIA CASTIN 22 FRAVEGGIO DI VEZZANO – TRENTO –*

PREMESSA

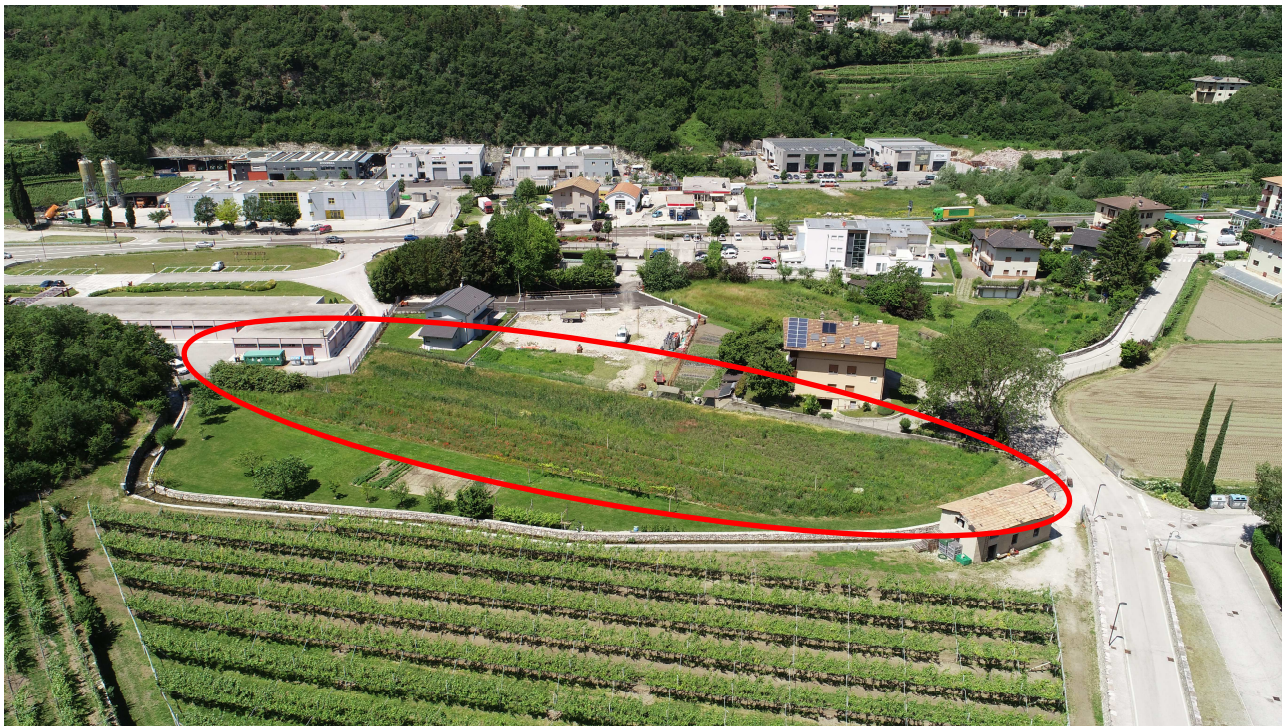
La presente relazione accompagna gli elaborati relativi al progetto di lottizzazione sulle PP.FF. 221/1-221/2-221/5-221/6-221/7-222/1-222/2 IN C.C. VEZZANO.

L'area contraddistinta dalle suddette pp. ff. 221/1-221/2-221/5-221/6-221/7-222/1-222/2 è inserita in "AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE CON VINCOLO DI LOTIZZAZIONE E CESSIONE AREE AL COMUNE".

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E DATI URBANISTICI

L'area sulla quale è previsto l'intervento è un appezzamento di terreno attualmente agricolo.





Allo stato attuale risulta edificata unicamente una parte facente parte della P.L.7, verso ovest.

Le caratteristiche architettoniche del costruito nell'intorno sono diverse, passando da costruzioni con materiali tradizionali ad altre più moderne.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un'area residenziale pregiata, suddivisa in 5 lotti.

I lotti da 1 a 4 rimarranno di una proprietà, il lotto 5 rimarrà di proprietà del secondo proprietario delle aree.

Il progetto generale è basato su un'idea di edificazione non intensiva, basata su criteri di risparmio energetico e ambientata in un contesto di verde e pavimentazioni con materiali locali. L'area privata dei lotti avrà accesso da un cancello unico (carrabile e pedonale), che dalla zona pubblica (parcheggio) porta all'interno dell'area edificata, mediante una via dotata di marciapiede. I materiali utilizzati per le costruzioni, specificati nelle tavole grafiche, sono mirati a creare un ambiente piacevole alla vista, garantendo allo stesso tempo leggerezza compositiva. In relazione apposita (ABACO) sono descritti i materiali utilizzati nell'ambito dell'area, con alcune modeste possibilità di variazione.

TIPOLOGIA DI EDIFICI A-B

Il piano di lottizzazione prevede la possibilità di realizzare gli edifici nei lotti 1-2-3-4 sia con tipologia A (scala esterna a fianco garage incassata nel volume vedi tavole 7 – 11) sia con tipologia B (scala interna in caso di appartamento unico – duplex vedi tavola 12).

CARATTERISTICHE PARTE PUBBLICA

In aggiunta a quanto già illustrato in precedenza e nell'abaco materiali si descrivono alcune opere che verranno realizzate nella parte destinata a parcheggio:

- fornitura e posa in opera di illuminazione pubblica con tipologia come da tavola grafica;
- fornitura e posa in opera di reti smaltimento acque bianche;
- realizzazione di nuova isola ecologica;
- fornitura e posa di pali di illuminazione;

Nell'area sono inoltre posizionati i servizi (smaltimento acque bianche, nere, rete illuminazione, rete elettrica, rete acquedotto, rete telefonica, rete gas metano) per i futuri lotti, nella parte verso ovest. Nella zona a confine con la roggia si è provveduto ad innalzare il livello del terreno, come da consiglio dei Bacini Montani.

CARATTERISTICHE PARTE PRIVATA

Si descrivono alcune opere che verranno realizzate nella parte destinata alla strada di accesso ai singoli lotti, in aggiunta a quanto già illustrato precedentemente:

- fornitura e posa in opera di rete elettrica e rete illuminazione;
- fornitura e posa in opera di reti smaltimento acque bianche;
- fornitura e posa in opera di reti smaltimento acque nere;
- fornitura e posa in opera di rete acquedotto;
- fornitura e posa in opera di rete telefonica;
- fornitura e posa in opera di rete gas metano.

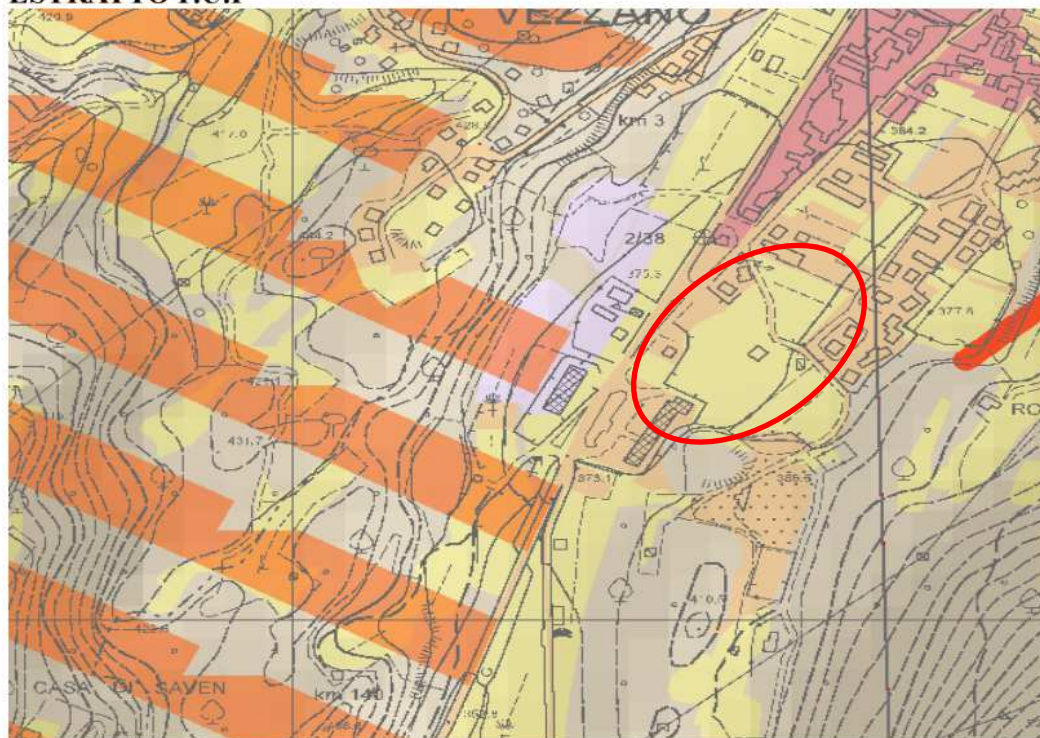
In allegato alla presente relazione vengono presentati due computi metrici relativi a :

- realizzazione parcheggio su area in perequazione;
- realizzazione sottoservizi su area in perequazione necessari per gli allacciamenti ai futuri lotti (anticipo oneri urbanizzazione)

TUTELE PAESAGGISTICHE



ESTRATTO P.U.P



Il P.R.G. contraddistingue l'area come "area PL7 residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione e obbligo di cessione di aree al comune"

"ART. 34. AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE CON VINCOLO DI LOTTIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE AL COMUNE"

1. Si tratta di aree generalmente libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione con le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme nel rispetto delle prescrizioni specifiche dei singoli cartigli di zona.

2. Le zone risultano delimitate sia sulle cartografie urbanistiche di P.R.G. in scala 1:2000, che negli schemi grafici allegati alle presenti norme, contenenti l'elenco delle aree assoggettate alle pianificazioni di dettaglio, le superfici da destinare a pubblici servizi e l'eventuale suddivisione in ambiti.
3. A ristoro delle potenzialità edificatorie delle aree incluse dal P.R.G. nei perimetri dei piani di lottizzazione, il Comune deve ottenere la cessione gratuita di aree da destinare ai pubblici servizi (parcheggi, verde attrezzato, viabilità carrabile, percorsi pedonali, ecc.), così come evidenziato, per ciascun piano, negli schemi grafici allegati alle presenti norme.
4. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione dei singoli piani di lottizzazione e alla stipula di specifiche convenzioni, con riferimento ai tempi e alle modalità per la realizzazione delle idonee opere di urbanizzazione primaria ed infrastrutturazione (quali ad esempio la viabilità di accesso e di collegamento alla via pubblica) ed ai tempi e modalità per la cessione delle superfici al Comune, da utilizzare a fini pubblici.
5. Gli oneri di urbanizzazione relativi alle volumetrie realizzabili sulle zone di espansione con vincolo di lottizzazione e cessione di aree al Comune, saranno ridotti dei 2/3 limitatamente alle parti concessionabili solo a seguito dell'entrata in vigore della Variante generale 2007 al P.R.G. (non saranno cioè riducibili per quelle volumetrie già oggi possibili con il piano regolatore vigente).

Non risultano caratteristiche di particolare pregio dell'area, la zona sorge in un contesto per lo più caratterizzato da zone agricole di rilevanza locale, aree a verde privato da tutelare, aree boschive e aree residenziali di completamento, come definito dal Piano Regolatore Generale vigente.

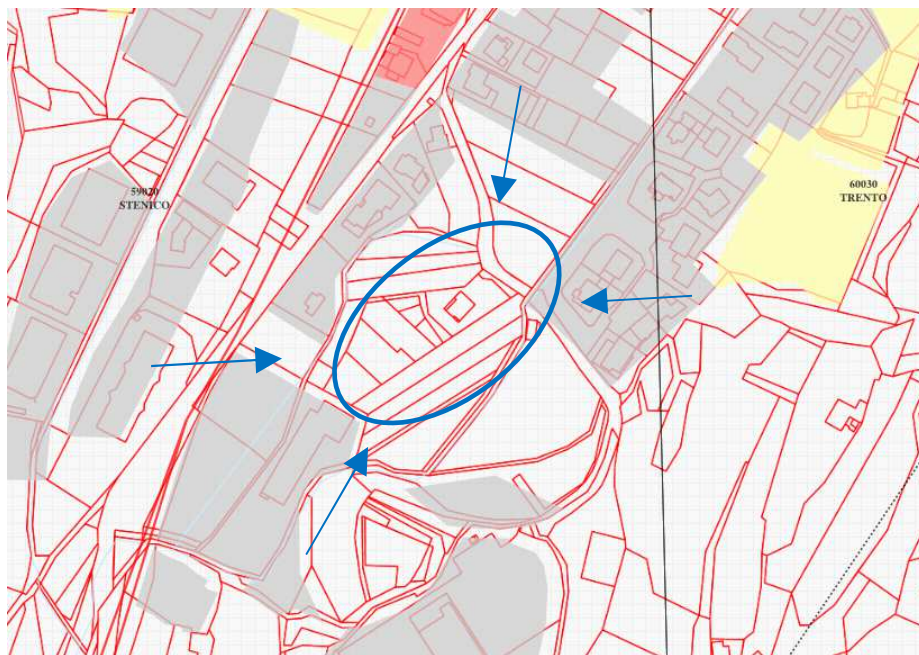
Si tratta di quindi di una porzione di territorio antropizzata ma che conserva ancora diversi aspetti naturali e tipici del luogo, soprattutto nelle aree boschive ed agricole.

Nella zona non vi sono centri o nuclei edificati di rilievo storico, tipologico o insediativo, o elementi significativi relativi all'infrastrutturazione del territorio (percorsi tradizionali, manufatti particolari) o particolari funzioni (terrazzamenti, particolari tecniche colturali).

La nuova edificazione mirerà ad una valorizzazione della zona, mediante una "costruzione" leggera e inserita nell'ambiente in modo armonioso.

SEZIONE II: PERCEZIONE VISIVA

L'intervento prevede un piano di lottizzazione che comprende la costruzione di 5 edifici, alcuni in aderenza uno all'altro. La presenza di falde acquifere non permetterà la costruzione di volumi interrati.



L'intervento prevede un piano di lottizzazione che comprende la costruzione di 5 edifici, alcuni in aderenza uno all'altro. La presenza di falde acquifere non permetterà la costruzione di volumi interrati.

L'area è inserita in una zona pianeggiante posta tra la SS45 bis e la zona di Lusan; l'edificazione non comporta, a parere del sottoscritto, variazioni significative alla percezione visiva della zona.

SEZIONE III: CRITERI E SOLUZIONI PROGETTUALI

Gli elementi di criticità paesaggistica connessi alla realizzazione dell'opera possono essere valutati prendendo in considerazione i seguenti fattori:

- intrusione: considerando l'area già antropizzata la realizzazione degli edifici non inserisce elementi estranei ed incongrui ai caratteri peculiari della zona.
- fuori scala: come precedentemente riportato l'altezza degli immobili e le cubature realizzate non superano quella degli altri edifici presenti.
- decontestualizzazione: le soluzioni compositive, tipologiche e dei materiali costruttivi, garantiscono l'armonizzazione dell'opera nel contesto paesaggistico, la progettazione dei nuovi edifici prevede l'uso di materiali (come indicato in abaco) tradizionali e moderni;
- suddivisione: è prevista una nuova viabilità che non va a modificare l'unitarietà nel contesto paesaggistico omogeneo
- punteggiatura e frammentazione: considerando la composizione del lotto, la sua ubicazione non crea frammentazione degli elementi paesaggistici esistenti, nello specifico la particella risulta circondata da lotti edificati e la nuova edificazione non andrà a suddividere delle aree con caratteristiche di rilievo per il territorio
- riduzione: l'intervento non comporterà l'eliminazione, l'alterazione o la sostituzione, di parti di elementi strutturanti del sistema paesaggistico, nello specifico non verranno modificati percorsi tradizionali esistenti, canalizzazioni agricole, terrazzamenti, muri di delimitazione.
- concentrazione: considerando la distanza tra gli edifici e la loro ubicazione l'ambito territoriale non risulta ristretto, l'intervento previsto non comporta particolare incidenza paesaggistica.

Alla luce degli elementi sopra esposti, onde limitare l'impatto dal punto di vista paesaggistico, le scelte progettuali si sono orientate su quattro aspetti principali:

- l'orientamento dei fabbricati oggetto della lottizzazione, nasce dalla volontà di riprendere l'orientamento delle abitazioni che nasceranno nella adiacente PL7. L'orientamento degli edifici è stato dettato anche da motivazioni legate alla prestazione energetica sfruttando gli apporti solari e la possibile posizione in falda sia di pannelli solari che fotovoltaici;
- la posizione dei sedimi degli edifici è pensata per garantire un affaccio libero ad ogni fabbricato, ridurre gli ombreggiamenti reciproci tra le aree -garantire gli opportuni rapporti di insolazione;
- gli immobili sono stati allineati secondo l'asse eliotermico ed il tessuto esistente;
- le dimensioni e l'altezza degli edifici sono state determinate in modo da non creare dei fuori scala rispetto agli immobili adiacenti;
- i materiali presenti nell'abaco sono pensati per rendere omogenee le scelte sui singoli immobili e omogenizzare il carattere architettonico dell'intero comparto;

- le aree destinate a giardino, che potranno anche essere utilizzate a orto o per il trapianto di piccole piante da frutto, sono realizzate al fine di creare un ambiente piacevole e ospitale.

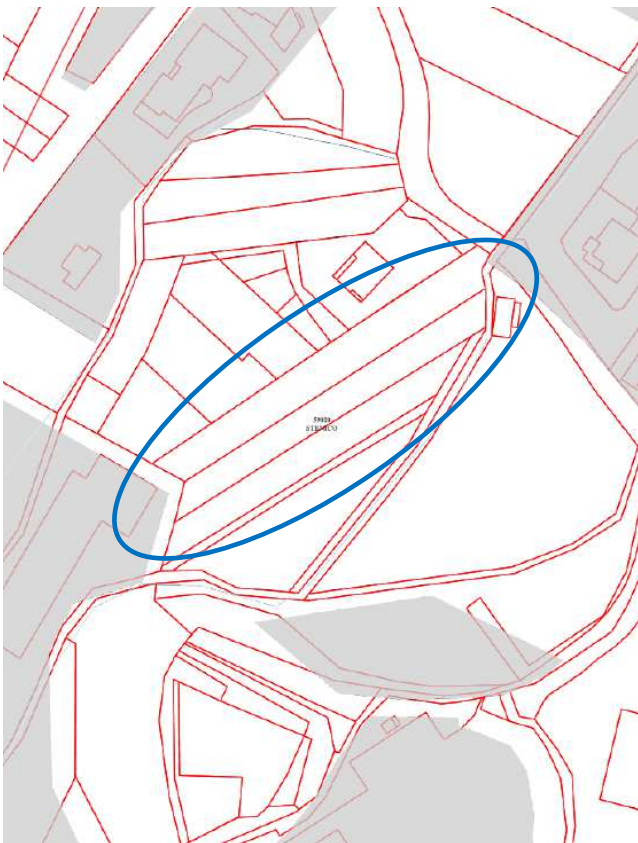
Al fine di comprendere al meglio il contesto urbanistico si allegano di seguito:

- Estratto P.U.P. – Inquadramento strutturale;
- Estratto P.U.P. – Sistema insediativo;
- Estratto P.U.P. – carta delle aree agricole di pregio;
- Estratto P.U.P. – carta delle tutela paesistiche (area ricadente in area "di tutela ambientale")
- Estratto P.U.P. – tavola del paesaggio
- Corografia

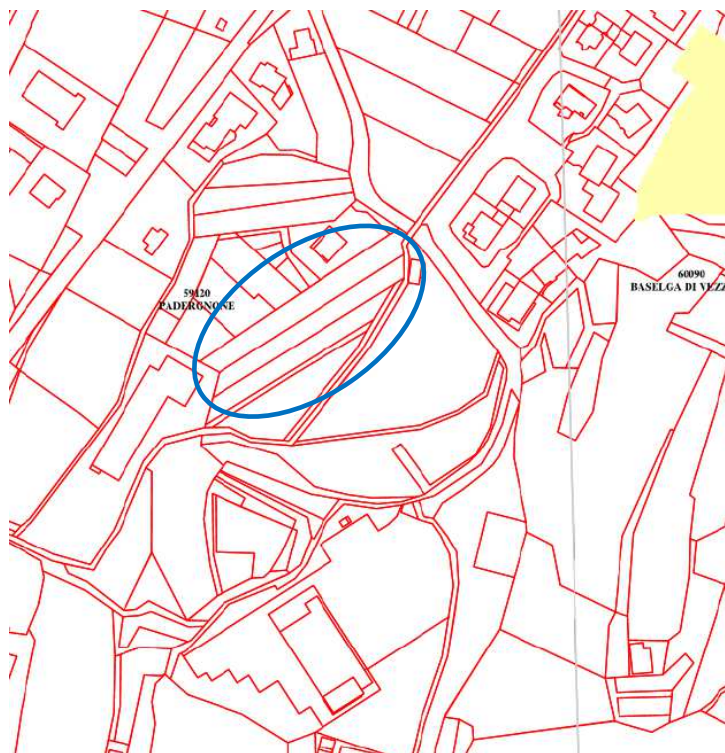
- **INQUADRAMENTO STRUTTURALE**



- **SISTEMA INSEDIATIVO**



- AREE AGRICOLE DI PREGIO E NORMALI



Legenda

Aree agricole di pregio e normali

■ Aree agricole di pregio

■ Aree agricole

- TUTELE PAESISTICHE

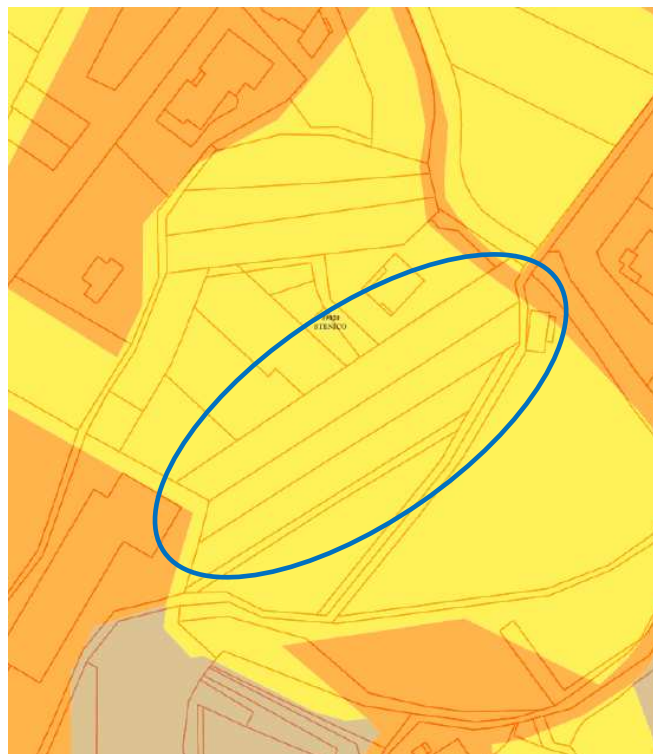


1. Area di tutela ambientale



Area di tutela ambientale

- TAVOLA DEL PAESAGGIO



2. Ambiti elementari di paesaggio



- COROGRAFIA

