

COMUNE DI PAVIA

PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VIA AMENDOLA PP02



RELAZIONE PAESAGGISTICA ai sensi Art. 12.3 NTA PdR

Proprietà: PALLADIO IMMOBILIARE s.r.l.
Via Belzagno 58
Trenzano (BS)

Progettista: arch. STELLA ROBERTA
P.tta Venco n. 3
Casteggio (PV)

INSERIMENTO PAESISTICO AMBIENTALE DEL PROGETTO AI SENSI ART. 12 NTA DEL PDR :

Premessa:

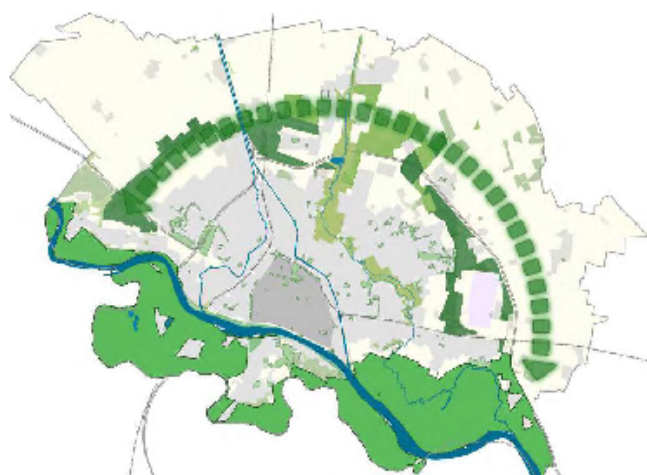
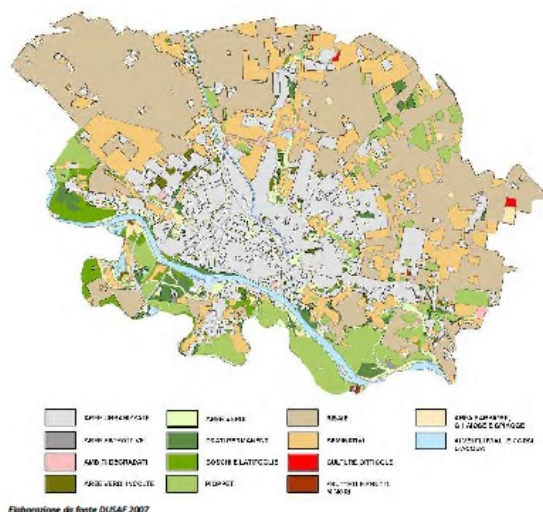
il territorio comunale di Pavia è compreso nel sistema territoriale della pianura irrigua – Po e grandi fiumi

è compreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino

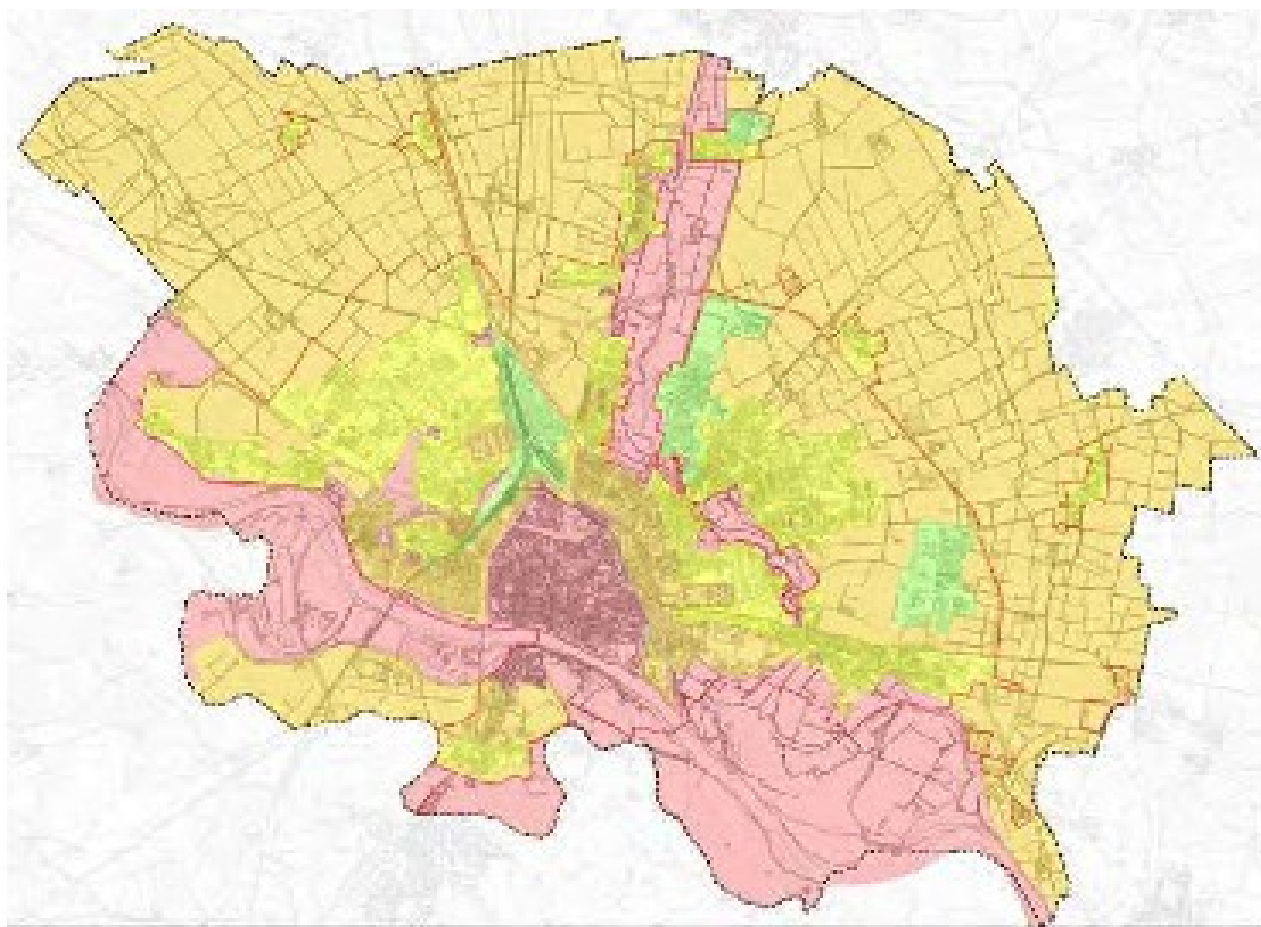
il paesaggio è caratterizzato da fasce boscate, corridoi verdi, reticolo idrico, tessuto agricolo e cascine tipiche della pianura padana, con valenza paesaggistica riconoscibile

il paesaggio delle aree agricole di cintura alla zona di iniziativa comunale è costituito da terreno prevalentemente ad uso agricolo caratterizzato da una maglia di infrastrutture naturali ed antropiche, a bassa densità abitativa, con le tipiche cascine

il paesaggio urbano comprende il centro storico interno alle mura e l'antico nucleo del Borgo Ticino, con monumenti di alto valore storico ed architettonico, oltre che un tessuto urbano di fondazione di origine romana; le prime periferie industriali, oggi in parte aree dismesse da riqualificare; le aree di espansione residenziali, di servizi, produttive e commerciali, che si estendono con margini frastagliati all'interno della prima cintura agricola compresa nel sistema viabilistico delle tangenziali.



Il PTR prescrive che in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico

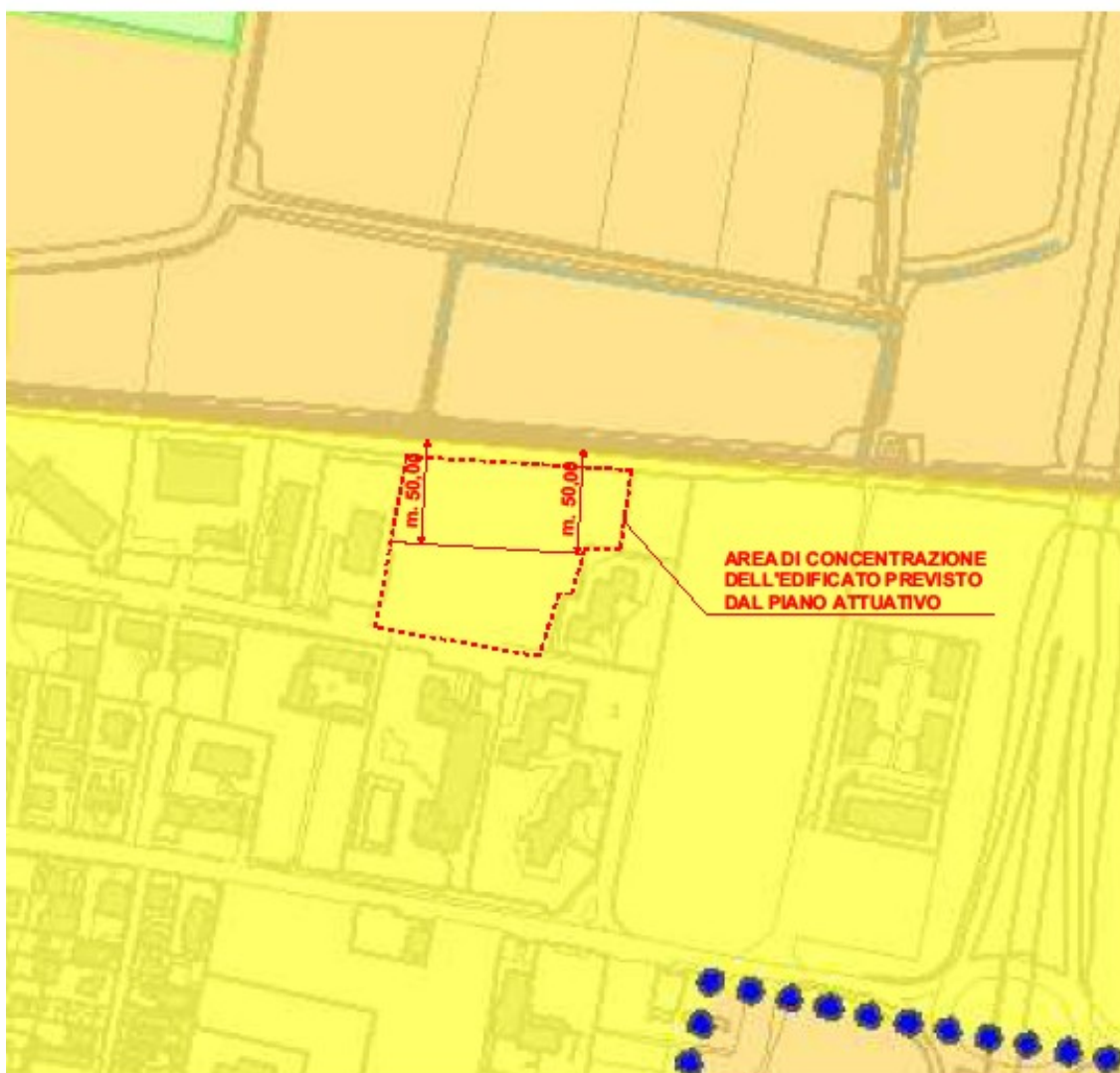


l'intero territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., essendo ricadente entro il perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino;

tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, la quale sostituisce l'esame paesistico dei progetti;

L'ambito è compreso in zona con classe di sensibilità paesaggistica "media" – Tavola DDP 06, confinante a nord con ambito agricolo a sensibilità "alta"

L'ambito di concentrazione dell'edificazione previsto dal Piano attuativo è parzialmente compreso entro m. 50,00 da ambito a sensibilità "alta"



Ai sensi dell'art. 12.5, si declinano i seguenti aspetti di rilevanza paesistico ambientale:

l'ambito urbano che comprende l'area d'intervento è ubicato all'interno dell'edificato dell'asse di viale Cremona, espansione urbanistica prevista dai Piani Regolatori Comunali di fine secolo, nel tratto terminale;

è delimitato dalla tangenziale ad est e dall'infrastruttura lineare della ferrovia a nord,

oltre la ferrovia è presente un ambito ad "alta" sensibilità caratterizzato da area agricola compresa all'interno dei margini frastagliati urbani





La zona ove è prevista la trasformazione, è classificata a sensibilità “media”,

è individuata ai mappali 79, 148, 509, 510, 511, 512,

di forma poligonale, si estende sull’asse est-ovest tra due ambiti già edificati; è pianeggiante con quota inferiore rispetto la quota strade di circa 0,80/1,00m, è delimitata a nord dalla ferrovia ed a sud dalla via Amendola;

è parzialmente incolta e parzialmente piantumata con alberature ad alto fusto, sterpaglie e vegetazione spontanea;

una porzione, ubicata sul lato nord-ovest, si configura come bosco ai sensi della Legge Regionale n. 31/2008



AREE DI INTERVENTO







Analisi esistente:

presenza di elementi specifici:

è caratterizzato dalla presenza di un'area boscata posta a filtro con l'ambito agricolo ad alta sensibilità a nord

è priva di elementi di rilevanza storico – architettonica ad eccezione della cascina dismessa dall'uso agricolo e già rifunzionalizzata, presente nell'isolato compreso tra viale Cremona e via Amendola, tipica cascina lombarda

l'ambito ad alta sensibilità confinante, non presenta elementi specifici di rilevanza paesistico-ambientale-storico

morfologico strutturale:

il sito e l'intorno non appartengono a luoghi/sistemi paesistici con alta coerenza tipologico linguistica; l'edificazione presente è residenziale, prevalentemente di tipo palazzina condominiale isolata, edificata negli ultimi 40 anni, di 4-5 piani fuori terra

la cascina dismessa dall'uso agricolo e già rifunzionalizzata, conserva la tipologia tipica della cascina lombarda

vedutistica:

non sono presenti punti di fruizione panoramici o percorsi di elevata percorrenza; il quadro paesistico percepito non risulta ampio; non sussiste relazione visiva con l'area agricola ad alta sensibilità posta a nord

simbolica:

non sono presenti punti simbolici e rappresentativi;

l'area agricola ad alta sensibilità, nelle adiacenze, non contiene elementi rappresentativi dell'identità territoriale agricola (cascine, edilizia rurale)

Trasformazione:

il progetto prevede la realizzazione di n°4 fabbricati residenziali di n°4 piani fuori terra e piano seminterrato con tipologia plurifamiliare tipo palazzina isolata, l'orientamento dei fabbricati è previsto sull'asse est-ovest

la morfologia del terreno viene lievemente modificata per porre il nuovo edificio a quota non inferiore alla strada

le aree esterne pertinenziali, recintate, sono previste a verde con messa a dimora di arbusti di tipo ornamentale;

le aree verdi non pertinenziali agli alloggi, rimangono a verde naturaliforme, con incremento dell'attuale superficie boscata con la messa a dimora di nuovi alberi

Il nuovo insediamento completa il tessuto edilizio limitrofo, con simile densità edilizia

La tipologia adottata è coerente con le preesistenze, con una forma compatta che rispetta il carattere dell'intorno ed allo stesso tempo garantisce la coerenza con le forme del territorio circostante agricolo

I materiali impiegati per la finiture rimandano all'edilizia tradizionale, mentre le soluzioni tecnologiche adottate sono di tipo innovativo

Valutazione inserimento storico, architettonico, paesistico e ambientale della trasformazione proposta:

in considerazione di quanto emerso dalla precedente analisi, si esprimono le seguenti considerazioni in merito agli elementi costitutivi del paesaggio - sistemi geomorfologico, antropico, naturalistico:

la trasformazione complessiva non altera in modo sostanziale le forme naturali del suolo

Il nuovo insediamento completa il tessuto edilizio limitrofo rispettandone il carattere morfologico, garantendo paesaggisticamente la coerenza con il territorio circostante agricolo

le volumetrie sono proporzionate alle preesistenti per ingombro e densità edilizia

la tipologia costruttiva ed il linguaggio, sono coerenti con la tradizione locale urbana presente, ma differente per quanto attiene all'orientamento dei corpi di fabbrica, in maggiore assonanza con la testimonianza della cascina agricola rifunzionalizzata prospiciente

i materiali di finitura e le tonalità cromatiche sono di tipo tradizionale, pur con l'utilizzo di un linguaggio più attuale

l'inserimento del nuovo edificio non incide su percezioni panoramiche e relazioni visive, in quanto non preesistenti

la concentrazione dell'edificio prevista, permette il mantenimento delle connessioni verdi, bosco esistente, che verranno adeguatamente sistemate con l'incremento delle piantumazioni naturali formi, garantendo la continuità del verde anche di scala superiore anche in relazione all'ambito ad alta sensibilità adiacente

sono previste soluzioni tecnologiche per quanto riguarda la climatizzazione estiva ed invernale, ad alta efficienza energetica con riduzione di emissioni climalteranti: riscaldamento pompa calore bassa temperatura, fonti di energia rinnovabili

CAMPIONATURE MATERIALI DI FINITURA:

Mattone faccia a vista sabbiato fine colore chiaro



Manto copertura



Autobloccanti



NUANCES COLORI TINTEGGIATURA FACCIATE

S 1010-Y10



S 1015-Y10R



S 1515-Y10R



S1005-Y10R



S1510-Y10R



VISTA SATELLITARE ATTUALE



FOTOINSERIMENTO PROGETTO



VISTA SATELLITARE ATTUALE



FOTOINSERIMENTO PROGETTO



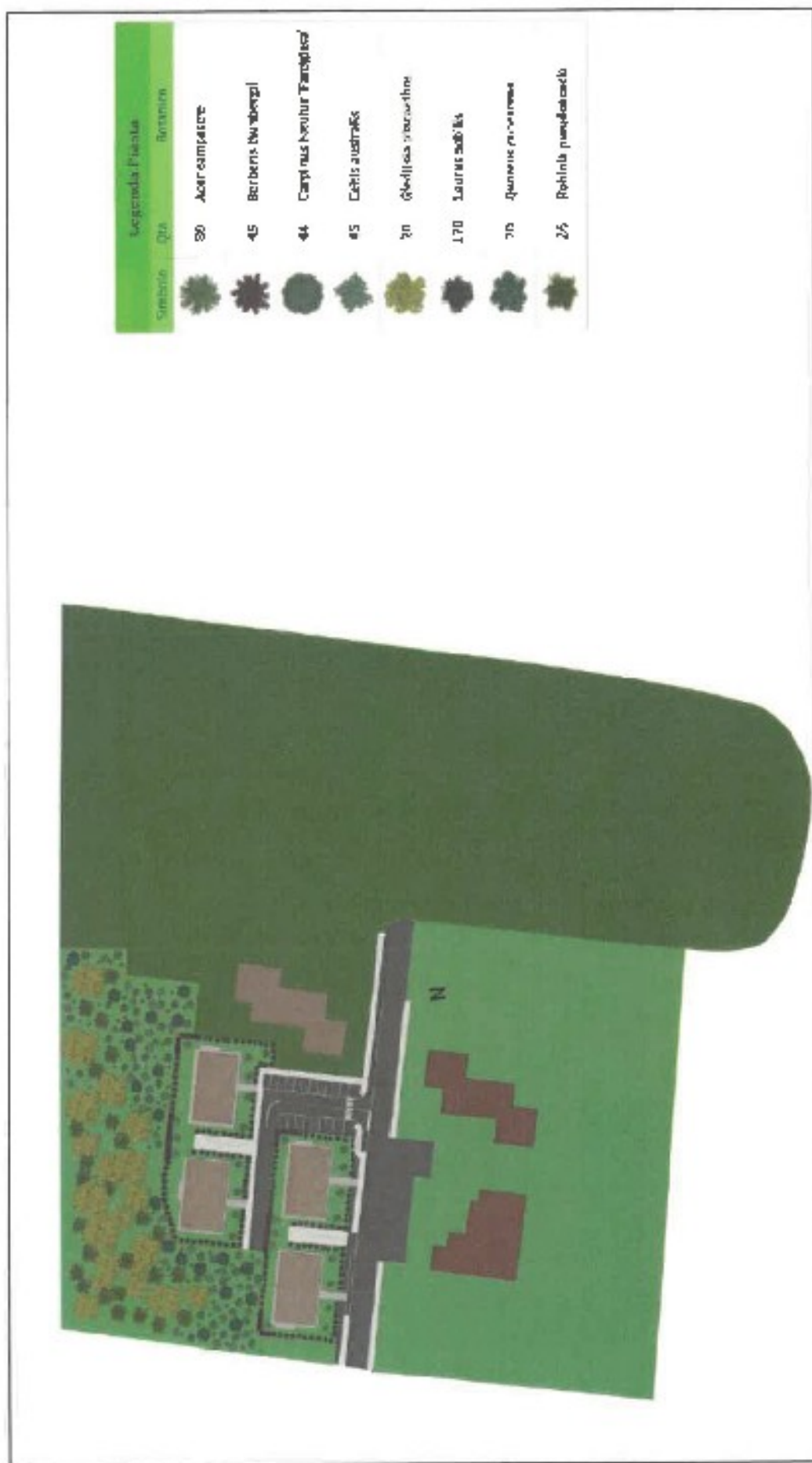


Figura 4 – Planimetria di un esempio di inserimento degli edifici (schematico) e del verde esistente e di nuova piantumazione.



Figura 3 – Altra vista di un esempio di inserimento degli edifici (schematico) e del verde