



COMUNE DI MONTE ISOLA

Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO per REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO

- Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3) -

Lotto in località Carzano SNC

Foglio 2, mappali 184 e 300

Committente: sig. Jean Pierre Heinrichs

Oggetto:

ALLEGATO:

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

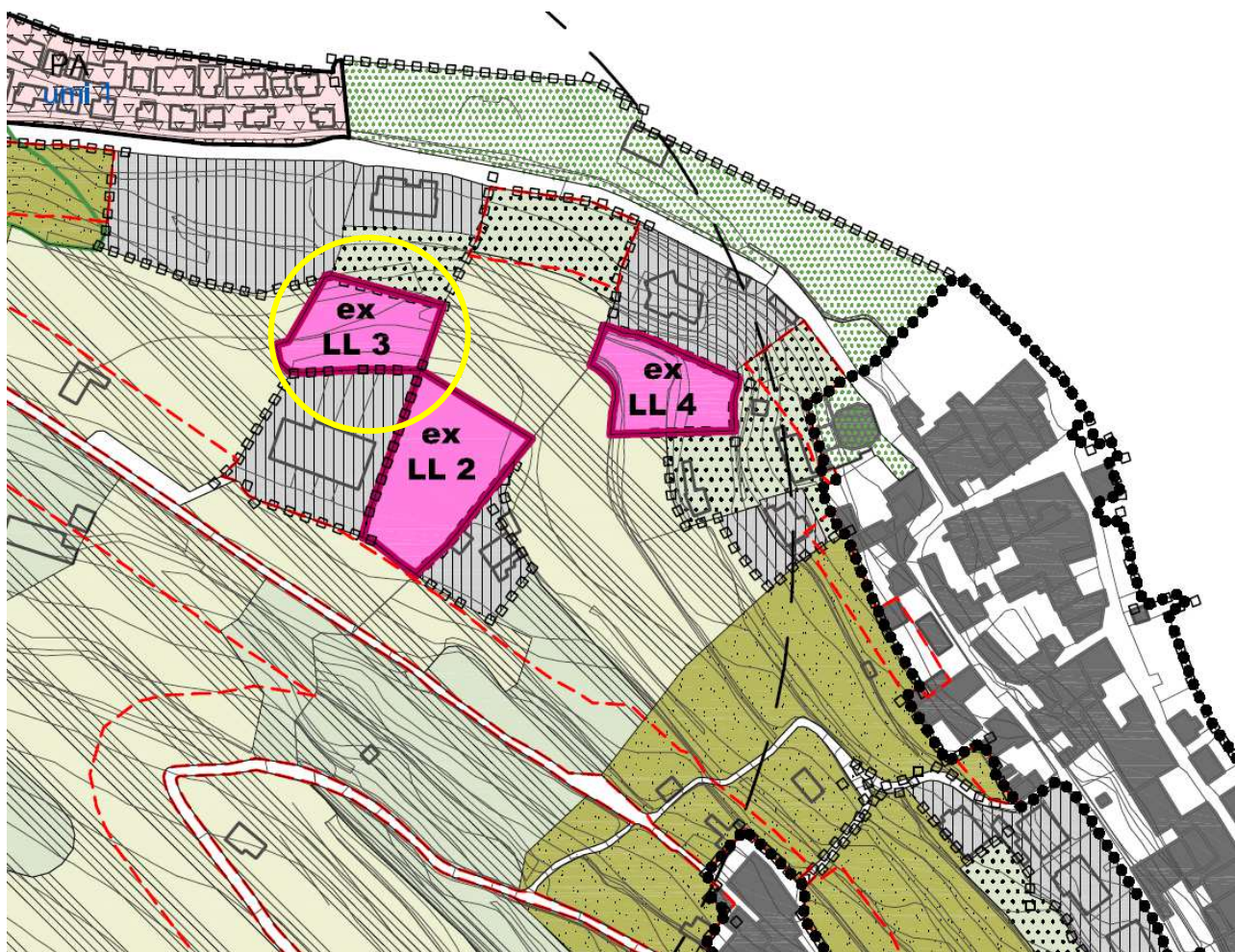
Data: 19.01.2024

Data: 26.02.2024

Premessa

Il presente Piano attuativo, relativo all'Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3) ha per oggetto la realizzazione di un nuovo fabbricato monofamiliare ad uso residenziale sito nel comune di Monte Isola (BS) in località Carzano SNC, su lotto libero identificato catastalmente al foglio 2 mappali 184 e 300 se di proprietà del sig. Jean Pierre Heinrichs (C.F. HNRJPR58A16Z112G), residente in Germania a Berlino.

Secondo quanto riportato nel PGT vigente del comune di Monte Isola (BS) il lotto risulta ricompreso nella zona "Ambiti di trasformazione derivanti dal PRG previgente (art. 22 NTA PdR) – ex L.L. 3" come evidenziato nella tavola T01 a PR (estratto non in scala).



AZIONI DI PIANO

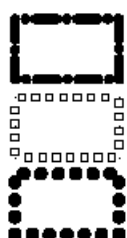


Ambiti di trasformazione (ART. 22 NTA PdR)



Ambiti di trasformazione derivanti dal PRG previgente (ART. 22 NTA PdR)

Si ricorda inoltre, che tutto il territorio del comune di Monte Isola è sottoposto al vincolo "Bellezze d'insieme D.M. 26 settembre 1959 (art. 136 comma 1, lettera c e d, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 .42). Dal PGT vigente non si evince nessun altro vincolo come dimostrato dagli estratti che seguono.



Confine amministrativo

Centro abitato proposto (art.4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

Perimetro del nuclei d'antica formazione

VINCOLI IDROGEOLOGICI



Classe 4; fattibilità geologica con gravi limitazioni

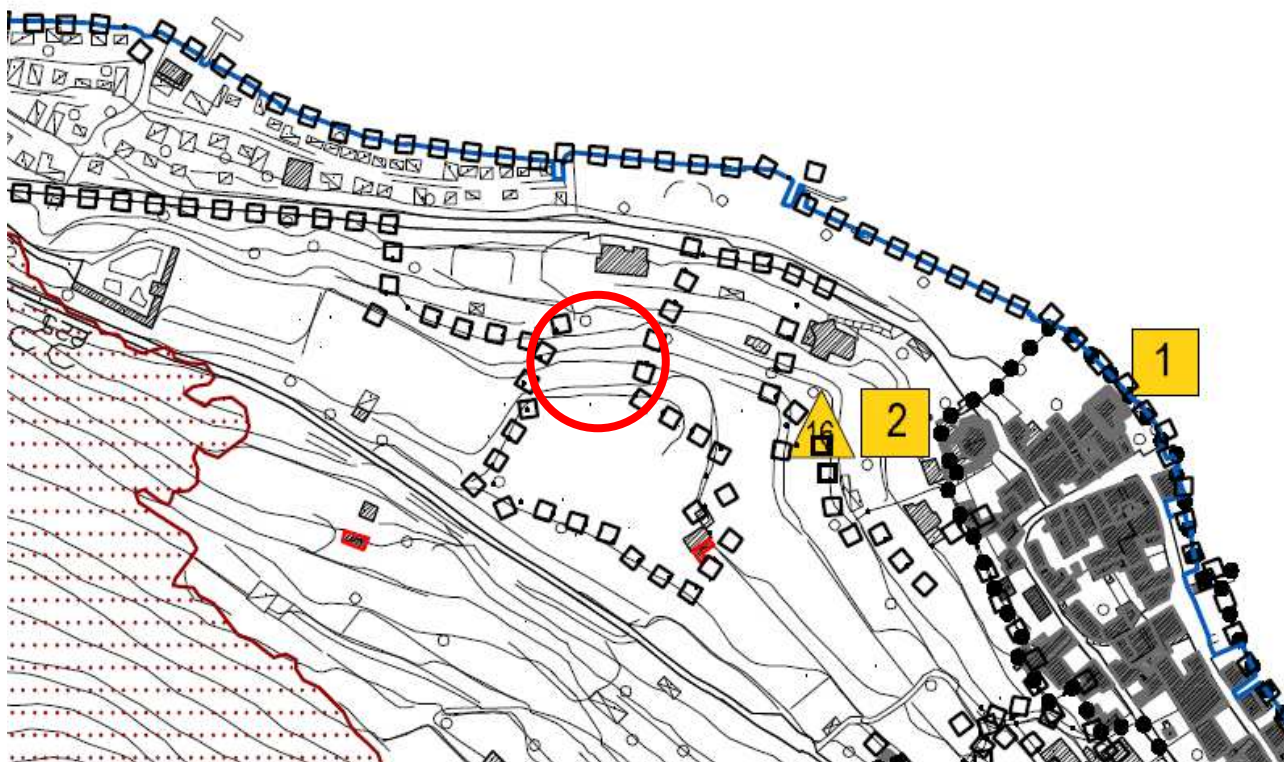


Vincolo idrogeologico

ALTRI VINCOLI



Limite rispetto cimiteriale



BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI



Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)



Ambiti di elevata naturalità (art. 17, PTPR)



Laghi Insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4 del PTPR)



Aree boscate definite in prima ipotesi dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia (aree non trasformabili) - Boschi ex art.142 del D.lgs 42/2004

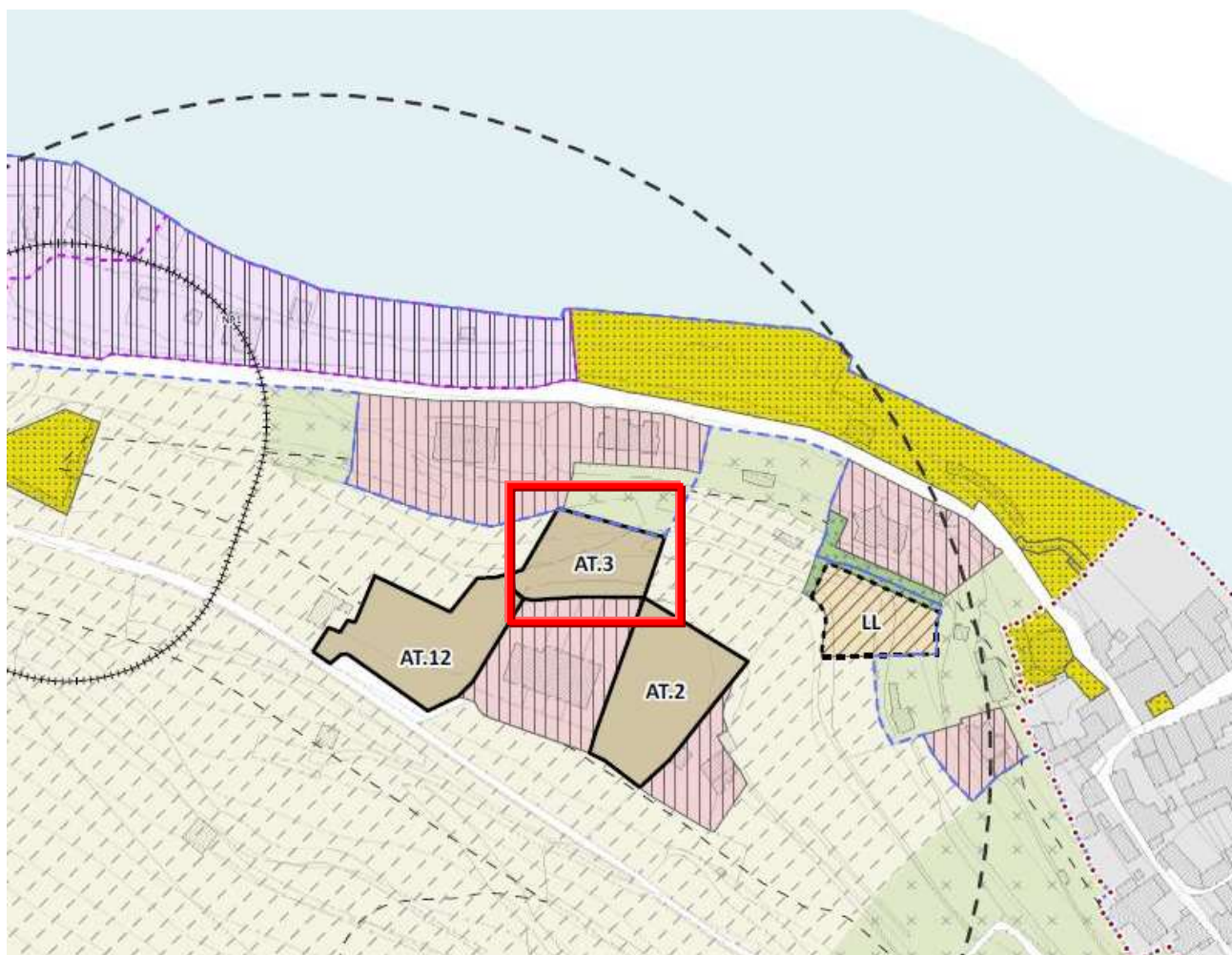


Aree boscate definite in prima ipotesi dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia (aree trasformabili per pubblica utilità) - Boschi ex art.142 del D.lgs 42/2004

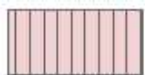
Tav. T03 DP - sistema dei vincoli paesaggistici ed ambientali

Essendo inoltre stato adottato, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), si rende necessario riportare anche gli estratti degli elaborati del nuovo PGT.

In particolare si riporta, l'estratto della tavola PR-1.a – Regime dei suoli:



Rete idrografica e lago



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 33)



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF (Art. 34)



Ambiti di Trasformazione (Art. 56)



Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica (Art. 43)



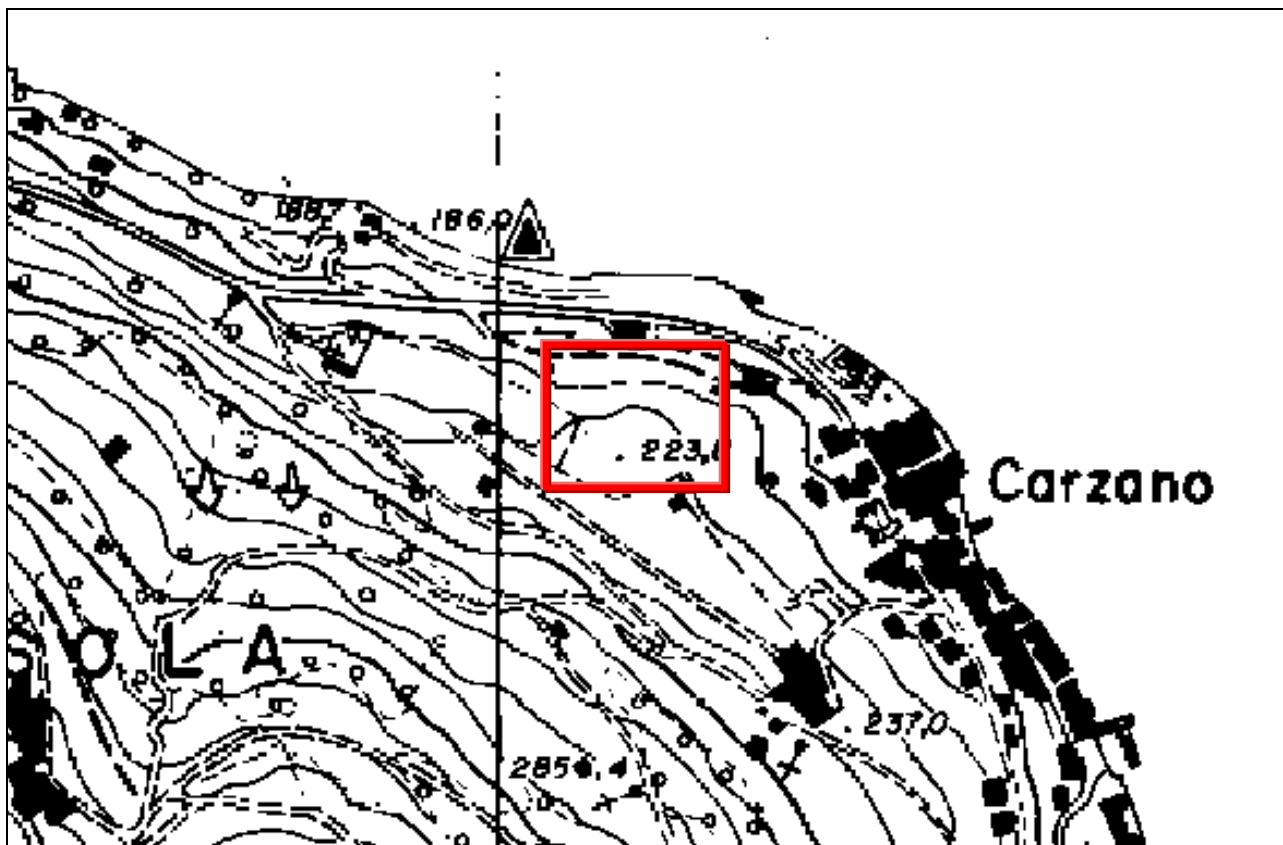
Ambiti agricoli di tutela (Art. 44)

Di seguito si riportano anche l'estratto aerofotogrammetrico, estratto della carta tecnica regionale e l'estratto catastale (gli estratti non sono riportati in scala).

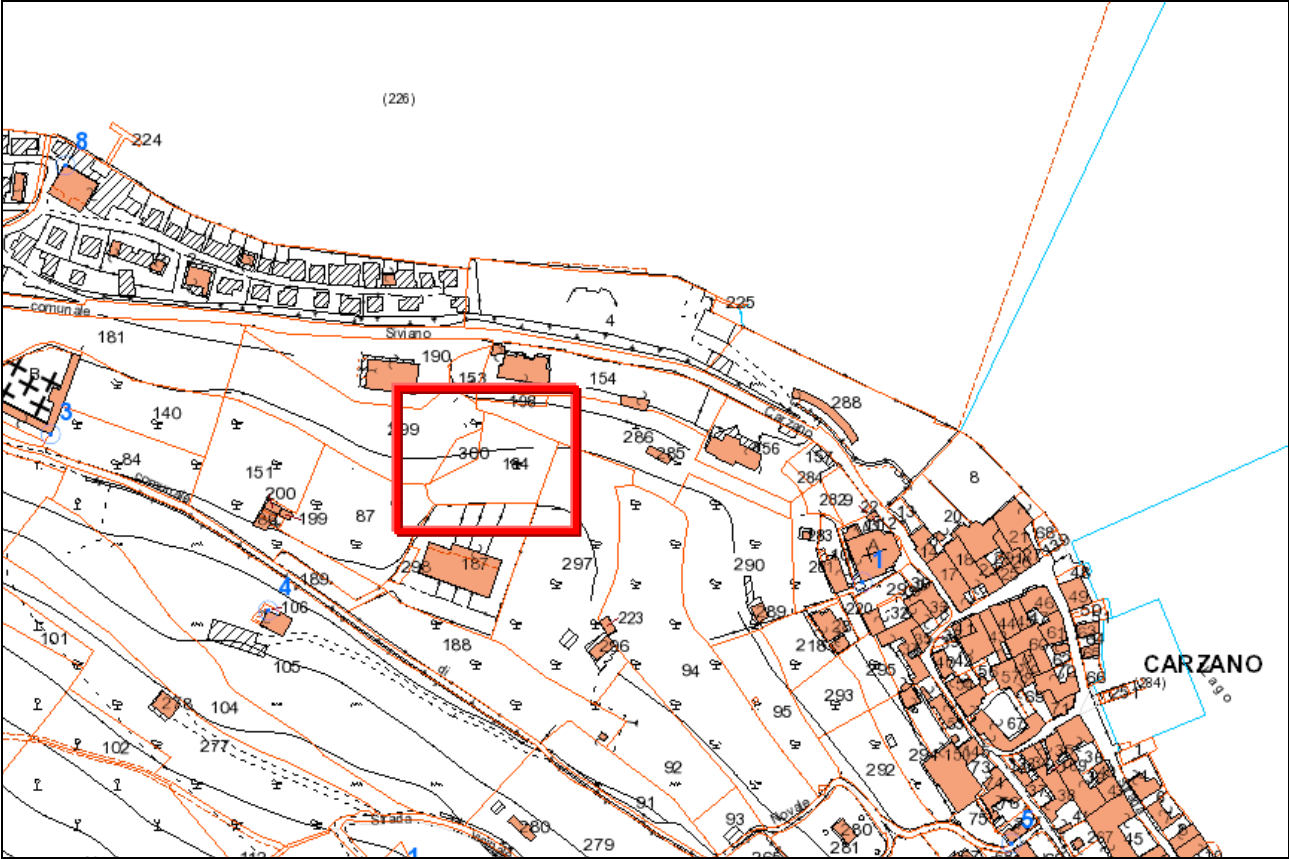
Estratto aerofotogrammetrico:



Estratto CTR



Estratto catastale



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato monofamiliare ad uso residenziale presso un lotto libero sito in località Carzano.

L'area interessata dall'intervento è localizzata nelle campagne circostanti l'abitato di Carzano, ed è raggiungibile dalla strada comunale Siviano-Carzano; essa è caratterizzata principalmente da un pendio scosceso, fatta eccezione per una piccola porzione pianeggiante. Proprio in corrispondenza di questa zona pianeggiante, si ergerà il nuovo edificio.

Il nuovo manufatto si svilupperà su due piani fuori terra ed un piano interrato. Nello specifico, al piano terra si troverà la zona notte, al piano primo la zona giorno e al piano interrato un'area adibita a magazzino/deposito. I tre piani saranno collegati tra loro da scala interna e l'accesso al piano interrato avverrà solo dall'interno del fabbricato. L'edificio presenterà una forma regolare sia in pianta, che in altezza, fatta eccezione per lo sviluppo a sbalzo del piano primo, rispetto al piano terra sul solo prospetto nord.

Vista la posizione del lotto e la sua morfologia, i piani fuori terra saranno realizzati con struttura portante in legno prefabbricata tipo X-LAM, mentre il piano interrato sarà realizzato mediante muri perimetrali in calcestruzzo armato. Per quanto riguarda gli impalcati, il primo, a soffitto del piano interrato, sarà in travetti prefabbricati in calcestruzzo armato ed elementi di alleggerimento interposti in laterizio (pignatte); mentre, il secondo sarà in tecnologia mista legno-calcestruzzo. La copertura sarà in legno a doppia falda, con gronda perimetrale riportata nello spessore dello strato di isolamento, manto di finitura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata color testa di moro.

Il progetto prevede inoltre, la formazione di un vespaio aerato a pavimento nel piano interrato, così da garantire la salubrità degli ambienti interni ed impedire la formazione di umidità mediante la circolazione permanente di aria. Le pareti perimetrali fuori terra, saranno completate con uno strato di isolante a cappotto esterno e rasatura finale di colore NCS 1005 - Y10R (pag. 27 tavolozza colori NCS), mentre internamente si realizzerà una controparete in cartongesso coibentata.

In copertura, il progetto prevede inoltre, sulla falda a SUD (ovvero quella non visibile dal lago) l'inserimento di una finestra tipo Velux. Il cornicione sarà a disegno semplice e avrà le stesse finiture delle facciate.

Per quanto riguarda i serramenti saranno in legno colore NCS S 3010 - Y30R (pag. 58 tavolozza colori NCS) con vetrocamera e vetri tipo basso-emissivo, ed alcuni saranno dotati di sistemi di schermatura solare realizzati con frangisole fissi e scorrevoli in metallo colore NCS S 6020 - Y70R (pag. 73 tavolozza colori NCS). Il parapetto dei serramenti sarà in vetro strutturale, come anche il parapetto del marciapiede posto sul lato nord.

Esternamente, tutto il perimetro della casa verrà arricchito con un marciapiede con pavimentazione in legno color noce nazionale e sul SUD si realizzerà anche un muretto di contenimento in calcestruzzo armato rivestito con pietra locale posata a secco.

Addossato al fronte sud si disegna un pergolato in legno in massello naturale.

In merito gli impianti tecnologici si prevede l'installazione di un generatore tipo pompa di calore aria-acqua con impianto di riscaldamento costituito da pannelli radianti isolati annegati a pavimento.

Le sistemazioni esterne consisteranno principalmente nella messa in sicurezza del pendio a valle posto in adiacenza al muro in cemento armato del piano interrato, mediante l'impiego del sistema delle terre armate.

Inoltre, sul lotto sono presenti alcune piante d'ulivo e una pianta di fico; con la realizzazione dell'immobile si prevede lo spostamento e il ricollocamento, sempre sul lotto di proprietà, delle tre piante d'ulivo e la rimozione permanente della pianta fico, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato (tav.1).

Infine, per quanto concerne le recinzioni il progetto prevede la delimitazione di tutto il lotto, mantenendo quelle esistenti, ove presenti, sostituendo tutte le porzioni ammalorate e completando le zone ad oggi prive di qualunque tipo di recinzione.

Vista la tipologia di progetto, in fase esecutiva, si prevede la formazione di un scavo per la realizzazione del piano interrato. Tale intervento prevederà opere provvisorie atte alla messa in sicurezza dello stesso mediante la posa temporanea di palancole, ovvero elementi di costruzione, principalmente in acciaio, che attraverso un incastro verticale creano una parete protettiva.

Per maggiori dettagli si vedano le tavole grafiche allegata alla presente istanza.

Monte Isola, 19.01.2024

Monte Isola, 26.02.2024_REV01

Il tecnico Progettista

.....
Geom. Monica Turla