

25 GEN. 2016

COMUNE DI VEZZANO

PROVINCIA DI TRENTO

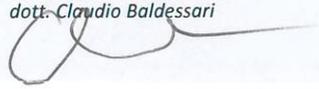
RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL7 P.P.F. 224 – 224/1 – 224/2 – 224/3 – 224/4 – 224/5 – 224/6 – 224/7 – 224/9 – 224/10 IN C.C. DI VEZZANO

COMUNE DI VALLELAGHI
AREA 2 - SERVIZI TECNICI E DEL TERRITORIO

Allegato alla delibera della Giunta Comunale
n. 10 d.d. 18/01/2017

IL RESPONSABILE AREA 2 - SERVIZI
TECNICI E DEL TERRITORIO
dott. Claudio Baldessari



I committenti

Scipio
Tolu Pol
Doroteo R.
Micaela Ben
Luca Bi



II PROGETTISTA

- DOTT. ING. GIOVANNINI DAVID

COMUNITÀ DELLA VALLE DEI LAGHI
Commissione per la Pianificazione Territoriale
e il Paesaggio (CPC)

in data - 3 FEB 2016

AUTORIZZATO
con prescrizioni

VISTO: IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

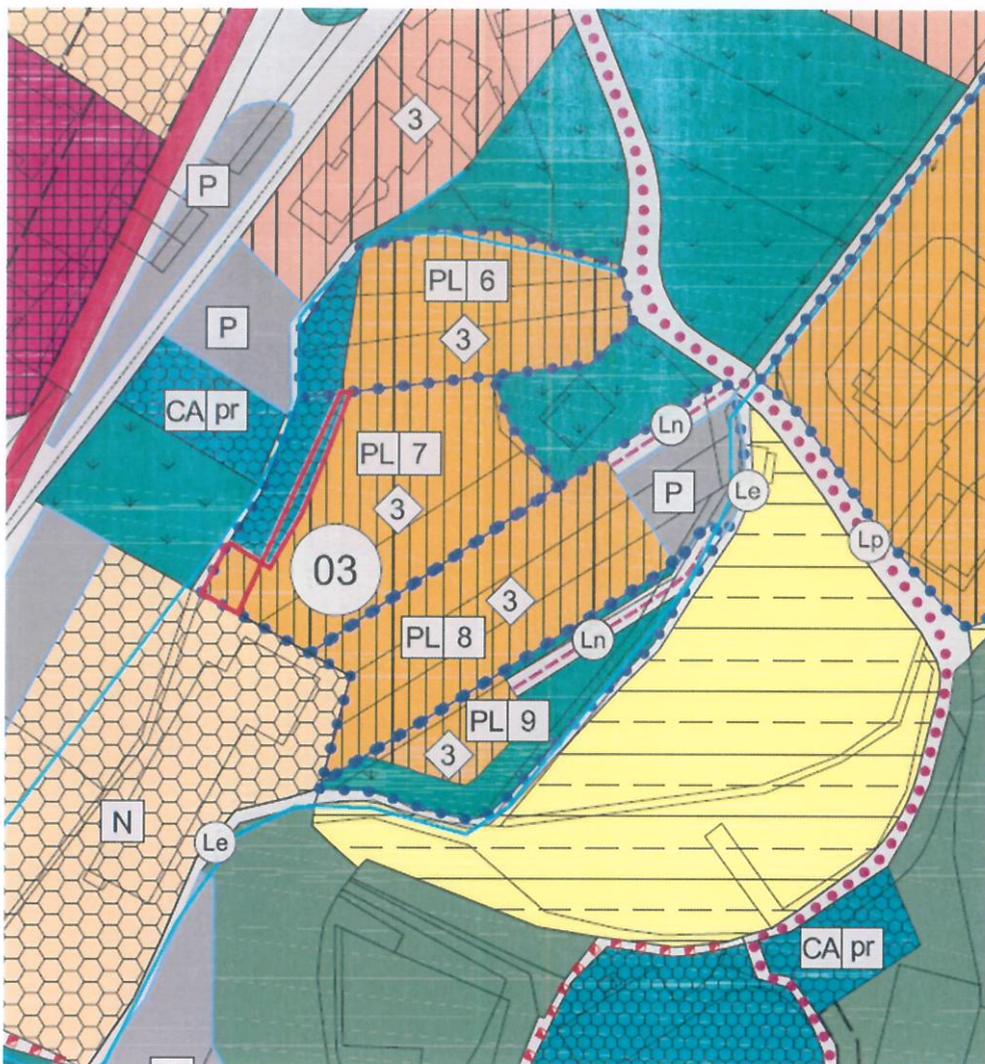


ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

DOTT. ING. DAVID GIOVANNINI

Ingegnere civile, ambientale, industriale, informazione
Iscritto al N. 2945 d'Albo - Sezione A degli Ingegneri





PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è classificato dal punto di vista urbanistico in zona *PL 7 zona residenziale di espansione con cessione di aree al Comune e cartiglio 3, soggetta a vincolo di lottizzazione*.

Tale 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.

L'ambito è caratterizzato prevalentemente da costruzioni di modeste dimensioni mono/bifamiliari ed edifici a schiera.

Le caratteristiche architettoniche del costruito sono variegata, infatti si passa da unità immobiliari tradizionali che presentano coperture prevalentemente a due e quattro falde ad elementi più moderni con coperture ad una falda o piane. L'andamento delle falde degli edifici limitrofi è variabile.

Entrando ora nello specifico saranno descritte le principali caratteristiche della lottizzazione.

Per quanto riguarda l'accesso, si prevede di realizzare un nuovo sistema viario che partendo dalla Strada Statale 45 bis attraversi il piazzale attualmente di pertinenza A.P.T. e superi la roggia che corre lungo il limite dell'area oggetto di lottizzazione. Le caratteristiche di tale accesso sono state definite nell'accordo già stipulato tra le parti e l'A.P.T., la presenza della roggia ha vincolato eventuali ampliamenti del nuovo passaggio.

Al fine di poter realizzare quanto descritto sono state richieste ed ottenute due autorizzazioni, una per il passaggio sulla pertinenza A.P.T. con concessione S165/2015/3.1.2/26-14 rilasciata dal Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica, l'altra rilasciata dal Servizio Bacini Montani S138/ U088/2014/241561 per il superamento della roggia. Lungo la roggia non verranno realizzate opere quali muretti aiuole o recinzioni fisse.

In questo modo sarà possibile raggiungere la lottizzazione, che può essere suddivisa in due ambiti:

- AMBITO A: area destinata a edificazione;
- AMBITO B: area destinata a viabilità interna e parcheggi.

L'accesso avviene da un piazzale carrabile e completamente pedonale che collega direttamente la Strada Statale 45 bis all'ambito B, consentendo il raggiungimento di ogni singola proprietà oltre a garantire un ampio spazio destinato a parcheggi. Il transito dall'area A.P.T. all'area comporta il transito sopra un canale, tale transito, la sua ubicazione e dimensionamento è stato indicato e autorizzato dal servizio Bacini Montani. Lungo il confine di proprietà dei lotti, nello spazio retrostante i parcheggi verrà delimitata una fascia per un percorso pedonale, tale fascia pur essendo ben delineata dovrà permettere il transito veicolare in modo da non limitare le corsie di manovra dei parcheggi.

La superficie definita come ambito B è compresa quasi nella sua totalità nella area definita dal P.R.G. di perequazione.

L'ambito A definisce la porzione di lottizzazione destinata ad essere edificata, comprendendo sei particelle.

Di tali particelle tre sono adibite all'edificazione futura mentre le restanti rimarranno con la medesima destinazione d'uso attuale quindi coltivate.

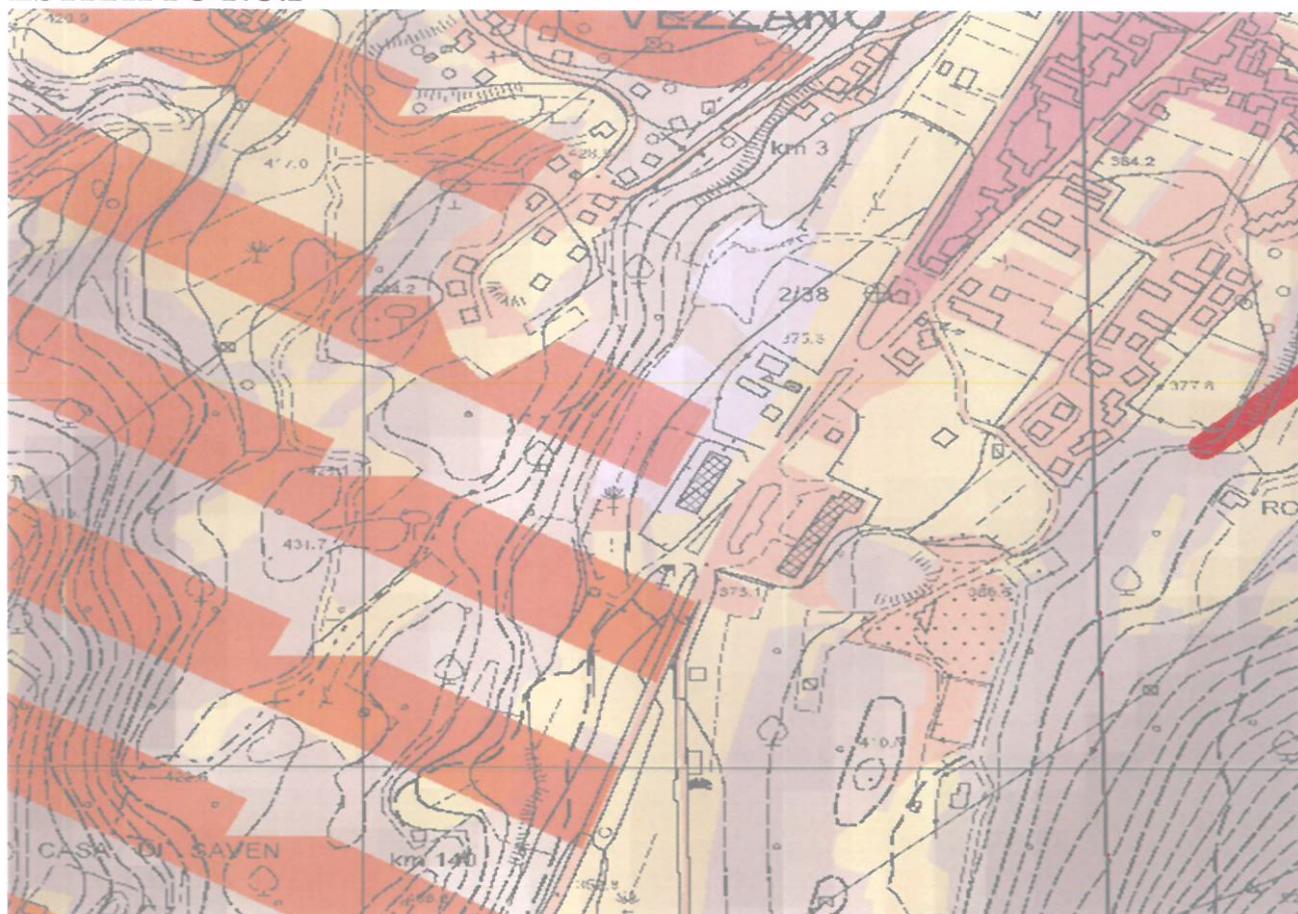
SEZIONE I: QUALITA' PAESAGGISTICHE DEL CONTESTO

Da un'analisi degli strumenti di pianificazione vigenti al momento dell'indagine come il Piano urbanistico provinciale, con particolare riferimento alla Carta del paesaggio, alla Carta delle tutele paesistiche, risulta che l'area ricade all'interno delle zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale per 2/3 della sua superficie.

TUTELE PAESAGGISTICHE

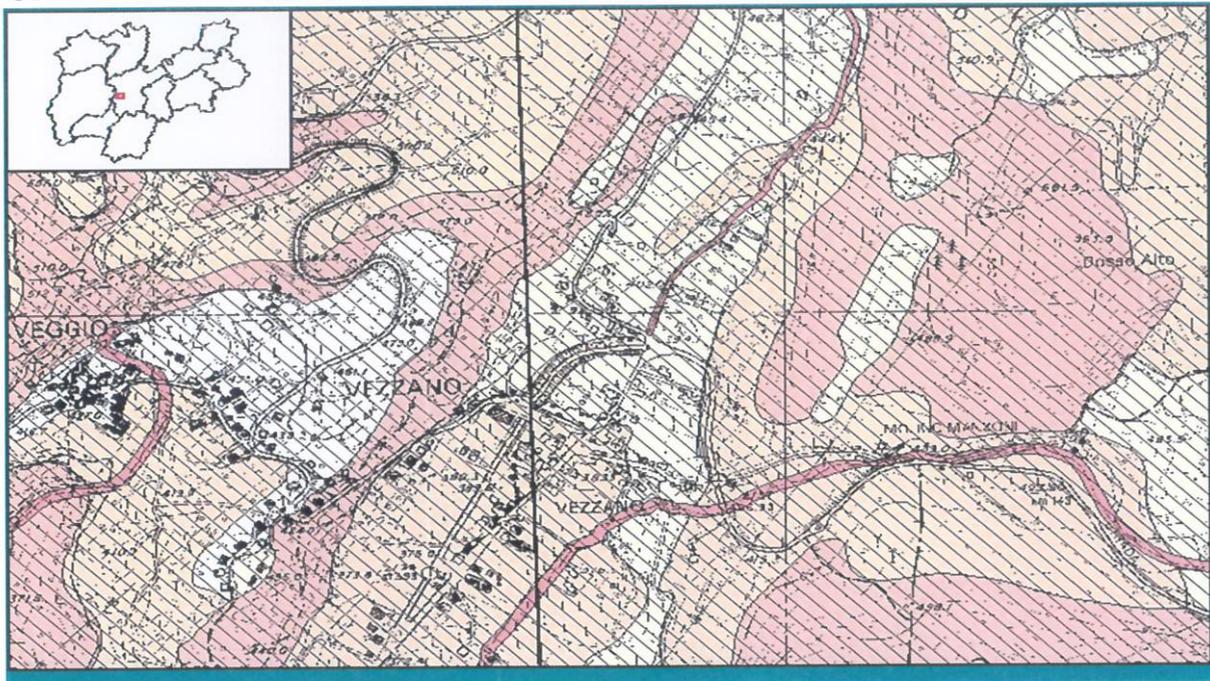


ESTRATTO P.U.P

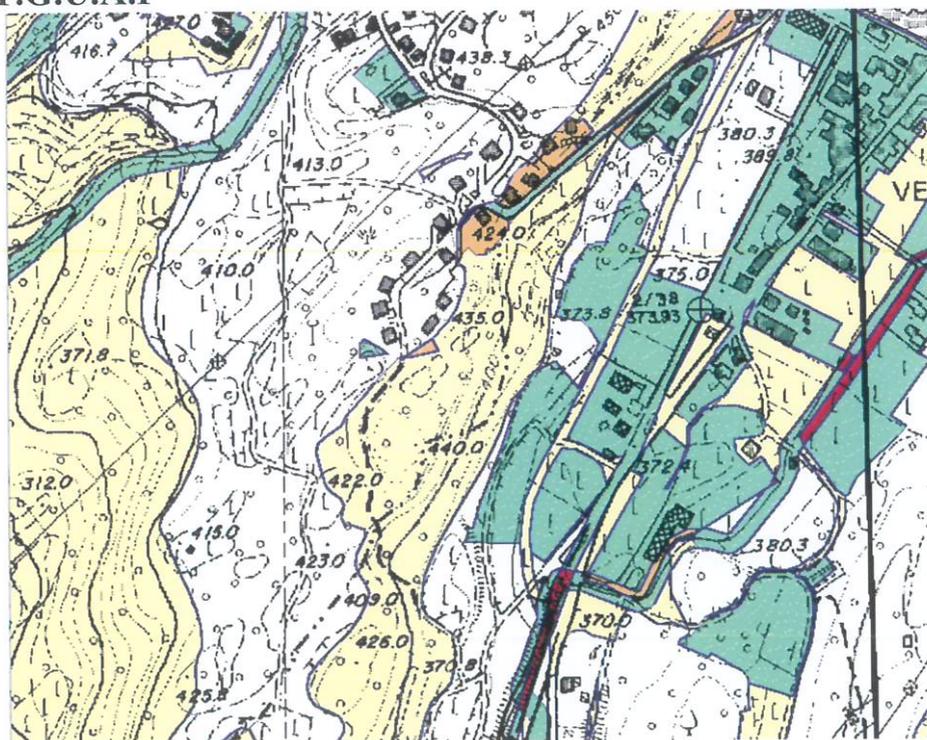


Da una verifica delle reti non appaiono gravi problemi di rischi dal punto di vista idrogeologico, anche se è da sottolineare che la quota della falda acquifera risulta essere poco al di sotto dei 100 cm dalla quota dell'attuale piano di campagna. Tale condizione renderà necessario adottare particolari accorgimenti in fase di progettazione. La carta di sintesi geologica indica la zona come soggetta a penalità medie, il P.G.U.A.P. inserisce l'area in zona R2.

CARTA DI SINTESI GEOLOGICA



P.G.U.A.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.

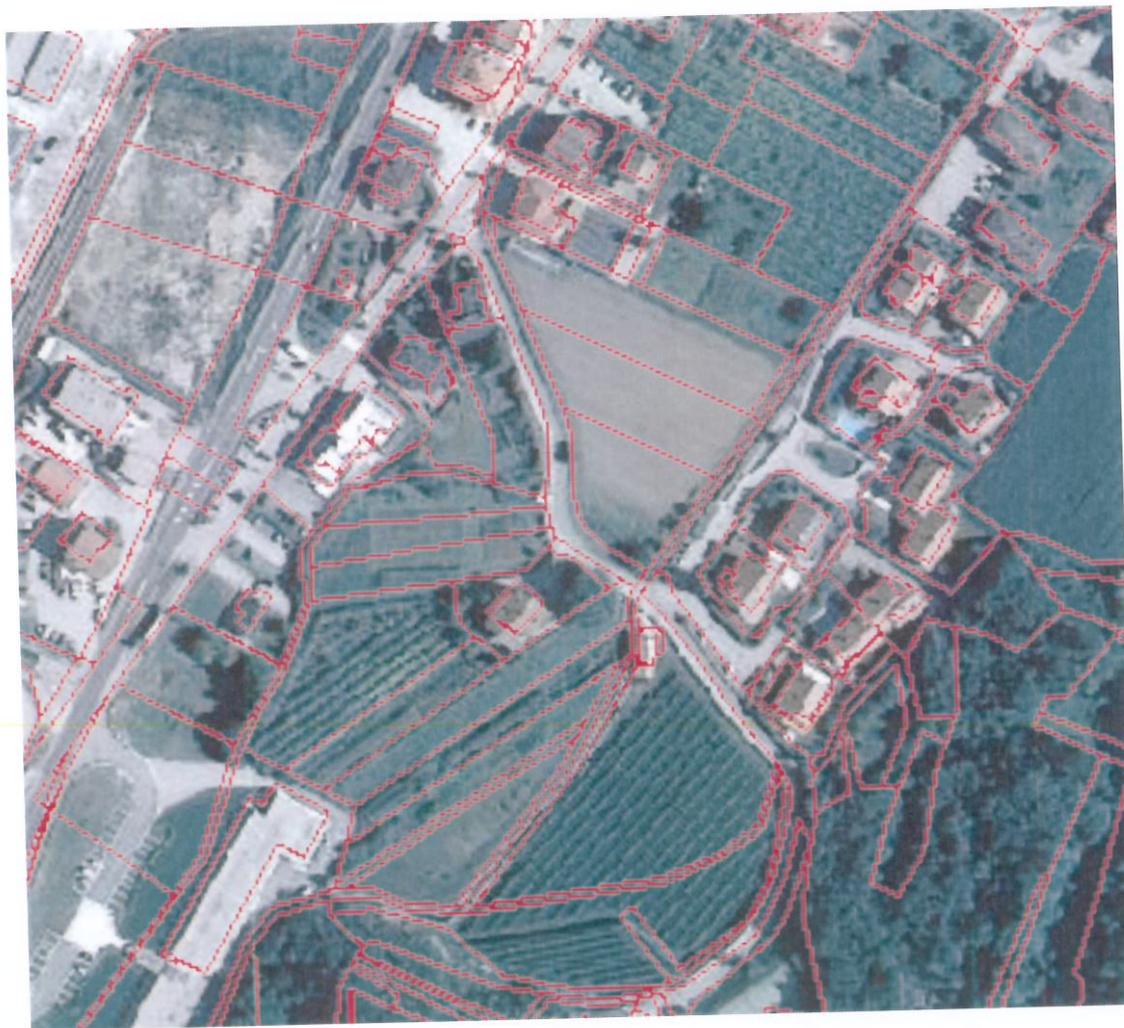
Si tratta di quindi di una porzione di territorio antropizzata ma che conserva ancora diversi aspetti naturali e tipici del luogo, soprattutto nelle aree boschive ed agricole.

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 culturali).

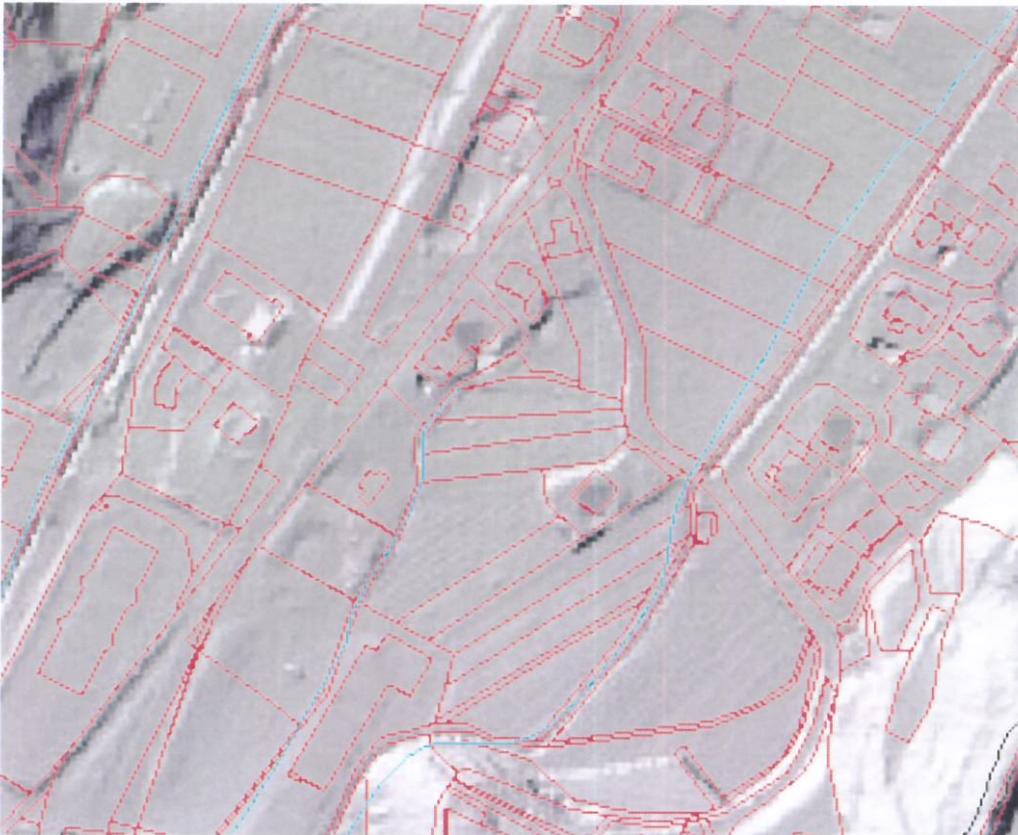
SEZIONE II: PERCEZIONE VISIVA

L'intervento prevede un piano di lottizzazione che comprende la costruzione di tre edifici, gli edifici si estenderanno al massimo su tre piani in altezza, la presenza della falda acquifera non permetterà la costruzione di interrati e non sono previsti riporti di materiale per innalzare la quota degli immobili. L'orografia del terreno risulta pianeggiante e i nuovi edifici risulteranno visibili direttamente dalla Strada Statale 45 bis. Considerando che le aree limitrofe risultano già edificate e che comunque gli immobili non avranno altezze superiori agli altri edifici presenti in zona, non presentando quindi dimensioni fuori scala rispetto al contesto, dal punto di vista dell'impatto visivo l'intervento non presenta particolari problematiche.

FOTO AEREA CON SOVRAPPOSIZIONE MAPPALE



LIDAR



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 come legno ed alluminio
- 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.

SCELTE PROGETTUALI

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 adiacenti nello specifico l'unità immobiliare che sorge a nord-est e l'edificio dell'A.P.T. a nord-ovest.

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 sfalsata dei possibili sedimi che è pensata per:

-garantire un affaccio libero ad ogni fabbricato

-ridurre al minimo l'ombreggiamento reciproco tra le aree

-garantire gli opportuni rapporti di insolazione

-dare una buona visibilità tra gli immobili

-sfruttare al meglio funzionalmente la morfologia dei lotti

-sfruttare nella maniera più funzionale la morfologia dei lotti.

Gli immobili sono stati allineati secondo l'asse eliotermico ed il tessuto esistente.

-Le dimensioni e l'altezza degli edifici determinate in modo da non creare dei fuori scala rispetto agli immobili adiacenti.

-I materiali presenti nell'abaco pensati per rendere omogenee le scelte sui singoli immobili e omogenizzare il carattere architettonico dell'intero intervento senza creare disomogeneità rispetto al contesto.

Per ogni singolo lotto edificabile si prevede un'ampia superficie destinata a giardino, che potrà essere comunque utilizzata a orto o per il trapianto di piccole piante da frutto.

NB: Per ogni altra precisazione si rimanda agli elaborati progettuali.