

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

### **1. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA**

#### **Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico circostante.**

I sottoscritti geom. Pasinetti Giacomo, libero professionista con studio tecnico in Cenate Sotto in via Mons. Testa n. 5, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2260, e dott. Ing. Andra Carrara con studio tecnico a Seriate in via Passo del Tonale n. 26, iscritto all'Albo ing. Della provincia di Bergamo al n. A3854, in qualità di tecnici progettisti incaricati per la redazione del Piano Attuativo n. 5 denominato "PICASSO" ubicato in comune di Predore in via Frassine con la presente descrivono quanto segue.

L'area in oggetto dell'intervento è ubicata in zona collinare del comune di Predore in via Frassine catastalmente identificata al foglio n. 9 mapp. n. 511 e mapp. 2834

La classificazione urbanistica dell'area è la seguente:

- mapp. n. 511 in parte in ambiti di trasformazione, in parte ambiti non soggetti a trasformazione e in parte ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo ( vedasi Piano dei Servizi )
- mapp. 2834 In parte in ambito di salvaguardia, in parte in ambiti di trasformazione, in parte ambiti non soggetti a trasformazione e in parte ambiti per servizi pubblici o di pubblico interesse o collettivo ( vedasi Piano dei Servizi )

I luoghi circostanti la proprietà oggetto dell'intervento si caratterizzano per la presenza di soprassuoli e di impianti a verde di rilievo fisionomico e percettivo. Alcuni sono stati realizzati con il precipuo scopo di arredare le pertinenze dei fabbricati residenziali e di migliorare le proprietà, tanto sul piano estetico che paesaggistico. Tra questi si sottolineano, per il loro particolare rilievo, soggetti arborei di diverse specie, siepi sempre verdi ed in particolare la presenza di piante di ulivo, più facilmente percepiti dalle principali linee di visuale.

Anche il terreno oggetto dell'intervento è caratterizzato oltre che da un ampio manto erboso, anche da alcuni arbusti cresciuti spontaneamente, quali sempreverdi di piccole dimensioni, mentre le restanti alberature, in particolare ulivi sono state piantate una ventina di anni fa dai proprietari.

Dalla lettura dei caratteri morfologici e strutturali del territorio sovralocale emerge che il sito in esame appartiene al sistema delle unità tipologiche di paesaggio dei "Paesaggi delle colline pedemontane". È possibile affermare che, in linea generale, il sito non interferisce con particolari e significativi punti di vista e con tracciati panoramici di particolare importanza paesistica o di elevata notorietà. È possibile affermare che al sito non è attribuibile alcuno status di rappresentatività culturale o di sacralizzazione del paesaggio sovralocale.

Il sito non concorre e non appartiene a nessun tipo di sacralizzazione del paesaggio riconducibile alla cultura locale, tanto meno il sito ha rivestito nel tempo luogo di memoria o di aggregazione per la popolazione. In conclusione ribadisce come l'intervento in progetto ottemperi le diverse

disposizioni e normative in materia paesaggistica e ambientale, in quanto: non interessa “versanti boscati”, è da ritenere accettabile sotto il profilo paesistico a sensi della D.G.R. 08.11.02 n. 7/II045 ed è coerente con le previsioni dello strumento urbanistico locale, giusti gli atti già depositati presso gli Uffici Provinciali. Un altro aspetto su cui si vuole porre l’attenzione è relativo al fatto che, nella distribuzione planimetrica del nuovo volume, s’è posta particolare attenzione alla necessità di assicurare il mantenimento di ampie visuali e di spazi ambientalmente permeabili e soprattutto seguire le linee di pendenza del terreno che si presenta particolarmente acclive e pertanto il futuro edificio avrà’ una forma rettangolare allungata per potersi adagiare meglio sul terreno, cercando di limitare il piu’ possibile gli interventi di scavo del terreno.

Ciò si sottolinea per rimarcare come l’intervento previsto non alteri le visuali e la percezione dei luoghi che da sud possono essere colti, sia verso i siti più prossimi, e negli impianti arborei di corona i riferimenti più evidenti e significativi, sia, e a maggior ragione, con visuali più ampie.

## **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL’INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL’OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.)**

Il nuovo progetto consiste nella realizzazione di una nuova villa unifamiliare, da realizzare sul lotto edificabile censito al N.C.T. . 9 mappale 2834, con superficie di mq. 1144,00 il terreno è posto all’interno di un piano di Attuativo n. 5, attualmente il lotto, nel Piano di Governo del Territorio, è classificato come: - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE.

L’incarico per la progettazione architettonica del futuro edificio , è stato affidato allo studio di progettazione Pasinetti geom. Giacomo, con studio tecnico a Cenate Sotto in via Testa, 5.

Il nuovo edificio residenziale si sviluppera’ su due livelli di cui uno seminterrato dove verranno realizzate le autorimesse ed alcuni locali accessori , mentre l’abitazione principale si svilupperà al piano superiore.

Le strutture portanti del Piano seminterrato saranno realizzate con spalle, travi, pilastri e soletta in c.a., mentre la struttura del piano superiore potrebbe essere realizzata mediante struttura in legno prefabbricata.

Il tetto di copertura sarà in legno lamellare naturale sbiancato, con travetti ed assito a vista, con un pacchetto isolante di circa 23 cm; il manto di copertura in lastre alluminio anodizzato colore antracite, i canali, pluviali e scossaline in alluminio, color naturale, anche i comignoli saranno in alluminio. Le pareti esterne saranno intonacate a civile. Le finestre e porte finestre saranno molto ampie per garantire un adeguato rapporto aereoilluminante e per godere il piu’ possibile della vista sul lago, i serramenti in alluminio e legno color bianco, le pavimentazioni interne in gres porcellanato per la

## **ALLEGATO C**

zona giorno ed i bagni, parquette per le camere, le pavimentazione esterne in pietra naturale.

Sulla copertura verranno posizionali pannelli fotovoltaici integrati, che permettono di utilizzare un'energia pulita, ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera, i moduli presentano una cornice in alluminio anodizzato e un vetro anteriore temperato a basso contenuto di ferro, di spessore pari a ca. 3,2 mm, che consentono di resistere a condizioni atmosferiche estreme, come grandine da 25 mm di diametro e 83 km/h di velocità. Il vetro ad alta trasparenza risulta ideale per situazioni di insolazione sia diretta che diffusa e i test elettrici effettuati dimostrano un eccellente comportamento anche in condizioni di scarsa illuminazione, l'edificio sarà in classe energetica A .

Gli spazi interni sono stati progettati nel rispetto delle norme edilizie vigenti, delle prescrizioni ASL, L. 13/89, L 122/89 e delle norme di P.G.T. Gli spazi esterni saranno piantumati con arbusti e piante autoctone ed il prato inerbito. Si da atto che la tipologia dell'edificio in progetto, come si evidenzia anche dalle simulazioni fotografiche, ben si inserisce nel contesto ambientale sia per i materiali di finitura che per le proporzioni tra i volumi che hanno come caratteristica principale quella di "adagiarsi" in modo armonico sul terreno esistente. Peraltro ci sarà anche una notevole cura nella messa a dimora di essenze vegetali il più possibile autoctone e che contribuiscono a migliorare l'inserimento ambientale al fine di ridurre al massimo l'impatto visivo del nuovo edificio nel contesto circostante, l'obiettivo di progetto è anche quello di rimettere a dimora le piante di ulivo che dovranno essere rimosse per l'esecuzione dei lavori . Si ritiene pertanto che il nuovo insediamento in progetto ben si inserisce nel contesto circostante. Si è ritenuto opportuno che, per valorizzare l'eterogeneità del paesaggio in cui si opera, fosse necessario considerare soluzioni tipologiche diversificate, in modo che l'insieme allontanasse il pericolo di un processo di standardizzazione ed omologazione delle costruzioni esistenti in zona realizzate negli anni 70, senza tuttavia creare strutture troppo moderne, pertanto si è deciso di realizzare una copertura a falde inclinate anziche' una copertura piana che era nelle richieste iniziali dei committenti.

### **PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

#### **SCAVO DI FONDAZIONE**

Si cercherà di ridurre il piu' possibile le operazioni di scavo sia per un contenimento dei costi sia anche per le difficoltà di accesso al cantiere, pertanto tutto il materiale proveniente dallo scavo verra' riutilizzato per realizzare le terre armate per la nuova stradina di accesso al fabbricato e per i riempimenti.

## ALLEGATO C

La terra di coltura, sarà accatastata provvisoriamente nell'ambito del cantiere e sarà in seguito riutilizzata per le sistemazioni esterne. Gli scavi occorrenti per le fondazioni saranno spinti fino al piano che sarà stabilito dalle tavole dei cementi armati e di progetto. Il piano di fondazione sarà perfettamente orizzontale.

### ELEMENTI DI STRUTTURA

#### 3.1 FONDAZIONI

Le fondazioni saranno in c.a. con impiego di calcestruzzo R<sup>b</sup>K 250 su sottostante getto in cls. a basso dosaggio, a sezione continua od a plinti a seconda delle esigenze tecniche il tutto secondo quanto risultante dai calcoli statici forniti dalla D.L..

#### STRUTTURE VERTICALI IN C.A.

Le murature in elevazione del piano interrato saranno in c.a. con impiego di cls. R<sup>b</sup>K 250, ben battuto e costipato, compresi casseri ed armatura metallica, secondo gli spessori indicati nelle tavole dei cementi armati. La struttura del Piano Rialzato sarà prefabbricata in legno.

#### STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante sarà costituita da pilastri e travi in c.a. o travi in acciaio e da muratura in laterizio per il piano seminterrato ed in legno prefabbricato per il piano sovrastante.

#### STRUTTURE ORIZZONTALI

Il solaio del piano seminterrato sarà misto in laterizio e c.a., dell'altezza risultante dal calcolo e con conglomerato di cemento R<sup>b</sup>K uguale a quello richiesto dagli esecutivi dei c.a. Sono compresi gli impalcati, le puntellazioni e le corree di irrigidimento. Le armature saranno indistintamente eseguite con acciaio ad aderenza migliorata FebB 44K ed il cemento del tipo "325" come definito dalle norme vigenti.

#### SCALE

Le murature dei vani scala saranno in muratura portante o calcestruzzo secondo i calcoli della D.L. la scala interna di comunicazione tra i piani sarà prefabbricata in acciaio e pietra.

#### CORDOLI

Su tutte le murature continue portanti all'appoggio dei solai saranno realizzati cordoli in conglomerato cementizio della classe R<sup>b</sup>K richiesta dagli esecutivi dei cementi armati; in corrispondenza di aperture, l'armatura metallica sarà aumentata in funzione della dimensione della luce delle stesse.

### ELEMENTI DI TAMPONAMENTO E PARTIZIONE INTERNA

#### PARTIZIONI INTERNE

Le pareti interne divisorie della villa saranno realizzate in cartongesso isolato.

## ALLEGATO C

### MURATURE ESTERNE

Saranno del tipo a muratura portante in c.a. per il piano seminterrato e prefabbricate in legno per il piano superiore.

### INTONACI

#### INTONACI INTERNI

L'intonaco interno sarà realizzato con uno strato di intonaco di malta bastarda e finitura al civile. Si presterà particolare attenzione alla formazione degli spigoli vivi, completati da paraspigolo, e degli angoli, alla planarità delle superfici, alle sigillature tra intonaco e rivestimenti.

#### INTONACO ESTERNO

Intonaco esterno in malta bastarda finita al civile con finitura a frattazzo.

### TETTI IN LEGNO

#### STRUTTURA

Grossa orditura di elementi in legno di abete lamellare, della sezione adeguata ai carichi previsti dalla D.L. o dai Calcoli statici, per la realizzazione della orditura primaria e secondaria.

#### PACCHETTO DI COPERTURA ISOLANTE

con un pacchetto isolante di circa 23

#### MANTO DI COPERTURA

Verrà realizzato con lastre di alluminio anodizzato colore antracite.

### VESPAI, MASSETTI E SOTTOFONDI

#### MASSETTI

Nelle camere ove sono previsti dei pavimenti in legno si eseguirà un massetto di spessore cm.  $\frac{3}{4}$  in sabbia e cemento, tirato a frattazzo fino e perfettamente livellato, pronto per la successiva posa dei pavimenti in legno.

#### SOTTOFONDI

Tutte le pavimentazioni in ceramica o gres saranno posate su sottofondi dello spessore di 4/5 cm.

### CANNE FUMARIE E DI VENTILAZIONE

#### CANNE FUMARIE

L'evacuazione dei fumi dell'impianto di riscaldamento autonomo è prevista con tubi in acciaio inox AISI 316 di adeguato diametro e spessore con collegamenti a bicchiere verso l'alto ed opportuno isolamento. Saranno messe in opera con flange in acciaio inox.

## ALLEGATO C

L'imbocco sulla parete sarà con rosone ed al di sotto della canna sarà posto in opera un apposito raccogli condensa. Sul tetto la canna terminerà con un camino in muratura di adeguate dimensioni.

### CANNE DI VENTILAZIONE

Le colonne verticali di scarico dei bagni e delle cucine saranno portate fin sul tetto con canne di esalazione in tubi di P.V.C. serie UNI 7443-75 tipo 302 di sezione circolare onde impedire il verificarsi di pressioni negative(depressioni) che provochino lo svuotamento dei sifoni. La ventilazione dei servizi ciechi e della cucine sarà in tubi di P.V.C a sezione circolare serie UNI 7443-75 tipo 301, completi di sigillature, rosone e comignolo sul tetto. È previsto inoltre per i servizi ciechi un ventilatore centrifugo comandato da interruttore che fornisca un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura della stanza.

Nella cucina e nella zona caldaia saranno previste, come da regolamento edilizio prese d'aria esterna, chiuse da entrambi i lati con una griglia.

### SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Saranno previste tubazioni in P.V.C. con diametro d'uso, interrate compresa sabbia di rinfianco, per raccolta e smaltimento delle acque meteoriche fino ai pozzetti perdenti, secondo le indicazioni della società UNIACQUE SPA.

### MATERIALI ISOLANTI

#### ISOLANTI TERMICI

Il fabbricato sarà isolato internamente per quanto riguarda il piano seminterrato con lastre in cartongesso coibentate.

La struttura del piano superiore sarà in legno prefabbricato e le pareti saranno isolate con lana di roccia e comunque secondo quanto proposta dalla società alla quale verrà appaltato il lavoro, nel rispetto comunque delle normative vigenti in materia di isolamento termoacustico.

#### LATTONIERIE

I canali di gronda, le scossaline, i tubi pluviali di scarico saranno in alluminio spessore 8/10, color alluminio.

### **3. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

Osservato nel complesso la costruzione sembra non solo amalgamarsi con discrezione nel contesto ambientale, risulta piacevole nel contesto circostante sia nell'ottica della fruizione interna che in quella dell'accessibilità alla zona.

## **4. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Gli spazi esterni saranno piantumati con arbusti e rimessa in opera delle piante di ulivo che si dovranno espiantere, per una mitigazione ambientale dell'intervento in oggetto, ed il prato inerbito.

**Inoltre, premesso quanto sopra descritto**, i sottoscritti GEOM. GIACOMO PASINETTI Codice Fiscale PSN GCM 60B03 C457P con sede in CENATE SOTTO via M.G. TESTA n. 5, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2260, e dott. Ing. Andra Carrara con studio tecnico a Seriate in via Passo del Tonale n. 26, iscritto all'Albo ing. Della provincia di Bergamo al n. A3854 in qualità di progettisti,

### **A T T E S T A N O**

- ✓ la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici esistenti
- ✓ la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e/o adottata.

PREDORE novembre 2019

**FIRMA COMMITTENTI**

**FIRMA DEL PROGETTISTI  
DELL'INTERVENTO**