

1
Distinzione Proprietà

L'ambito territoriale interessato dalla presente indagine risulta intestato a due proprietà distinte. La progettazione dovrà tener conto della suddivisione catastale dell'Ambito e cercare di soddisfare le esigenze degli attori coinvolti nel processo progettuale.

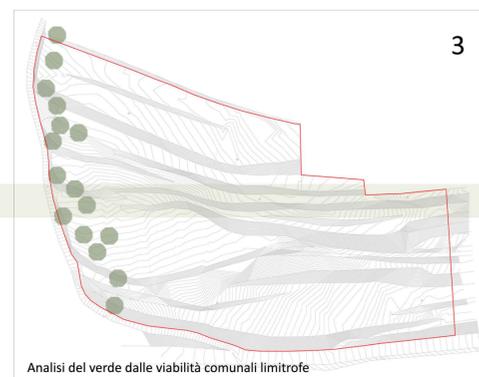


2
Accessi esistenti

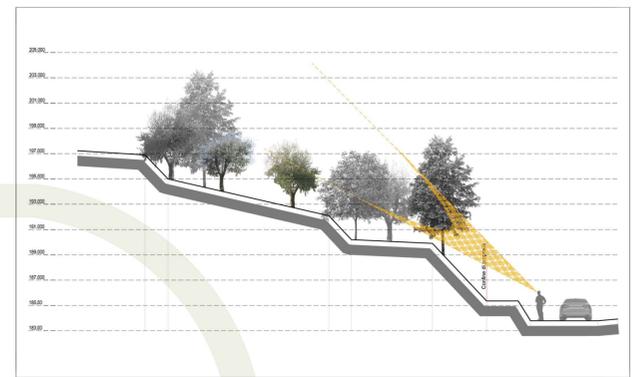
Percorrendo la viabilità pubblica che dalla vicina frazione di Grotten-Stina scende in direzione sud si osserva come l'area di progetto risulti accessibile a piedi e con mezzi mediante accessi preesistenti. Il progetto verrà vincolato a tali passaggi in modo da tutelare i muri a secco presenti a lato della strada.



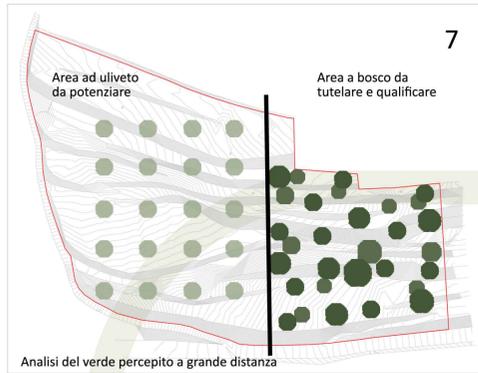
Scatti fotografici accessi esistenti



3
Analisi del verde dalle viabilità comunali limitrofe

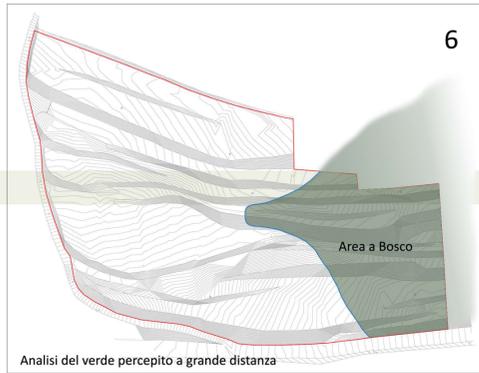


La percezione visiva dalle viabilità comunali limitrofe all'area risultano altro punto di fondamentale rilevanza. Scendendo dalla strada comunale denominata Grotten-Stina si nota l'importanza degli ulivi, quali cultura tipica del luogo e barriera visiva in direzione del terreno retrostante. La strada principale di accesso a "Montemaderno" si sviluppa ad una quota altimetrica inferiore, caratteristica che non consente la vista dell'ambito.



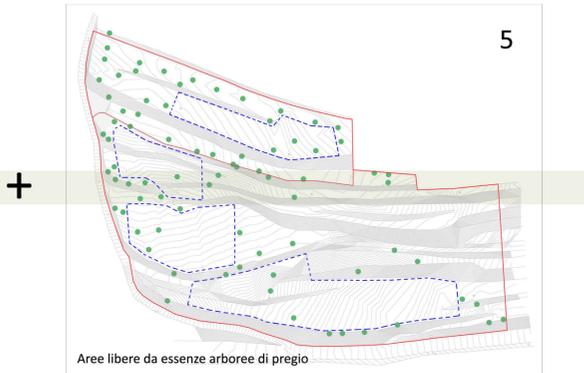
7
Analisi del verde percepito a grande distanza

La presenza del bosco, quale importante segno del territorio, diviene quindi spunto progettuale per andar a distinguere due aree dell'ambito analizzato: la prima caratterizzata dalla presenza di ulivi, che dovrà essere potenziata mediante piantumazioni di nuovi esemplari, la seconda, mantenuta a bosco, che dovrà essere oggetto di manutenzioni e riqualificazioni.



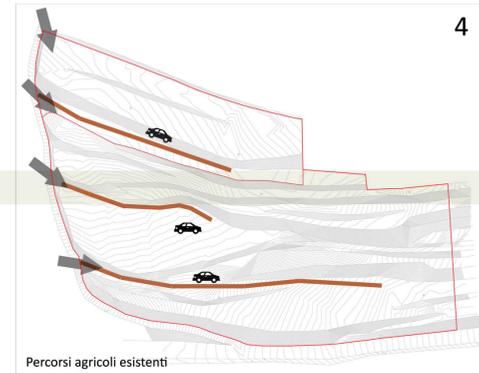
6
Analisi del verde percepito a grande distanza

Dall'analisi del paesaggio eseguita, sia mediante lo studio delle foto aeree sia grazie al rilievo fotografico, si è ritenuto di dover imporre il fronte del bosco di neoformazione quale limite di rispetto. Il bosco, componente di importanza fondamentale nella percezione a distanza dell'area verrà quindi tutelato e valorizzato.



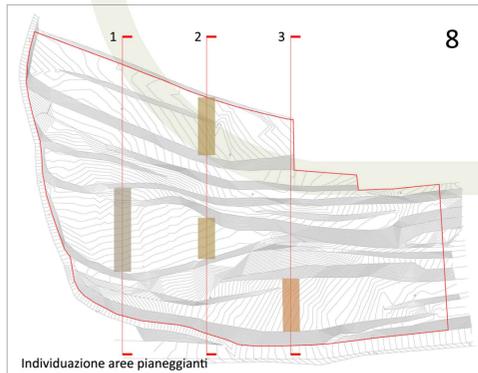
5
Aree libere da essenze arboree di pregio

A seguito della caratterizzazione agronomica dell'area eseguita da professionista abilitato è stato possibile identificare le zone interne alle proprietà libere da essenze di pregio. Vengono quindi individuate le aree libere ove l'edificazione condurrebbe ad un'incidenza minima dal punto di vista agronomico.



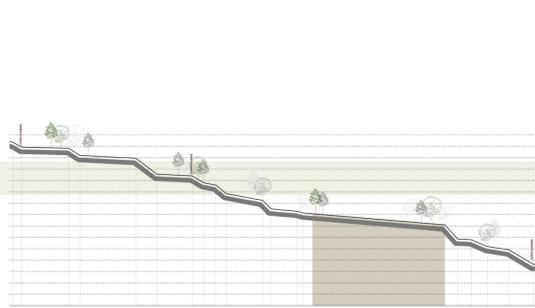
4
Percorsi agricoli esistenti

In corrispondenza degli ingressi carrai al terreno, l'andamento morfologico permette un accesso agevole dei veicoli. La progettazione collocherà gli edifici in modo da usufruire dei percorsi preesistenti interni all'area.

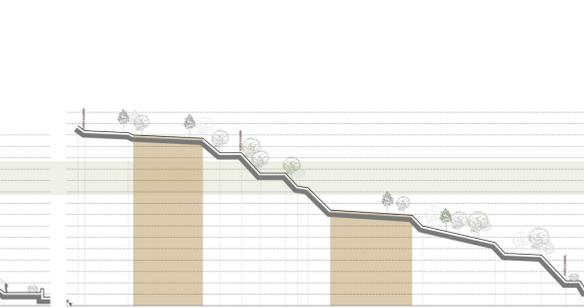


8
Individuazione aree pianeggianti

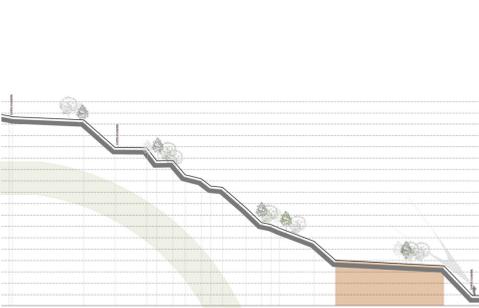
Vista e considerata la presenza di importanti balze in parte caratterizzate da ciglionamenti in parte da terrazzamenti diviene fondamentale intervenire in aree ove la morfologia del terreno lo permetta con il minimo ricorso a scavi e movimenti terra. Le sezioni eseguite permettono l'individuazione delle zone maggiormente pianeggianti ove presupporre una possibile edificazione.



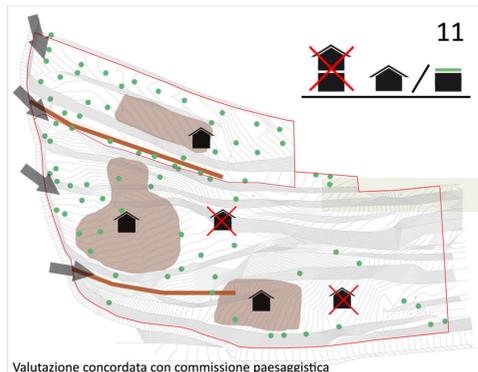
Sezione n. 1



Sezione n. 2

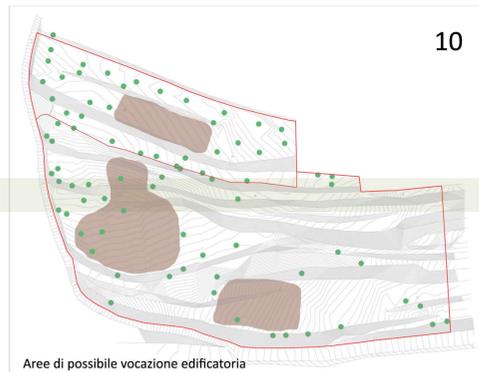


Sezione n. 3



11
Valutazione concordata con commissione paesaggistica

Esito degli incontri in data: 16/07/2014, 21/20/2014, 04/11/2014

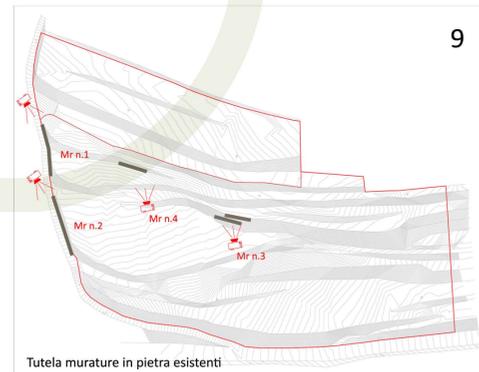


10
Aree di possibile vocazione edificatoria

La sovrapposizione dei livelli di indagine precedentemente analizzati conducono all'individuazione di aree ove l'edificazione risulta sostenibile in quanto in linea con gli elementi di rispetto.



Scatti fotografici Muri in pietra esistenti



9
Tutela mureture in pietra esistenti

La viabilità storica e limitate porzioni degli argini interni alle proprietà risultano caratterizzate dalla presenza di muri di contenimento in pietra eseguiti a secco. Le importanti testimonianze storiche non dovranno essere interessate da alcun tipo di intervento. L'intervento dovrà divenire spunto per il ripristino delle porzioni oggetto di dissesto.

Tavola:
8

arch. IU Saramondi Alberto
Ordine degli Architetti
della Provincia di Brescia n. 3069
cod. fisc. SRM LRT 80E09 D840H
studio.saramondi@libero.it
www.studiosaramondi.it

ELenco TAVOLE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	TAV. 00
ANALISI PERCEZIONI VISIVE	TAV. 01
VALUTAZIONE PAESAGGISTICA	TAV. 02
SEZIONE AMBIENTALE	TAV. 03
ANALISI DEL PAESAGGIO	TAV. 04
CARATTERIZZAZIONE AGRONOMICA	TAV. 05
ANALISI GEOMORFOLOGICA	TAV. 06
STRATIFICAZIONE STORICA	TAV. 07
CONCEPT PROGETTUALE	TAV. 08
RILIEVO PLANOALTIMETRICO	TAV. 09
SEZIONI ESISTENTI N° 1,2,3	TAV. 10
SEZIONI ESISTENTI N° 4,5,6,7,8,9	TAV. 11
PROGETTO DEL VERDE	TAV. 12
SEZIONI AMBIENTALI DI PROGETTO	TAV. 13
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	TAV. 14
SEZIONI DI PROGETTO	TAV. 15
VISUALI CRITICHE	TAV. 16
ATTACCO A TERRA DATI STEREOMETRICI	TAV. 17
SOTTOSERVIZI	TAV. 18

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

Progetto:
**ATTUAZIONE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1
AREA N. 1**

Contenuto:
COCNEPT PROGETTUALE

Data:
SETTEMBRE 2015

Committente:
CIPANI SANDRO
LOC. MONTEMADERNO
25088 TOSCOLANO MADERNO (Bs)