

DITTA: Cortese Romana

RELAZIONE TECNICA

Allegata al progetto di un PUA “Cortese” sito a San Zeno di Montagna e distinta al Catasto Terreni al Foglio 9- mappali n. 228.

L’area di progetto rientra nella delimitazione del centro abitato di San Zeno, situata lungo la strada che dal capoluogo conduce in Prada.

Sottoposta alle disposizioni di tutela del paesaggio contenute nel D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 art. 136 comma 1 lettera d, la zona ha una posizione sicuramente suggestiva, con vedute ad Ovest del Lago di Garda ad ampio raggio, ad Est del pendio del Monte Baldo. L’abitato storico di San Zeno, poi, presenta delle caratteristiche tipologiche e morfologiche da rispettare e valorizzare.

Il terreno in oggetto è delimitato ad Ovest da una strada Comunale, ad Est dalla Provinciale Monte Baldo, a Sud da proprietà privata. Nel vigente P.I. è inserito come A.P.P. n°4 – zona C2/9 con edificabilità pari a 2000 mc.

Attualmente libera da elementi di rilievo, l’area ha un andamento altimetrico in pendio verso il lago, e non presenta particolari ostacoli all’attuazione del Piano.

Il progetto prevede la realizzazione di 3 lotti edificabili serviti dalla strada interna comunale, senza interessare la Provinciale Monte Baldo SP9.

Nell’area a lato della strada comunale verranno realizzati dei parcheggi, una zona verde ad uso pubblico attrezzata, come opere di urbanizzazione primaria, ed aree di interesse comune a verde pubblico aggiuntivo, come opere di urbanizzazione secondaria. A margine delle aree a verde verrà risistemata la stradina comunale ora impraticabile fino al suo sbocco

a nord della SP9 con un miglioramento al paesaggio in termini di riordino e di qualità degli spazi, sia pubblici che privati. Ecco quindi lo studio degli spazi verdi per svago o gioco dei bambini, sia dal punto di vista dell'uso di materiali naturali (come il legno per quanto riguarda i giochi) sia dal punto di vista della percezione visiva. La qualità del paesaggio urbano si misura, infatti, anche dalla piacevolezza dei percorsi, dalla varietà percettiva, dalla possibilità che gli spazi offrono di essere filtrati, scoperti e fatti propri. Questo, a nostro giudizio, il vantaggio, per esempio, dello spazio verde posto in zona ben fruibile.

L'edificato rispetterà anch'esso i caratteri tipologici della zona, non solo per quanto riguarda gli elementi architettonici, ma anche nella gradazione dei colori dei prospetti, in modo da integrarsi facilmente nel paesaggio. Le abitazioni verranno realizzate in blocchi singoli, plurifamiliari o a schiera, con altezza massima di 6,5 metri, contenuta in due piani fuori terra, la superficie coperta sarà pari al 35% di Sf. L'orientamento dei tetti, se a falde, sarà lungo l'asse principale della volumetria, la struttura degli stessi sarà in legno, con manto di copertura con tonalità cromatica del laterizio ed eventuali pannelli solari saranno inseriti nella falda di copertura.

Dettagli tecnici sono, infine, la previsione di posa delle seguenti reti:

- Fognatura con allacciamento alla rete pubblica in SP9;
- Acque meteoriche dei lotti e tetti recuperate in vasche per irrigazione giardini ed il surplus convogliato in una vasca disperdente posta sotto l'abitazione;
- Acque meteoriche di verde, parcheggi e svassi d'ingresso convogliate in invasi sotterranei a lenta dispersione;
- Rete elettrica con condotta interrata ed allaccio ai singoli lotti con derivazione dai pozzetti esistenti lungo strada interna;
- Acquedotto con derivazione del pozzetto esistente in via comunale;

- Telefonica, con condotta interrata ed allaccio ai singoli lotti derivato da pozzetto lungo strada provinciale;
- Rete gas con condotte interrate ed allaccio ai singoli lotti in derivazione da linea presente lungo strada provinciale;
- Illuminazione pubblica con prolungamento dell'illuminazione esistente lungo la via comunale.

Nell'attuazione delle varie reti, verranno rispettati i dettami ed i materiali forniti dai singoli Enti, a seguito di inoltro presso gli stessi di regolari istanze.

La parte carrabile della strada comunale esistente, dopo i necessari interventi per gli allacciamenti dei servizi, verrà riasfaltata con nuova segnaletica orizzontale e verticale concordata con l'Ufficio Tecnico comunale e con il Comando di Polizia locale. Infine, l'accesso alla strada comunale da SP9 verrà ampliato come da tavola 6.

San Pietro in Cariano, 13-07-2023

IL PROGETTISTA