COMUNE DI TREMEZZINA (CO)

Località Mezzegra, via della Piana Mappali 339-1623

PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE DI RECEPIMENTO OSSERVAZIONI SOPRINTENDENZA

AMBITO R.F.R. 4aM

Proprietà: Four B S.p.A. - Piazzoli Gianmarco

Marzo 2026

AR STUDIO

Arch. Attilio G. RANIERI

Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

INDICE

01. PREMESSA
02. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO
03. RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
04. AGGIORNAMENTO DELLA CONFIGURAZIONE PLANOVOLUMETRICA
05. SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE E MITIGAZIONE PAESAGGISTICA
06. OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI
07. CONCLUSIONI

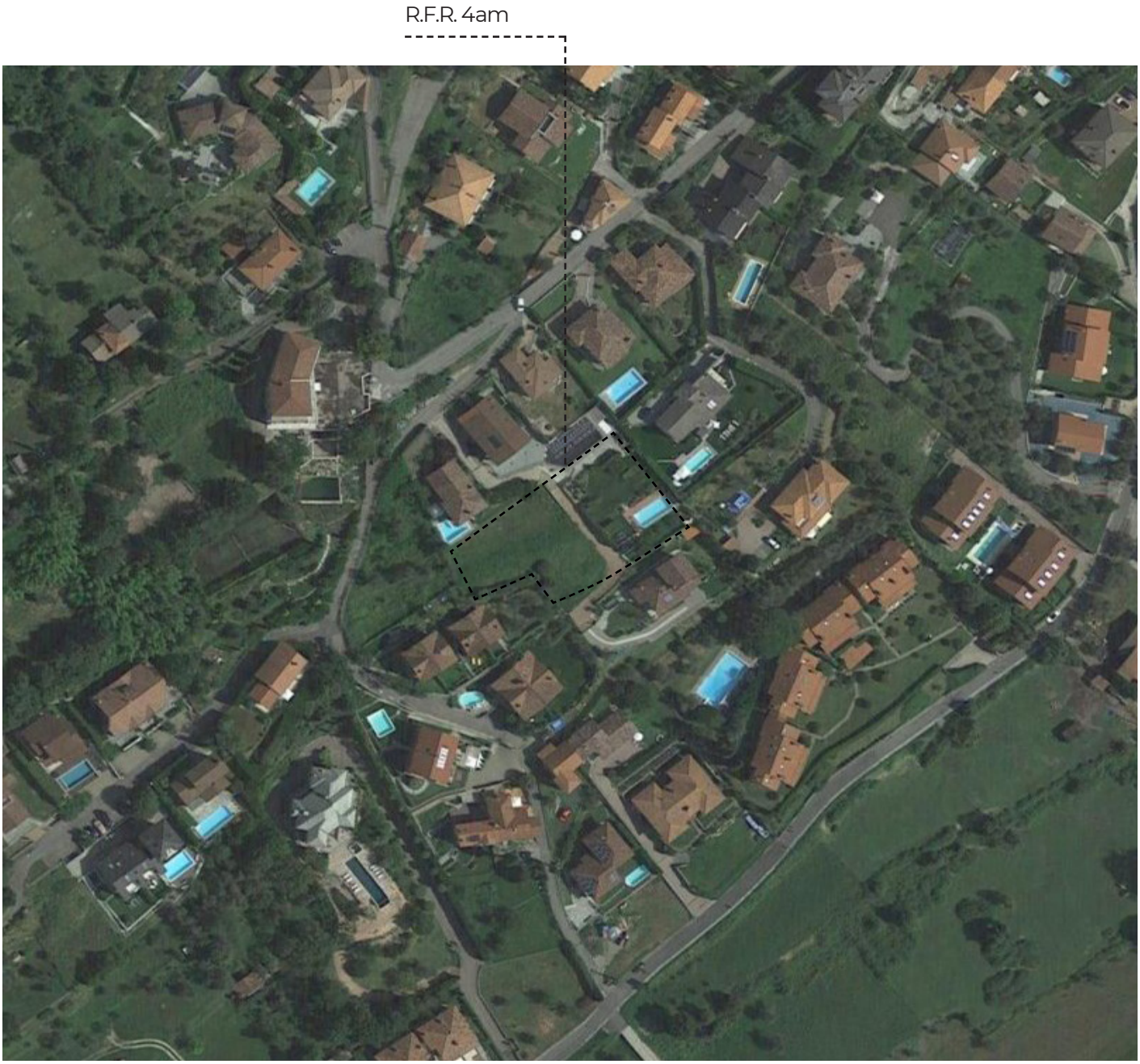
ELENCO ELABORATI

TAVOLA 11: RECEPIMENTO OSSERVAZIONI
Planimetrie generali / Planimetrie dettagli / Sezioni ambientali / Immagini fotorealistiche / Scala 1:200 / 1:50
TAVOLA 12: OPERE URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI
Planimetrie generali / Planimetrie dettagli / Sezioni ambientali / Immagini fotorealistiche / Scala 1:200 / 1:100 / 1:50

AR STUDIO Arch. Attilio G. RANIERI
Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

01. PREMESSA

La presente relazione accompagna gli elaborati aggiornati del Piano Attuativo relativo all'ambito R.F.R. 4aM, sito in località Mezzegra nel Comune di Tremezzina, presentato in data 06 febbraio 2025.
Il Piano Attuativo è finalizzato alla definizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento edilizio previsto nell'ambito, mediante la realizzazione di un edificio residenziale e la sistemazione delle aree di pertinenza, nel rispetto delle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente.



ORTOFOTO AREA

Nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano Attuativo, il Comune di Tremezzina ha trasmesso la documentazione progettuale alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, al fine dell'espressione delle osservazioni di competenza.
A seguito delle osservazioni formulate dalla Soprintendenza, si è proceduto all'aggiornamento di alcuni elaborati progettuali, con particolare riferimento alla configurazione planivolumetrica dell'intervento e alla sistemazione delle aree a verde, al fine di recepire le indicazioni espresse e migliorare l'inserimento paesaggistico dell'edificazione nel contesto territoriale.

02. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

L'ambito R.F.R. 4aM è collocato in località Mezzegra lungo Via della Piana, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale diffusa e da una significativa presenza di elementi vegetali e spazi aperti.
Il Piano Attuativo disciplina la realizzazione di un edificio residenziale all'interno del lotto di proprietà, definendo:
- la configurazione planivolumetrica dell'edificio;
- la sistemazione delle aree esterne;
- l'inserimento paesaggistico dell'intervento;
- le modalità di accesso al lotto.

L'adeguamento progettuale è stato sviluppato con l'obiettivo di garantire una soluzione coerente con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del contesto, con particolare attenzione alla mitigazione visiva dell'edificazione e al rafforzamento della componente vegetale.



VISTA DALL'ALTO

3. RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni formulate dalla Soprintendenza sono state oggetto di attenta valutazione e hanno determinato alcuni aggiornamenti agli elaborati del Piano Attuativo.

Le principali modifiche introdotte riguardano:
- la configurazione planivolumetrica dell'edificio;
- la sistemazione delle aree a verde;
- il miglioramento dell'inserimento paesaggistico dell'intervento.

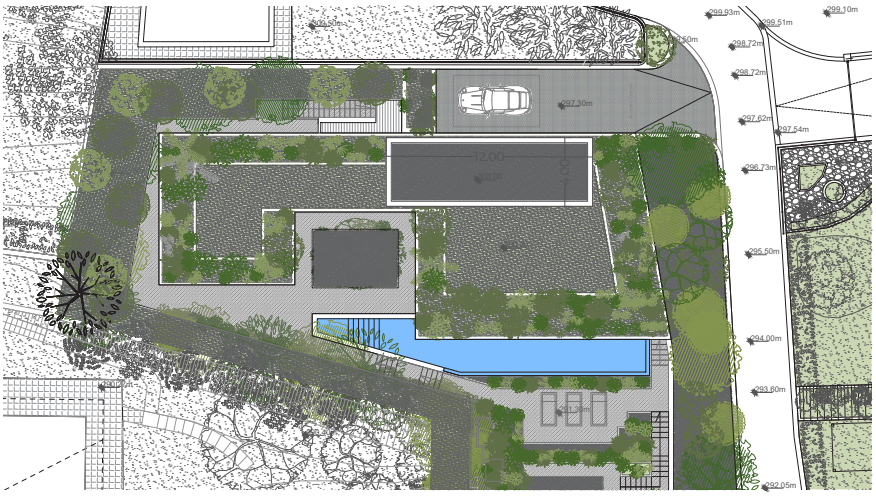
In particolare, le modifiche progettuali sono state orientate a:
- ridurre l'impatto percettivo dell'edificazione;
- eliminare la superficie di copertura, ad esclusione dell'area ascensore / scale;
- destinare a superficie a verde l'area in corrispondenza dell'ultimo piano dell'edificio
- incrementare la presenza di vegetazione lungo i margini nord del lotto;
- garantire una migliore integrazione dell'intervento nel contesto ambientale.

Nel complesso le modifiche introdotte hanno consentito di riconsiderare l'assetto planivolumetrico dell'intervento con particolare attenzione al rapporto tra edificazione e spazi aperti, rafforzando il ruolo delle sistemazioni a verde nella definizione dell'inserimento paesaggistico del fabbricato.

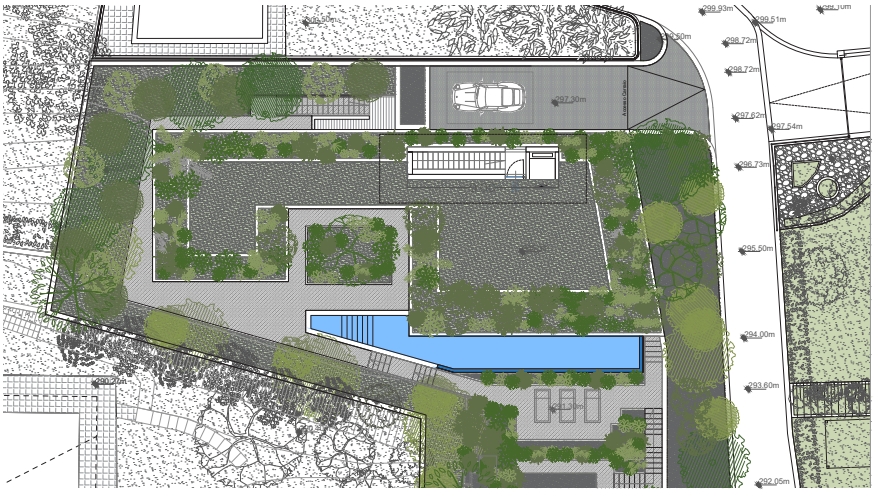


VOLUMETRIA AGGIORNATA

Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055



PLANIMETRIA AGGIORNATA



PIANTA COPERTURA A VERDE ESTENSIVO



VISTA DALL'ALTO

AR STUDIO Arch. Attilio G. RANIERI

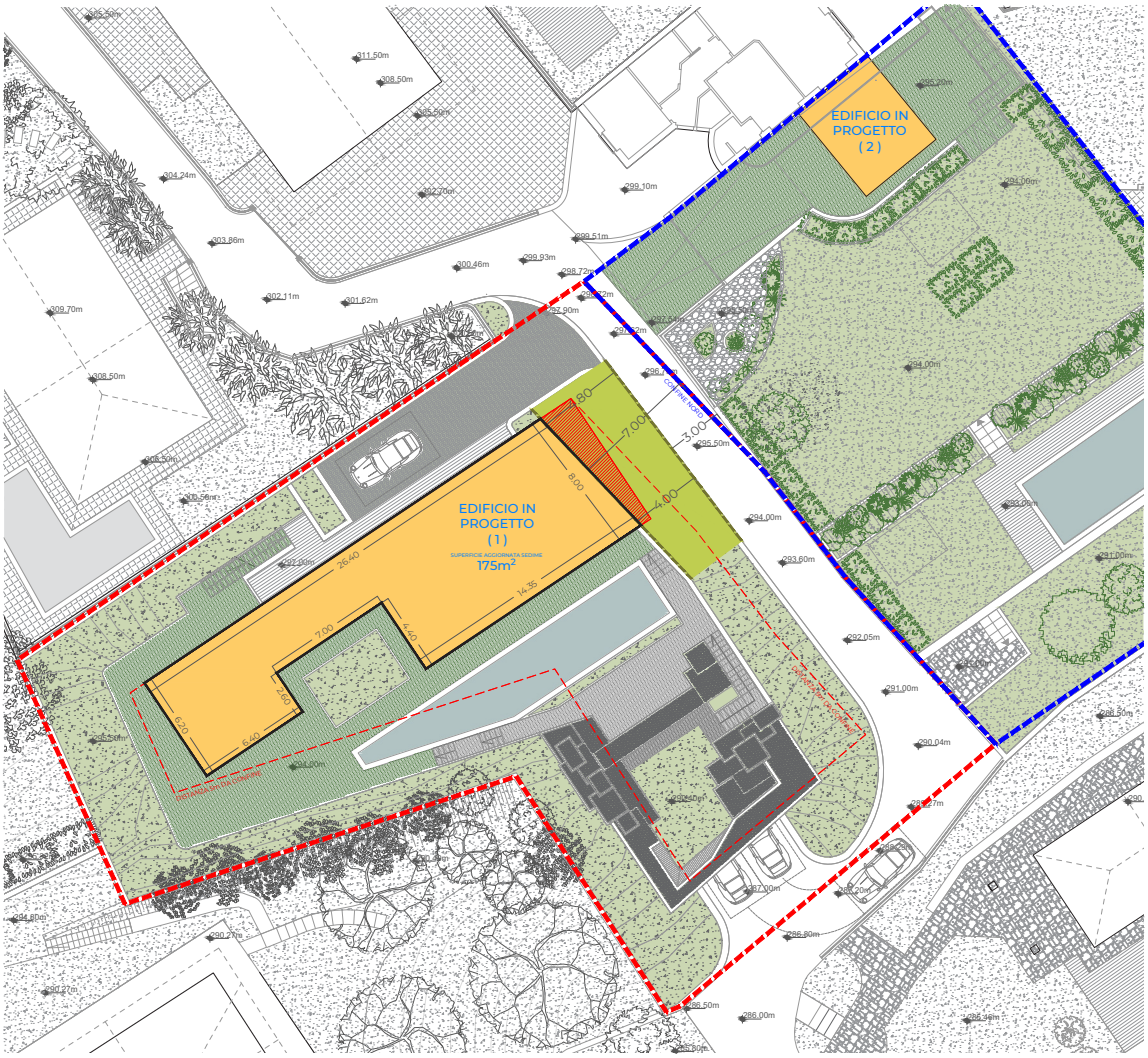
Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

04. AGGIORNAMENTO DELLA CONFIGURAZIONE PLANIVOLUMETRICA

Con il recepimento delle indicazioni formulate dalla Soprintendenza è stata aggiornata la configurazione planivolumetrica dell'intervento.Le modifiche progettuali introdotte hanno comportato:

- la riduzione del sedime edilizio rispetto alla configurazione originaria;
- l'incremento della distanza tra il volume edilizio e il confine nord del lotto;
- la diversa articolazione planimetrica dell'edificio, finalizzata a migliorare il rapporto tra costruito e spazi aperti.

In particolare la configurazione progettuale aggiornata consente di ottenere una consistente fascia verde continua lungo il margine nord del lotto, idonea alla messa a dimora di esemplari arborei e arbustivi con funzione di mitigazione paesaggistica dell'edificio. La sistemazione vegetazionale prevista contribuisce a rafforzare la componente naturale del lotto e a garantire un efficace effetto di schermatura visiva dell'edificazione, migliorando il rapporto tra il costruito e il contesto circostante. L'assetto planivolumetrico aggiornato consente pertanto di perseguire le finalità di mitigazione paesaggistica richiamate nelle osservazioni formulate dalla Soprintendenza.



PLANIMETRIA AGGIORNATA

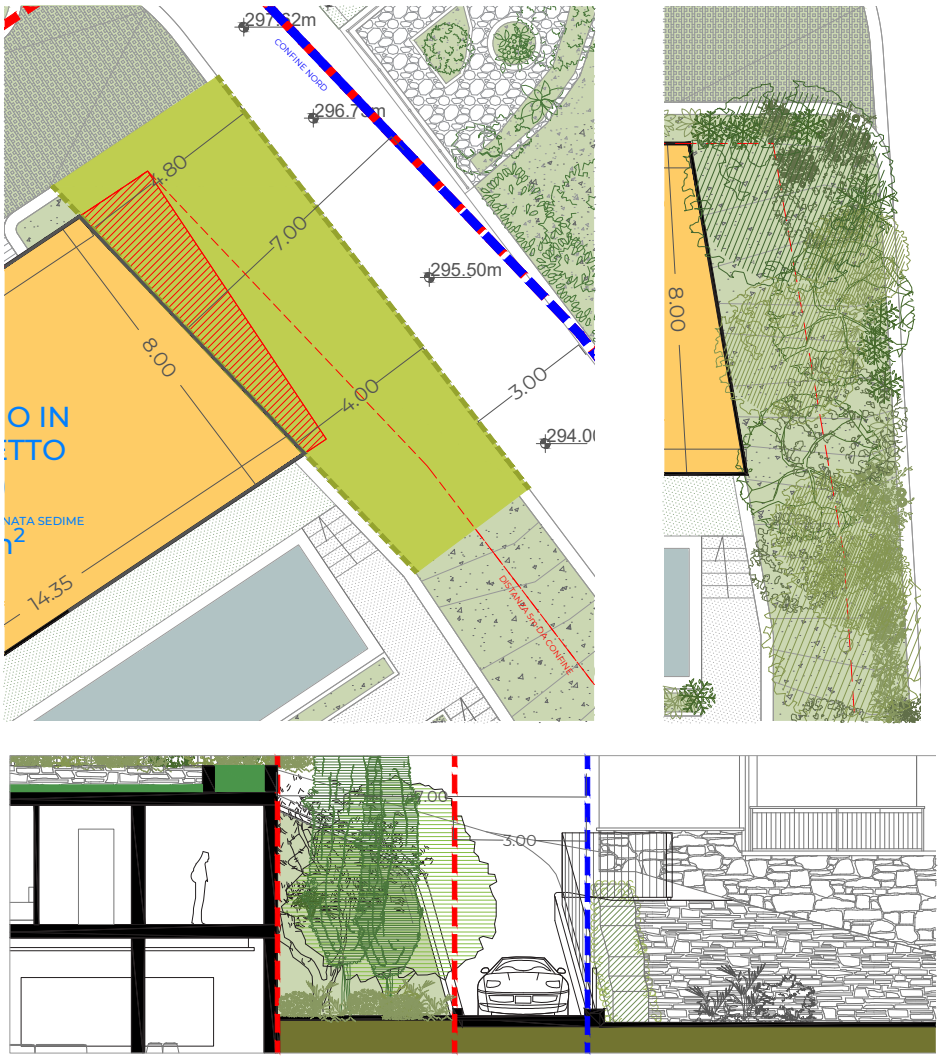
Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

05. SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE E MITIGAZIONE PAESAGGISTICA

In recepimento delle osservazioni della Soprintendenza è stata inoltre rafforzata la sistemazione a verde lungo il margine nord del lotto. È stata individuata una fascia vegetale continua destinata alla messa a dimora di esemplari arborei e arbustivi, con funzione di mitigazione paesaggistica e di schermatura dell'edificazione. La fascia verde prevista consente la piantumazione di alberature ad alto fusto e vegetazione arbustiva, contribuendo a:

- ridurre la percezione dell'edificio nel contesto circostante;
- rafforzare la presenza della componente vegetale;
- migliorare l'integrazione dell'intervento nel paesaggio.

La soluzione adottata consente pertanto di perseguire in modo efficace le finalità paesaggistiche sottese alle osservazioni formulate.

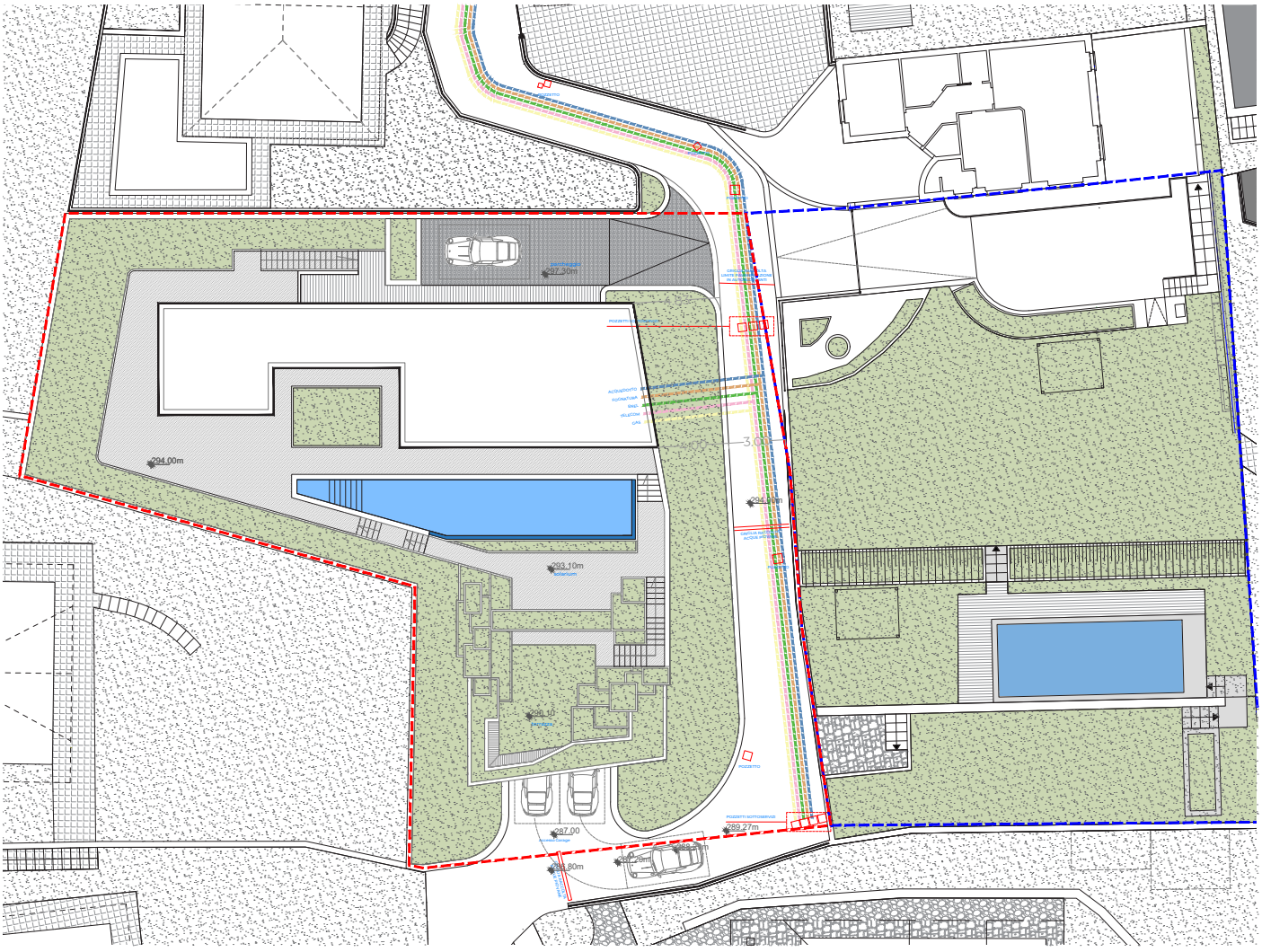


FASCIA DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA A VERDE PERMEABILE

Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

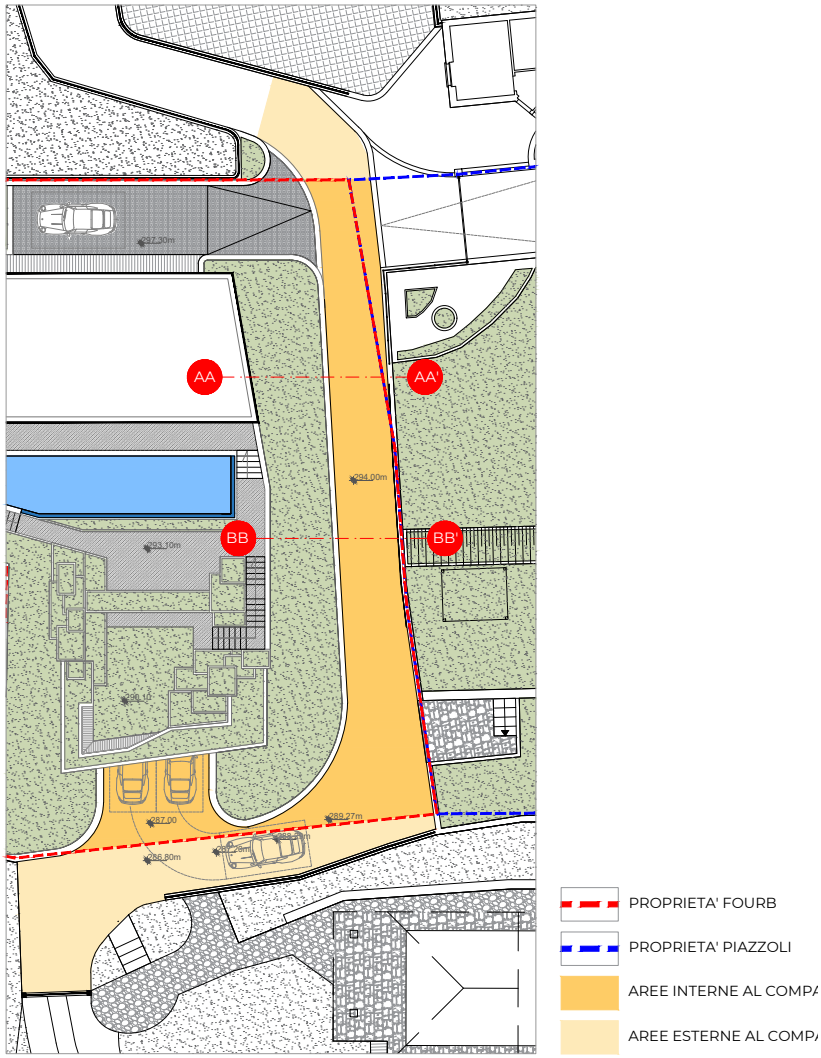
05. OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

L'ambito oggetto del Piano Attuativo risulta già servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria esistenti lungo Via della Piana, comprendenti la viabilità di accesso e le reti tecnologiche presenti nel sedime stradale.
In relazione alla dimensione dell'intervento e alla presenza delle infrastrutture esistenti, non sono previste opere di urbanizzazione primaria o secondaria aggiuntive rispetto a quelle attualmente presenti.
Il dimensionamento urbanistico dell'intervento comporta il reperimento di aree per servizi pubblici nella misura complessiva di mq 318, determinate in base ai parametri del Piano di Governo del Territorio vigente.
Considerata la configurazione dell'ambito e la limitata estensione dell'intervento, tali aree non vengono cedute fisicamente all'Amministrazione Comunale ma sono oggetto di monetizzazione, secondo quanto previsto dallo schema di convenzione urbanistica allegato al Piano Attuativo.

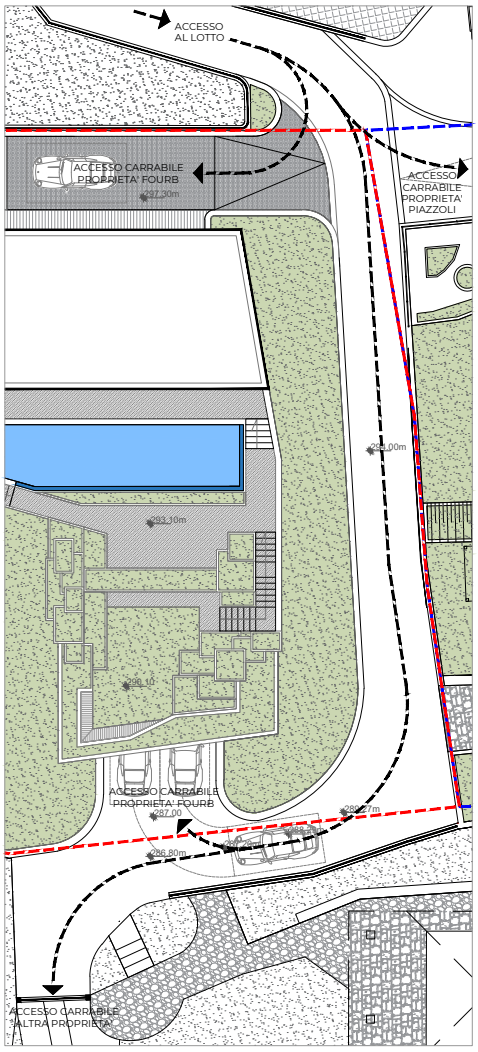


PROGETTO CON ALLACCIAMENTO SOTTOSERVIZI

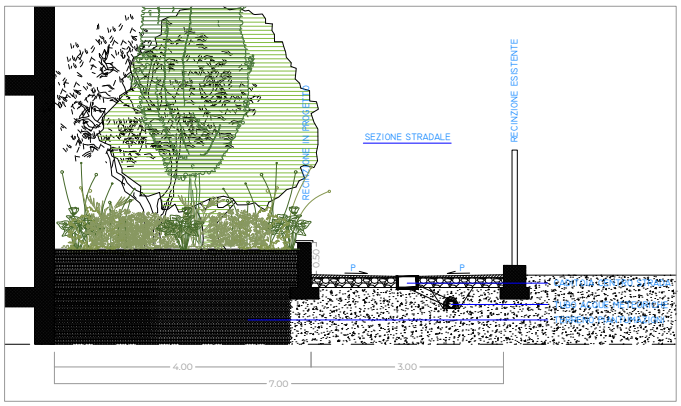
Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

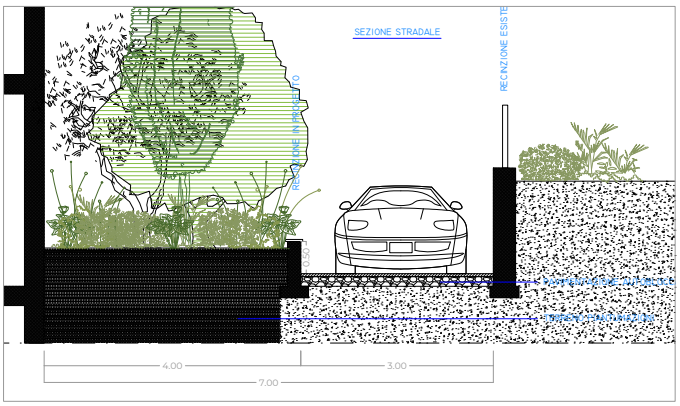


RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE



VIABILITA' E ACCESSI





SEZIONI

AR STUDIO
Arch. Attilio G. RANIERI
Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055

06. CONCLUSIONI

La configurazione progettuale aggiornata consente di recepire le indicazioni formulate dalla Soprintendenza, garantendo al contempo una soluzione progettuale coerente con l'impostazione del Piano Attuativo e con le caratteristiche del contesto territoriale. Le modifiche introdotte contribuiscono a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'intervento e a rafforzare la presenza della componente vegetale, assicurando un equilibrio tra edificazione e spazi aperti.

Via Beccheria, n.10 Margherita di Savoia (BT) attilioranieriarchitetto@gmail.com attilioranieriarchitetto@pec.it cel. +39 3453537320 tel. +39 0883258055