

TIRELLI EDOARDO e TAVELLI DOMENICA FULVIA
(Eredi Tirelli Primo) - Via G. Leopardi - Gardone V.T. (Bs)

Elaborato

01a

ELABORATO PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 10
VIA G. LEOPARDI

RELAZIONE PAESISTICA

FILE:	514_Tirelli E._AdT 10_2020.vwx	REVISIONE:	DATA: 20/04/2021
STRUTTURE:			
IMPIANTI:			
			DISEGNATO DA:
PROGETTISTA:	Studio Associato Archetti-Quarantini - Architetti Via Quarto dei Mille, 10 - 25128 - Brescia tel. 030 360969		

RELAZIONE PAESISTICA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PREVISIONI URBANISTICHE

L'area oggetto del presente Ambito di Trasformazione Residenziale (AdT) n. 10 è ubicata nella zona sud del comune di Gardone, ai piedi di un versante particolarmente scosceso che nella fascia sottostante, meno pendente, include porzioni destinate quasi esclusivamente a pascoli ormai abbandonati, l'area interessata all'intervento è anch'essa caratterizzata da un prato in buona parte pianeggiante racchiusa da un edificato a bassa densità con destinazioni prevalentemente residenziali.

L'Ambito di trasformazione è egregiamente servito dalla viabilità pubblica, tramite la via Giacomo Leopardi a sud-est del comparto e dalle reti tecnologiche già presenti.

In questo contesto il Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente prevede il completamento dell'edificazione a bassa densità di quest'area di frangia dell'abitato esistente tramite AdT da attuare attraverso limitati interventi di urbanizzazione in quanto la zona è già completamente edificata e con poche necessità di integrazione alle urbanizzazioni esistenti.

I Criteri di Attuazione per l'AdT n.10 prevedono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie territoriale = mq 2'120,00
- Superficie fondiaria = mq 1'915,00
- Superficie coperta ammessa = 50% sup. fondiaria
- Utilizzazione insediativa predeterminata – UIP (SLP) = mq 450,00
- Indice di utilizzazione territoriale – UT = 0,21 mq/mq circa
- Altezza degli edifici – H = m 6,50
- Verde permeabile – Vp = 30% SLP
- Distanze fabbricati – Df = 10,00 ml ovvero $\frac{1}{2}$ H
- Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml
- Distanza dalle strade – Ds = da tavola dei vincoli

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso residenziale e quelle ad esse complementari.

2. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

I proprietari dei terreni ricadenti nell'AdT n. 10 con i relativi mappali sono i sig.ri Tirelli Edoardo e Tavelli Domenica Fulvia (Eredi Tirelli Primo).

L'area interessata all'AdT n. 10 è catastalmente identificata sul foglio n. 35 coi mappali n. 282-284-285 parte.

La proprietà Tirelli si estende anche ai mappali n° 281-283-289-292-316-318-320-322-324 e 383 come indicato sulla Tavola n. 09.

La distanza dei fabbricati, così come previsto nella relazione AdT 10 allegata al P.G.T. è riferita ai confini di proprietà.

Come evidenziato nella Tavola n. 13 le aree di proprietà dei promotori coprono l'intera superficie territoriale dell'AdT, ad esclusione di una esigua porzione destinata ai pubblici servizi (mappali n° 413 e 414).

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In questa zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale che sono state oggetto di sviluppi edilizi avvenuti tra gli anni sessanta e ottanta e che presentano bassa densità fondiaria.

Si identifica come "tessuto aperto" con edificazione media e bassa densità 2 piani (salvo alcuni edifici) dalla prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici eterogenei per tipo (in linea, edifici mono e bifamiliari) e qualità edilizia; gli edifici singoli o aggregati sono arretrati in maniera discontinua rispetto alla strada, hanno aree pertinenziali con parcheggi e giardini privati.

Il progetto si prefigge l'obiettivo di:

- 1 – effettuare interventi di urbanizzazione primaria a servizio del contesto mediante la formazione di n. 2 aree parcheggio ad uso pubblico;
- 2 - realizzare due nuovi edifici abitativi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi minimi legati all'incentivazione per l'utilizzo di energie alternative e dei metodi costruttivi eco-compatibili.

Le basi preliminari che orientano il progetto sono la riqualificazione tipologica e funzionale del tessuto edilizio esistente.

Nel caso specifico si prevede anche un aumento di S.L.P. della zona di mq 450 nel rispetto di quanto previsto per " l'Area di Trasformazione n.10".

4. IL PROGETTO

L'intervento intende rappresentare un'opera contemporanea che vuole radicarsi sul territorio in equilibrio con esso.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici con pianta a forma regolare, con volumi alquanto compatti e linee formali ben definite.

L'architettura dei nuovi fabbricati, collocati in un contesto fortemente segnato da edifici realizzati negli anni settanta/ottanta del secolo scorso e da strutture moderne di recente costruzione, si integra con il territorio perché il ricorso alle soluzioni costruttive proposte, anche se moderne, risulta idonea ad interpretare le caratteristiche del luogo riformulando un progetto contemporaneo.

La scelta di uno stile essenziale, per certi versi purista, mette al bando qualsiasi orpello o decorazione superflua, i manufatti vogliono rappresentare l'affermazione di praticità e di sobria eleganza.

Il risultato armonico cercato dal progetto, con l'inserimento dei nuovi corpi di fabbrica nel lotto, avviene senza perdere l'occasione per "rapportarsi" con il disegno dei fronti, in questo caso strettamente connessi fra i due edifici da realizzare.

Con l'accurato studio delle facciate, si vuole mettere in evidenza le qualità estetiche dei blocchi volumetrici dai quale fuoriescono alcuni volumi a scomporre l'unitarietà dei fronti.

Gli involucri sono spesso interrotti da pensiline, da finestre e da ampie vetrate mentre i corpi sporgenti e gli sfondati delle rientranze sono sottolineati con partiture murarie che accentuano la percezione dinamica dei prospetti.

I prospetti saranno pertanto definiti da tre elementi: le cornici, le aperture e le masse.

Le aperture che paiono slittare lievemente le une rispetto alle altre, donando dinamismo alla composizione e contemporaneamente mantenere una trama ordinata.

Infine, l'avanzamento o l'arretramento dei filii facciata garantisce un giusto carattere di profondità delle stesse.

Grazie all'adozione di avanzate tecnologie per ridurre il consumo di energie non rinnovabili e lo studio dei dettagli tecnologici dell'involucro si è cercato di ridurre al minimo le dispersioni energetiche e mantenere la continuità degli isolamenti in tutti i nodi costruttivi. Le scelte impiantistiche, contribuiranno a realizzare un convincente connubio tra architettura e tecnologia al servizio di un abitare urbano.

L'intervento adotterà soluzioni costruttive e tecnologiche orientate alla sostenibilità e al conseguimento di elevati standard di comfort abitativo.

Il progetto dell'involucro, oltre a connotare sul piano architettonico l'edificio, determinerà anche aspetti tecnico-prestazionali di particolare importanza che contribuiranno ad assicurare un miglior comfort all'edificio.

In questo intervento gli spazi esterni aperti concorrono alla definizione del benessere di chi abiterà i due edifici con un peso importante anche nella percezione visiva del paesaggio imprimendo così una ulteriore connotazione all'identità dell'intervento.

Accesso e viabilità carraia sono previsti lungo il lato est del lotto, questa superficie fungerà anche da parcheggio interno.

La tipologia di verde da inserire, come elemento progettuale, intende migliorare sia il carattere estetico dello spazio aperto sia il comfort ambientale del luogo mediante:

- a) La necessità di introdurre ulteriori piante con alberature autoctone;
- b) L'utilizzo di cespugli con portamento basso (nelle zone antistanti mantenendo le costruzioni libere e prive di ostacoli visivi in modo da lasciare una sensazione di un unico spazio aperto).
- c) Il prato che caratterizzerà fortemente tutta la superficie libera rimanente.

Mediante l'utilizzo di specie arboree autoctone utilizzate si potrà ottenere la formazione di impianti scenici e cromatismi stagionali di buon livello.

5. METODOLOGIA INDAGINE PAESAGGISTICA

Metodi di valutazione:

A. Componenti naturali del paesaggio

Il progetto:

- a) rispetta i quadri programmatori di riferimento per lo sviluppo del Comune di Gardone Val Trompia;
- b) ripropone, come obiettivo, la valorizzazione del contesto, guidato dalla consapevolezza di non alterare i valori dello stesso e la loro fruizione con l'intenzione di evitare barriere visive e occlusioni verso il paesaggio circostante;
- c) avvalorà con segni formali, caratterizzanti l'integrazione dei nuovi edifici con il luogo ispirandosi alle forme architettoniche di vari interventi già contestualizzate in situazioni simili;

Per i nuovi manufatti l'impegno progettuale è alimentato da irrinunciabili principi architettonici di proporzione ed equilibrio, concentrato per far coesistere elementi di contemporaneità, con elementi innovativi.

- d) Il progetto comprende anche la distribuzione e l'organizzazione degli spazi esterni, argomento affrontato con particolare attenzione per non trascurare un rapporto equilibrato con l'ambiente circostante.

Sono stati pensati spazi verdi liberi attorno all'edificio e ai parcheggi interni con alberature e siepi che favoriranno l'ombreggiatura.

B. Componente geologica:

È stato effettuato uno studio geologico ad integrazione del progetto dal quale risulta il seguente inquadramento geologico:

- L'area è posta in un contesto di versante al raccordo con il fondovalle (categoria topografica T2 nella normativa sismica);
- è caratterizzata da depositi di copertura di diversa natura (depositi colluviali, depositi fluviali terrazzati e depositi di conoide), sostanzialmente rappresentati da ghiaie e limi argillosi, e dal substrato roccioso afferente alla formazione del Calcarea di Gardone V.T., in affioramento o sub-affioramento.
- l'area presenta dei vincoli nello studio geologico vigente dello strumento urbanistico, in particolare: classe 3b della fattibilità geologica (per l'area afferente alla zona di conoide, verso sud) per aree di conoide non recentemente riattivate o completamente protette (Cn del PAI), classe 3l (porzione verso valle) per l'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee, classe 3e per area pericolosità potenziale legata alla possibilità di essere interessata da fenomeni di rotolamento massi (non rilevati durante il sopralluogo);
- nella PSL gli scenari possibili sono lo Z4b e lo Z4a, rispettivamente per zone pedemontana di falda di detrito e conoide alluvionale e per zone di fondovalle con presenza di depositi fluviali granulari o coesivi.
- Nel PGRA la fascia meridionale (zona di conoide) rientra in un'area potenzialmente interessata da alluvioni rare (L) con classe di rischio basso (R1), relativa all'ambito territoriale RSCM pertinente al Fosso della Valle Cavrera.

C. Componente vegetazionale:

Anche se il contesto che fa da corona all'area interessata dal progetto è il risultato di fattori antropici che lo caratterizzano, nella progettazione del verde verrà posta particolare cura nella scelta di specie autoctone (alberature e cespugli), sempre considerando gli effetti positivi in relazione al paesaggio.

D. Componente antropico-umanistica:

Il contesto circostante il lotto va visto come il prodotto della trasformazione umana, riconducibile a diverse "elaborazioni artificiali degli ultimi quarant'anni" sovrapposte in vario modo a quelle naturali.

E. Componente percettiva:

Attraverso la semplice percezione visiva dal lotto si colgono immediatamente i caratteri dei luoghi secondo i seguenti fattori:

- ampiezza della veduta
- esposizione
- posizione dell'osservatore

La "qualità" visiva del luogo è caratterizzata esclusivamente dalla vista di un contesto urbanizzato, caratterizzata principalmente da edifici di diversa fattura e altezza, pertanto le trasformazioni proposte non modificano in nessun modo la qualità e le visuali.

Il progetto mantiene inalterate le visuali e lo skyline dei luoghi.

F. Componente estetica del paesaggio:

Per il nuovo progetto si è pensato a costruzioni contemporanee che devono interpretare i canoni dell'architettura in chiave moderna per dar vita a spazi confortevoli e funzionali, questo mantenendo immutato il paesaggio che lo circonda.

Obiettivo principale del progetto è dare vita a un simbolo di modernità che si fonda armonicamente con la zona.

6. LE SCELTE MATERICHE

- Serramenti pvc/alluminio laccato;
- Rivestimento a cappotto con rasatura fine;
- Tetto "verde" e manto di copertura rimanente in guaina ardesiata o similare;
- Parapetti balcone in vetro e ferro verniciato.

7. VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Come si può dedurre dalle Tavole n. 13 e n. 15 inerenti ai conteggi urbanistici richiesti nella scheda riguardante l'AdT n.10 del PGT, gli stessi risultano verificati.

Resterà da monetizzare solo una parte che non è stato possibile reperire nell'area di proprietà di mq 44,00.

8. AREE DI PARCHEGGIO E VERDE

I parcheggi pubblici verranno dislocati in lato sud del nuovo accesso stradale in modo da essere a diretto servizio delle abitazioni.

Al termine del raccordo è previsto poi un ampio spazio di manovra nella parte finale in prossimità con la zona da edificare secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

9. SCHEDA IMPATTO PAESISTICO

PER LA DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Per la determinazione dell'impatto paesistico dell'intervento in esame si utilizzano le tabelle per la valutazione dell'incidenza paesistica e della sensibilità paesistica dei luoghi ai sensi della D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045 di seguito allegate.

Dalle predette tabelle si ottengono il grado di incidenza del progetto e la classe di sensibilità del sito che moltiplicati tra loro danno l'impatto paesistico.

Nel caso in analisi risultano:

a - Classe di sensibilità del sito = 4

b - Grado di incidenza del progetto = 1

c - Impatto paesistico = a x b = 4 x 1 = 4

vedi Allegato:

Scheda "esame impatto paesistico"