



Committenti

SIG.RA RICCI MARIA PIA

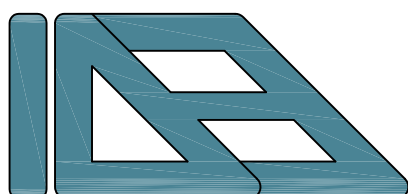
Progetto

**PIANO DI RECUPERO VIA CASE ROTTE
PROPRIETA' RICCI
loc. CASE ROTTE - TRAVERSETOLO (PR)**

Titolo

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Progettista



Ingegneria Design e Architettura

STRADA QUINGENTI N.68
43123 PARMA
TEL: 0521968718
E-MAIL: info@ideastudioassociato.it

Ing. Sarah Trussardi

Collaboratori:
**Ing. Eugenio Oliva
Dott.ssa Brenda Rosa**

N° TAVOLA

14

Timbro

Emissione

Piano di Recupero

Data

Dicembre 2021

File **649\06\piano attuativo**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Traversetolo- PRU via Case Rotte-proprietà Ricci-

Richiedente Maria Pia Ricci, delegata dalla Sig.ra Bertoletti Ester e dal Signor Ricci Dino.

INDICE

RELAZIONE PAESAGGISTICA.....	1
1. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
2. LO STATO DI FATTO.....	8
3. LO STATO DI PROGETTO	13

L'area in oggetto è ubicata in territorio rurale del comune di Traversetolo, in via Case Rotte che collega il capoluogo con Cazzola, lungo la pedemontana.



Ortofoto dell'area di intervento in rapporto con il capoluogo Traversetolo

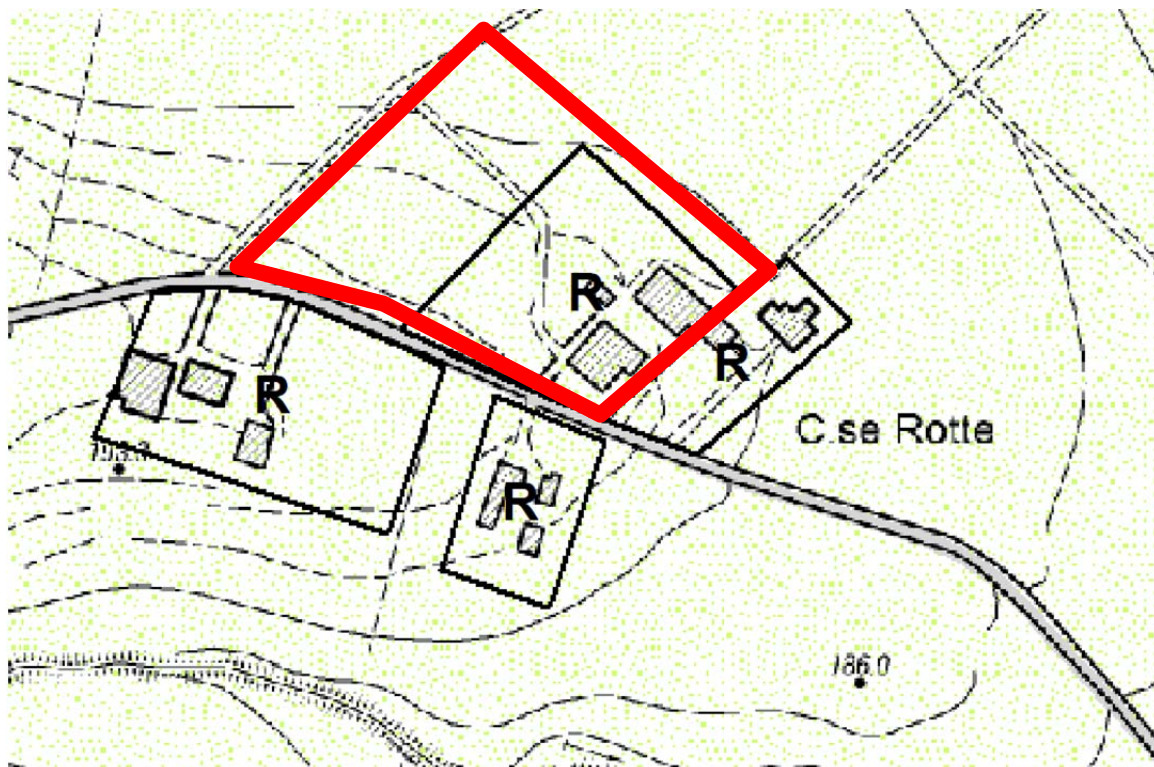


Individuazione del complesso oggetto di intervento

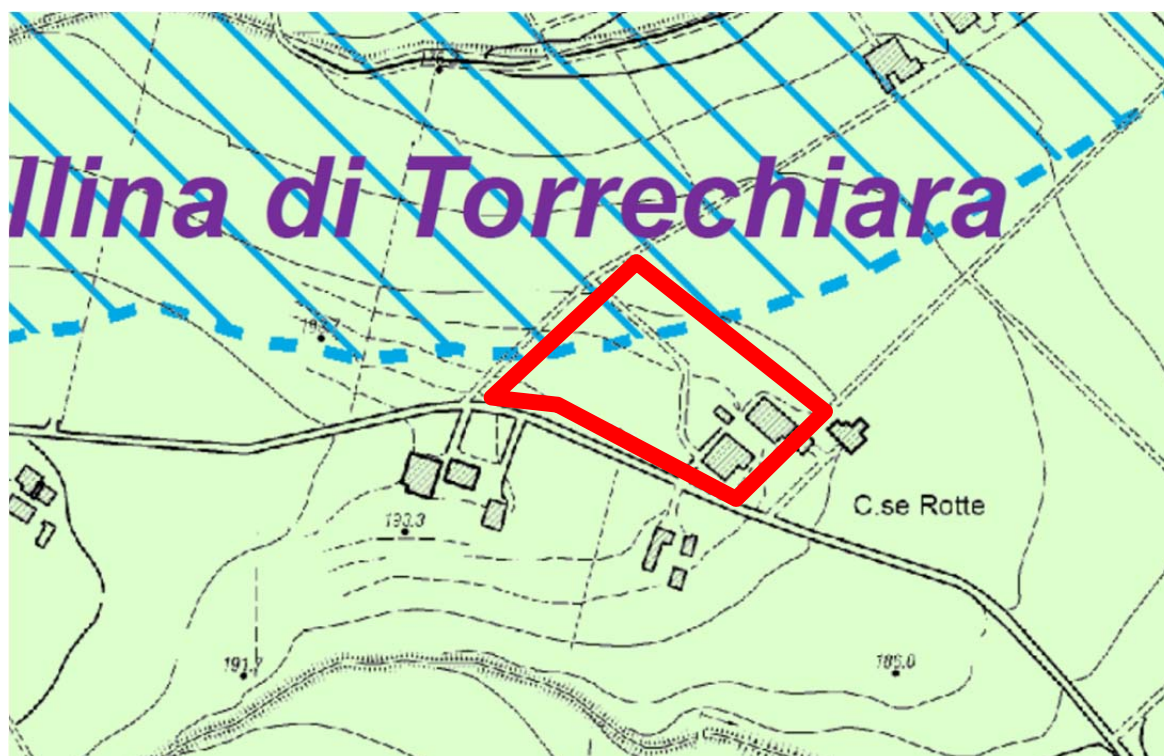


Estratto dalla Cartografia Tecnica Regionale

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO



ESTRATTO RUE – TAVOLA 1.3



ESTRATTO PSC – TAVOLA DEI VINCOLI 1

Il PRU di iniziativa privata interessa i fabbricati di un complesso ex agricolo disciplinato, nello specifico, dall'art. 11.6 del RUE vigente.

La Norma di Attuazione prevede la possibilità di intervenire tramite un Piano di Recupero esteso ai sensi della Legge 457 del 05/08/1978 tramite intervento di ristrutturazione urbanistica .

Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione con riorganizzazione dei volumi, e nuova sistemazione a corte aperta verso la strada.

L'area oggetto di intervento è ricompresa all'interno della **"Zona di particolare interesse-ambientale"** Art.10.4, del **sistema collinare-montano** (Art. 10.1) e nella zona di **rispetto ai Barboj** (Art. 10.10).

Sistema Collinare -Art.10.1

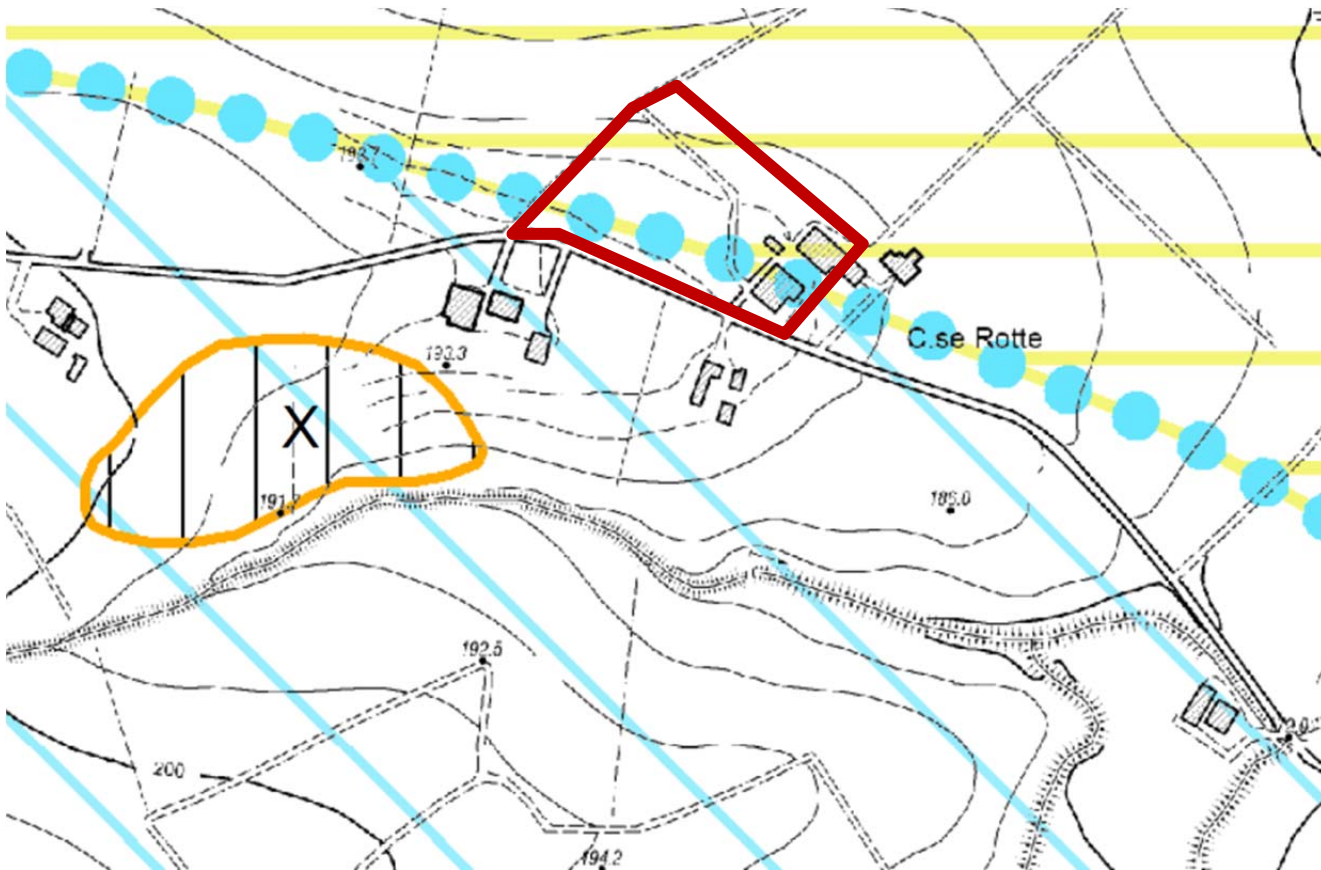
La scheda dei vincoli del PSC permette la realizzazione delle previsioni previste nel RUE. L'area non è interessata dal vincolo dei crinali principali e secondari (comma 5 art. 10.1)

Zona di particolare interesse-ambientale Art. 10.4

L'ambito di progetto è disciplinato dall'art. 10.4, ai sensi della lettera e) art.1 della Scheda di Vincolo, l'area non è soggetta alle disposizioni previste nel vincolo stesso.

Zona di rispetto dei Barboj (Art. 10.10)

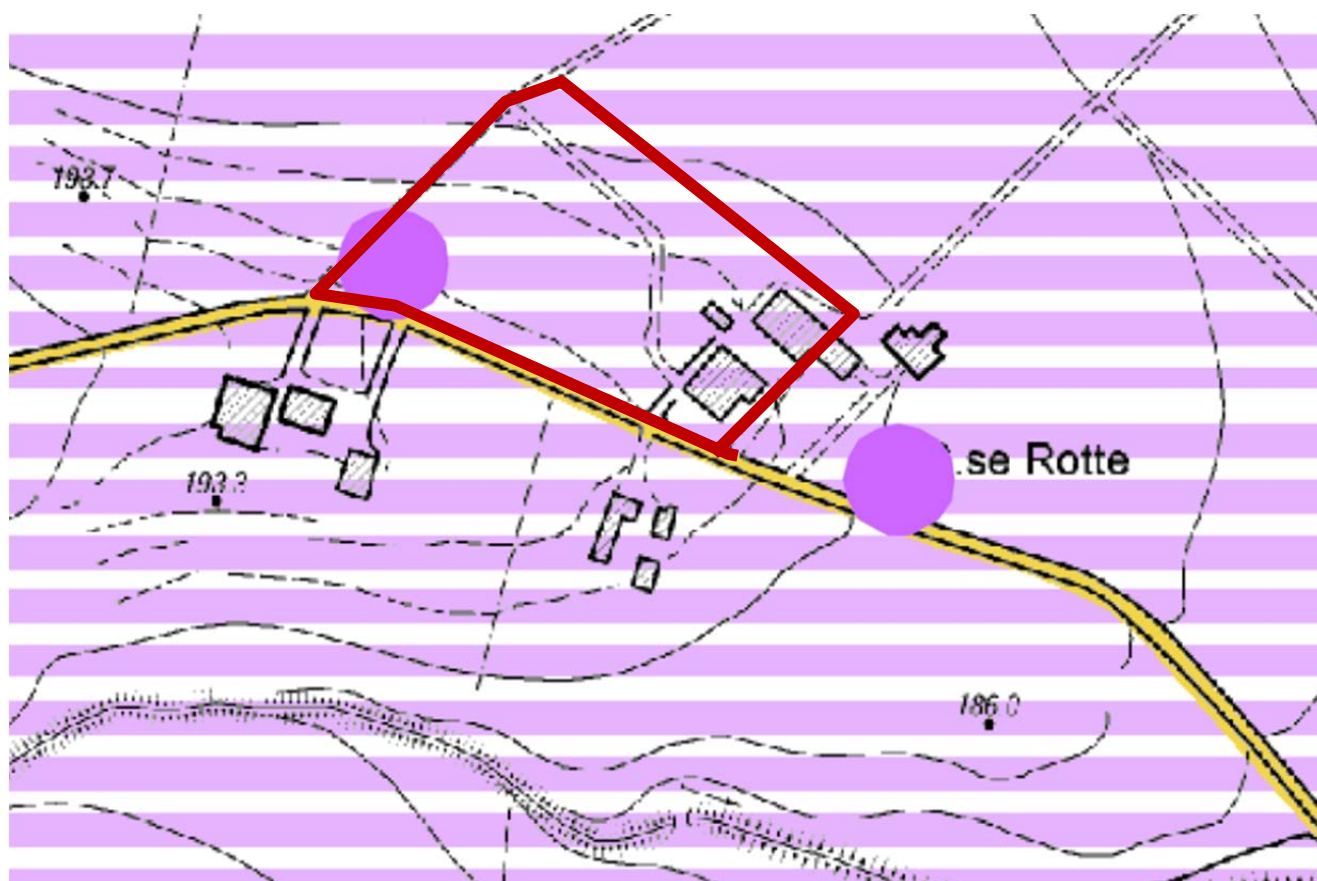
Il vincolo si esplica con la sola preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 in sede di presentazione del progetto edilizio .



ESTRATTO PSC – TAVOLA DEI VINCOLI 2

Dal punto di vista della tutela delle risorse idriche l'area è interessata dal vincolo di tutela per le aree di ricarica dell'acquifero C di cui all'art 10.19.

Il vincolo in oggetto coinvolge la gestione degli scarichi derivanti dalle costruzioni di progetto. La progettazione delle fognature sarà conforme alle disposizioni della G.R. 1053/2003 e s.m.i. .

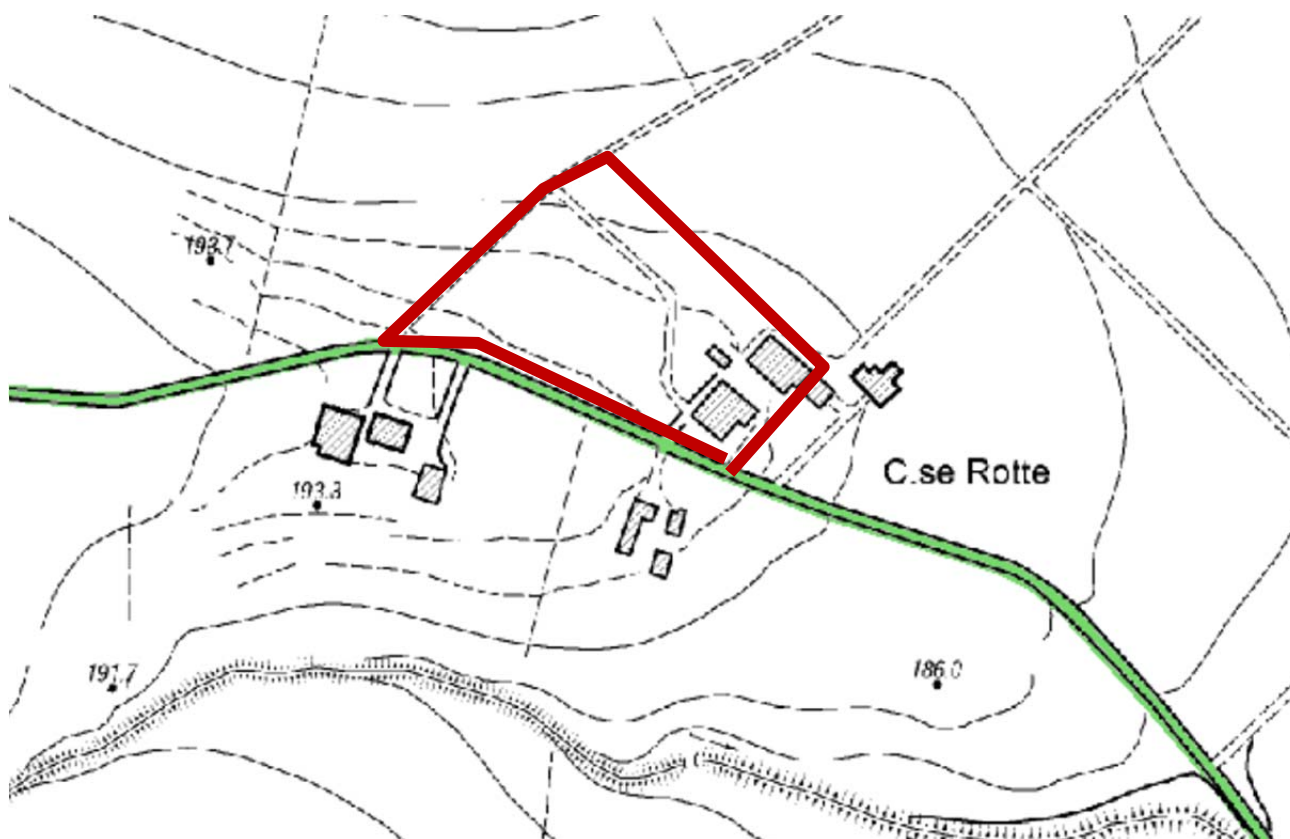


ESTRATTO PSC – TAVOLA DEI VINCOLI 3

L'area di progetto è interessata dal vincolo di tutela archeologica di cui all'art 10.31 – con livello di rischio di tipo C. Le prescrizioni si esplicano con la richiesta del parere di competenza preliminarmente all'inizio dei lavori (trincee archeologiche sotto la direzione scientifica della Soprintendenza).

La Committenza ha già provveduto a fare la richiesta alla Soprintendenza archeologica, effettuando scavi sorvegliati e indagati da ditta specializzata con dottore archeologo, e ha già ottenuto il nulla osta a intervenire con gli scavi per la realizzazione delle fondazioni dei nuovi fabbricati.

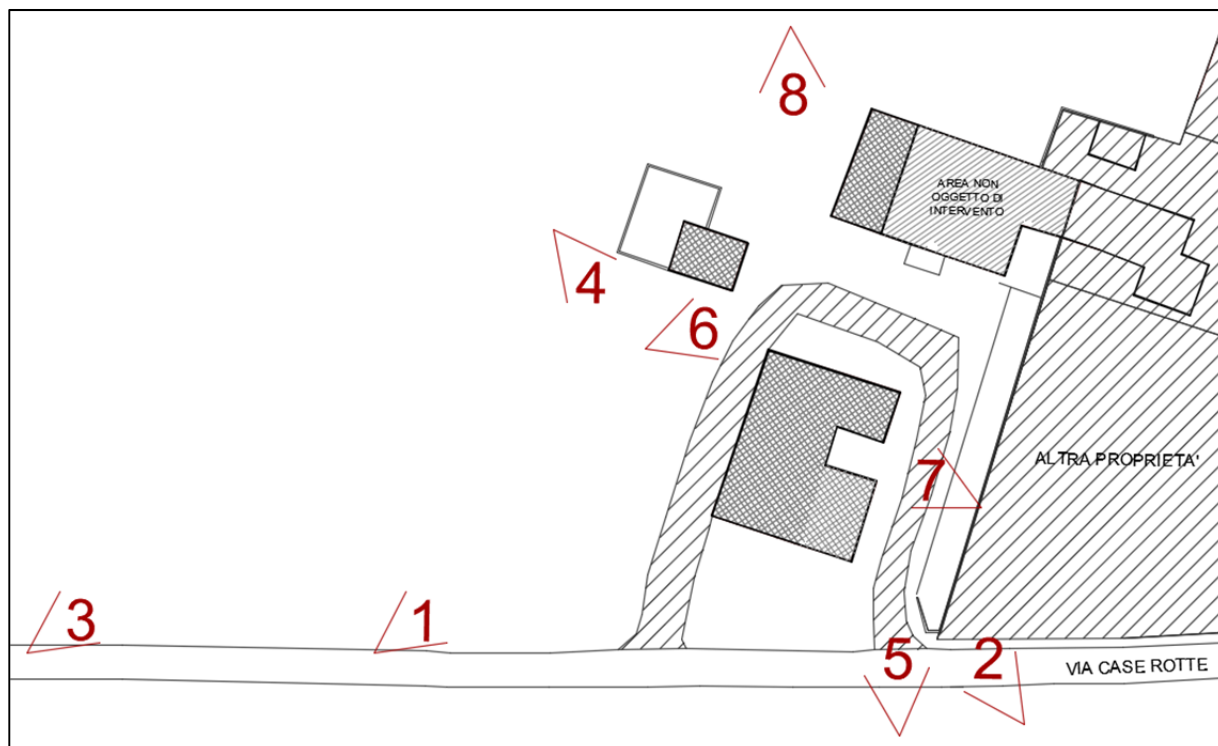
All'interno della Documentazione allegata al Piano e nello specifico all'interno dell'elaborato 11 sono presenti tutte le relazioni e le autorizzazioni ricevute.



ESTRATTO PSC – TAVOLA DEI VINCOLI 4

Non sussistono vincoli derivanti dalle opere infrastrutturali

2. LO STATO DI FATTO



Punti di presa fotografica



FOTO 1 vista del complesso da ovest



FOTO 2 vista da est



FOTO 3 vista da via Case Rotte, dalla fine del lotto



FOTO 4 il complesso stalla fienile e abitazione prospetto ovest



FOTO 5 Stradello di ingresso attuale



FOTO 6 Interno del complesso



FOTO 7 prospetto est con in evidenza le carenze strutturali



FOTO 8 vista da nord

La corte attuale è composta dalla casa principale, ad oggi ancora utilizzata e utilizzabile, da un ricovero attrezzi in adiacenza alla casa, da un piccolo pollaio posto a ovest, e da un agglomerato di stalla, fienile con portico e due abitazioni posto a sud di fronte alla casa. Sia il pollaio che l'agglomerato versano in pessime condizioni per carenze strutturali e per mancato utilizzo ormai da anni.

Il complesso è nato da successive aggregazioni, frequente in tutto il contesto agricolo pedecollinare, i vari edifici sono stati costruiti con tecnologie, forme e orientamento diverso, senza una linea progettuale unitaria. Ne risulta una corte che non rispetta i canoni della corte rurale tipica del territorio.

Inoltre tutti gli edifici sono stati realizzati con modeste risorse economiche, e questo ha contribuito al loro deterioramento.

Il terreno ha andamento semi-pianeggiante.

Il progetto urbanistico interessa il blocco costituito da stalla fienile e due abitazioni, oltre al piccolo pollaio a ovest e la porzione del ricovero attrezzi aderente alla casa principale, ma da questa autonoma sia strutturalmente che a livello distributivo. La casa principale non viene inserita nel PRU.

Tutti gli immobili di cui si prevede la demolizione e il recupero si presentano in pessimo stato conservativo, come si evince dalle immagini soprariportate, con impianti tecnologici basilari e non più a norma, con evidenti problemi strutturali, principalmente dovute a carenze costruttive e a cedimenti fondali.

Gli edifici hanno struttura in muratura di laterizio pieno e solai lignei o in latero cemento, ma privi di soletta e cordolatura di piano. Le coperture sono di tipo ligneo, tranne nel ricovero attrezzi adiacente la casa, dove con un intervento degli Anni Settanta si è sostituita la copertura lignea con una a travetti in calcestruzzo precompresso e tavelloni, appesantendo la struttura e peggiorandone il comportamento sismico.

Le murature presentano difformità negli spessori, sono infatti in parte a due o tre teste al piano terra e si rastremano nei piani superiori, arrivando a soli 15 cm con mattoni forati. Vi sono porzioni anche in muratura mista lapidea e mattoni nella parte del piano terra.

I manti di copertura sono misti in parte con i coppi e in parte con le tegole marsigliesi. Le lattonerie sono praticamente assenti e quelle poche presenti sono in rame con forme classiche.

Questi immobili non hanno alcun valore testimoniale, per le violenze subite nel tempo e perché nati per successive aggregazioni recenti. L'unico immobile storicamente rilevante è la casa che non è oggetto di intervento.

Dal punto di vista architettonico non siamo in grado di rilevare caratteri tipologici significativi, e i vari rimaneggiamenti hanno fatto perdere anche le partizioni modulari della classica architettura rurale.

Dal punto di vista della Salvaguardia e valorizzazione degli habitat vegetazionali residuali dell'ambiente urbano (parchi e giardini storici), agricolo (filari lungo i fossi e le rogge) e fluviale (vegetazione ripariale lungo i canali e gli alvei attivi), si segnala la presenza di un bellissimo esemplare di acacia che domina lo stradello di ingresso attuale e di una quercia meravigliosa che domina la vista verso valle e che rimane esterna al comparto di piano. Altre presenze vegetali non sono presenti, non ci sono siepi, né filari interpoderali, sono terreni da sempre coltivati a foraggi.

3. LO STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede un intervento di rigenerazione urbana finalizzata alla demolizione delle volumetrie esistenti, precedentemente descritte, e la ricostruzione delle stesse suddivise in due edifici monofamiliari.

La filosofia che guida la Proprietà nell'eseguire questo intervento è quella di recuperare e valorizzare questo complesso posto in un contesto rurale paesaggisticamente pregevole, mediante una rilettura in chiave attuale che risponda ai nuovi standard abitativi, con una attenzione particolare alla sicurezza, al risparmio energetico e al benessere.

Si vuole ricostruire lo stesso volume preesistente con un piccolo incremento dovuto all'adeguamento strutturale e alla coibentazione termica mediante coibentazione, per rispondere ai nuovi standard energetici e alla normativa attuale, mantenendo le stesse altezze, per non alterare il paesaggio, il numero delle unità abitative rimarrà il medesimo o al più diminuito per poter creare abitazioni con dimensioni più

congrue alla vita odierna. I nuovi fabbricati saranno posti allineati alla casa principale secondo l'andamento del terreno, e in particolare il primo parallelo alla strada e il secondo ortogonale, ma arretrato di almeno 25 m dalla via, sul lato a ovest. In questo modo l'affaccio verso sud della casa principale risulta liberato, su una bella area verde centrale a formare la nuova corte aperta.

Entrambi gli edifici si sviluppano con due corpi di fabbrica che si compenetrano. Il principale si sviluppa su due livelli e ha l'altezza massima in colmo pari a quella della casa esistente.

I volumi più bassi a unico livello, hanno altezze di colmo di 4.5 m e di gronda di 4 m. Hanno destinazione principalmente di servizio.

Per meglio illustrare le linee progettuali sopra esposte, si allegano alcune immagini del planivolumetrico che evidenzia la volontà di riproporre i connotati architettonici tipologici della edilizia rurale, e quella di ricreare in chiave contemporanea una stratificazione di edifici e porzioni di edifici, tipica dei piccoli complessi agricoli, con una grande corte centrale, e il viale alberato di ingresso.







Nell'ottica di recupero dei caratteri tipologici della tradizione rurale, i materiali previsti sono quelli presenti nel contesto circostante, per cui intonaco con colorazioni nelle tonalità della terra, elementi lignei delle coperture, serramenti in pvc o alluminio a taglio termico con oscuramenti realizzati con scuri di tipo scorrevole o a anta con pannelli pieni, rivestimenti in pietra listati a mattoni pieni per i volumi più bassi, manti di copertura in elementi di laterizio di recupero o nuovi di tipologia classica e colorazione brunita, lattonerie in rame o in alluminio preverniciato in colorazioni di tipo tradizionale.

Le sistemazioni esterne sono state pensate per valorizzare il nuovo impianto a corte, con un ingresso centrale, piantumato, e un altro laterale che servirà l'edificio 2, e il mantenimento dell'ingresso attuale per la casa esistente non oggetto di intervento. Gli stradelli avranno pavimentazioni in ghiaio tipico della zona agricola, e permeabili, che riducono il volume delle acque bianche da canalizzare. Molti spazi saranno a verde, a prato, e la salvaguardia dell'habitat vegetazionale viene garantita tramite il mantenimento delle essenze arboree presenti e la piantumazione di nuove lungo l'asse stradale e nei giardini pertinenziali, utilizzando solo essenze autoctone proprie e ricorrenti in questo contesto.

Una siepe lungo il confine stradale diventerà segno visivo che valorizzerà la strada, divenendo potenziamento dei percorsi panoramici esistenti.

Infine il progetto prevede la realizzazione di scarichi reflui con trattamento specifico al fine di ridurre i carichi inquinanti