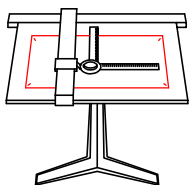
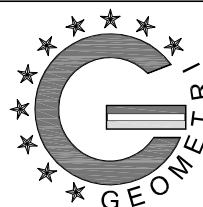


STUDIO
GEOMETRA



COTTI
WILLIAM

25050 - Pian Camuno (Bs)
Via XXV Aprile, n° 89/B
E-mail: cotti.william@alice.it
Tel. +39 0364 1945861
Cell. 0347/0066432



Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia N° 4597 - Certificatori energetici regione Lombardia N° 15080

COMUNE DI PIAN CAMUNO

PROVINCIA DI BRESCIA

**PIANO ATTUATIVO 10a
COMUNE DI PIAN CAMUNO
MAPPALI N° 334-160-156**

Proprietario :

MAFFOLINI GIULIA
MAFFOLINI MARIA
MAFFOLINI PIERINA

Oggetto :

RELAZIONE PAESISTICA

Data :

FEBBRAIO 2017

Scala :

Elaborato :

10

Il Progettista e Direttore dei L. :

.....

Il Committente :

.....

Protocollo Generale :

Il presente elaborato è di proprietà dello Studio di Progettazione Geom. Cotti William - Vietata la riproduzione parziale o totale senza autorizzazione scritta del Progettista - il progettista tutela i propri diritti secondo le vigenti normative

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Premessa

Le signore Maffolini Giulia , Maffolini Maria e Maffolini Pierina hanno deciso di dare attuazione al piano di lottizzazione residenziale, comparto 10a denominato "P.a.r. 10a" , avviando il progetto urbanistico per la lottizzazione delle aree con la definizione dei lotti edificabili, delle opere di urbanizzazione, strade, parcheggi, le reti tecnologiche e le aree a verde. L'intervento urbanistico in progetto si colloca in un'area inedificata incastrata fra le vie Don Carlo Gnocchi , Battaglione Edolo e Pantani che degrada leggermente verso il fiume Oglio.. Scopo della presente relazione è evidenziare la natura degli elementi di valore paesaggistico e di verificare di conseguenza la compatibilità dell'intervento, in relazione anche alle previsioni del piano territoriale Regionale (P.T.R.), del piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.P.C.) e del piano regolatore generale vigente (P.R.G.). Il metodo di valutazione e di illustrazione, gli argomenti trattati nonché la documentazione a supporto sono quelli indicati dalla D.G.R. 15 marzo 2006 n. 2121.

Previsioni dello strumento urbanistico vigente

Il PGT vigente prevede un comparto denominato 10a soggetto a progettazione ed attuazione unitaria, al cui interno è individuata in modo prescrittivo la viabilità principale e sue aree di pertinenza. Sono altresì indicate, anche se in modo non vincolante, le aree da destinare a standard con specifica a verde per la continuazione aree verde a fregio strada denominata Via Valle Camonica Esistente . I comparti confinanti P.a.r. 12 – P.a.r. 13a e L'ambito residenziale convenzionato denominato Arc 5a sono già stati realizzati e tutte le opere di urbanizzazione quali strade parcheggi e verde sono stati ceduti al comune di Pian Camuno. Il P.G.T. prevede per il comparto 10a la prosecuzione e continuazione degli ambiti sopra menzionati , vincolando la realizzazione della viabilità , marciapiedi , pista ciclabile e del verde quale continuazione di quelli esistenti su via Valle Camonica.

Per quanto concerne Via Don Carlo Gnocchi , su Indicazione dell'amministrazione comunale , si prevede ed allargamento delle via stessa con realizzazione marciapiedi , parcheggio e verde sul lato del P.a.r. 10a mentre sul lato a confine P.a.r. 12 si prevede di realizzare marciapiede di completamento anello attorno all'area comunemente denominata Cotton. La volumetria assegnata alla lottizzazione di 3.005,68 mc. è ripartita su una superficie territoriale di 4.877,30 mq. e l'utilizzazione edificatoria dovrà prevedere la destinazione principale residenziale, non escludendo destinazioni complementari per

attività direzionali, locali di ristoro e piccole attività commerciali. La tipologia edilizia sarà caratterizzata da edifici di altezza non superiore a m. 10,50 con non più di tre piani fuori terra, oltre ad eventuale sottotetto non abitabile.

Lo stato attuale

Il PRG del Comune di Pian Camuno prevede, per quanto riguarda le zone “B” di espansione,

l'individuazione di n. 37 comparti.

L'area oggetto del presente piano di Lottizzazione riguarda il comparto n. 10/a così come individuato nella tav. DOCUMENTI DI PIANO “c” di P.G.T.

Tale area è riportata in catasto al foglio n° 1, particelle n° 156 , 160 , 344 ed ha una superficie catastale complessiva di mq. 8.200.

Descrizione

L'area interessata dal piano di lottizzazione è ubicata al centro urbano e occupa una posizione marginale nel tessuto dell'abitato di Pian Camuno; infatti trattasi di un'area compresa tra l'edificato esistente, via Pantani , Vai Don Carlo Gnocchi e Via Battaglione Edolo.

Le principali caratteristiche dell'area sono:

- | | |
|---|------------------------------|
| - <i>configurazione:</i> | pianeggiante; |
| - <i>appartenenza a sistemi naturalistici:</i> | nessuna; |
| - <i>sistemi insediativi storici:</i> | nessuno; |
| - <i>paesaggi agrari:</i> | nessuna appartenenza tipica; |
| - <i>Tessiture territoriali storiche:</i> | nessun interessamento; |
| - <i>appartenenza a sistemi naturalistici:</i> | nessuna; |
| - <i>percorsi panoramici:</i> | nessuno; |
| - <i>appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica::</i> | nessuna; |

Il progetto

L'obiettivo principale prefigurato e raggiunto nella progettazione dell'intervento è stato quello di tenere i volumi distribuiti sull'are territoriale con una ripartizione equa dei servizi.

Il Piano di lottizzazione residenziale prevede la tipologia edilizia:

- case in linea a tre piani fuori terra.

Tutti i tipi edilizi sono inseriti parallelamente al tessuto edilizio esistente e saranno caratterizzati formalmente da finiture in colori tenui e/o con pietra locale.

Al fine di limitare l'impatto degli insediamenti con l'ambiente, viene imposta la sistemazione a verde delle aree non occupate dalle costruzioni e da rampe e manufatti.

Inoltre sarà curata particolarmente la sistemazione a verde della fascia di rispetto stradale a ridosso della via Battaglione Edolo e Via Don Carlo Gnocchi in modo da separare visivamente le volumetrie.

Le pavimentazioni, sia interne ai lotti che esterne, saranno del tipo drenante al fine di non alterare l'equilibrio idrico del terreno.

Conclusioni

L'intervento può, in definitiva, ritenersi compatibile con il contesto paesaggistico in quanto i suoi effetti non incidono sulle attuali caratteristiche dei luoghi. Infatti:

- non modificano compagini vegetali di pregio, anzi la potenziano con l'inserimento di essenze autoctone;
- non modificano lo skyline naturale;
- non modificano la funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico,
- non modificano particolari assetti percettivi,
- non modificano l'assetto insediativo storico, fondiario, agricolo, colturale;

Inoltre la progettazione è compatibile anche dal punto di vista delle alterazioni dei sistemi paesaggistici infatti:

- l'intervento non è intrusivo rispetto ad un sistema ma è di completamento della scena urbana;
- non suddivide né frammenta in più parti alcun sistema;
- non elimina relazioni visive, storico-culturali con elementi del contesto paesaggistico;
- non deconnota ma, anzi, dona qualità ad un'area "decadente" della periferia urbana.

Pian Camuno , lì 15 gennaio 2017

IL PROGETTISTA:
Geometra Cotti William
