

Committente Sig. Alberto Zaniboni

Il promotore impresa Vignali Costruzioni s.r.l.

Progettista Enrico Rossini architetto

oggetto pratica

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

luogo

COMUNE DI CURTATONE

PROVINCIA DI MANTOVA

opera

PROGETTO DI NUOVO IMPIANTO URBANO - ATR 502 - LOTTIZZAZIONE "CORTE NUOVA"

indirizzo

VIA VITTORINA GEMENTI E STRADA FERRUCCIO PARRI

committente

SIG. ALBERTO ZANIBONI, VIA MOLINO, 10 - CURTATONE - MANTOVA

oggetto

STATO DI PROGETTO

tavola

RELAZIONE PAESAGGISTICA

scala

--

data

21-01-2011

data aggiornamento

04-12-2012

progettista

ENRICO ROSSINI ARCHITETTO

TEL. FAX. 0376 369773_GSM. 347 8288135_E-MAIL ENRICOROSSINI@ALICE.IT_P.IVA 02110960206

L. PRESENTE È ASSORTO E TUTELATO DALLA NORMATIVA SUL DIRITTO D'AUTORE. PERTANTO È VIETATA LA RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DA PARTE DEL PROGETTISTA

RP

codice commessa

F 012

INDICE

1) Premessa:

2.) Lo stato di fatto dei luoghi precedente l'intervento:

3.) Gli elementi di valore paesaggistico presenti:

4.) L'impatto ambientale delle trasformazioni proposte:

5.) Gli elementi di mitigazione e compensazione proposti:

1) Premessa:

1.1.) L'Immobile è di comproprietà del sig. Alberto Zaniboni, nato a Mantova, il 7/09/1954, codice fiscale ZNBLRT54P07E897E.

1.2.) Il terreno dell'area di progetto è censito all'Agenzia del Territorio di Mantova, Comune di Mantova al Fg.25, particella 905, 906, 653, 654, ed è classificato in zonizzazione per Piano Attuativo.

1.3.) L'Immobile si trova in via Vittorina Gementi, via Ferruccio Parri, Strada Provinciale n.57, in San Silvestro, Curtatone (Mantova); l'area oggetto di intervento non è ricompresa in aree vincolate paesaggisticamente.

1.4.) Nel Piano di Governo del Territorio, il P.G.T., l'immobile risulta ricompreso in Zona per Piano Attuativo di cui all'ATR 502 denominato "Corte Nuova".

1.5.) All'Agenzia del Territorio di Mantova l'area è in pianta censita correttamente, salvo rettifiche di dettaglio che se necessarie dovranno essere depositate con un atto di aggiornamento catastale.

2.) Lo stato di fatto dei luoghi precedente l'intervento:

2.1.) L'area oggetto di analisi è circondata da una zona edificata su tutti e quattro i lati intorno al lotto stesso. L'intorno è caratterizzato da una edificazione di epoca novecentesca, ad eccezione per la corte rurale a lato, che pare essere costruita in epoca precedente, ed era/è realizzata con tecniche costruttive tradizionali ovvero murature in mattoni pieni, strutture orizzontali (tetto e solai) in legno, forme riconducibili alle corti rurali con barchesse e porticati.

2.2.) Un'accurata analisi del contesto territoriale ed ambientale, è stata svolta preliminarmente alle prime ipotesi di progetto.

Le indagini preliminari al progetto svolte hanno riguardato, in sintesi, lo studio del rilievo dell'area che è stato eseguito da un tecnico specializzato e che ci è stato consegnato. La mancata formazione e consegna di un adeguato piano quotato di riferimento, ha negato in fase di progetto la possibilità di valutare esatti profili e gli andamenti del terreno che per la fase esecutive andrebbero altimetricamente rilevati. Le analisi di studio per il progetto definitivo, definite a scala di progetto dettagliato, sono considerate per approssimazione come piani di studio su superfici piane rettilinee.

Ripetuti sopralluoghi e indagini conoscitive nell'intorno prossimo alla costruzione e nell'intorno dell'area di progetto, l'analisi della cartografia a scala territoriale e dell'aereo fotografia, sono state preliminarmente svolte onde considerare tutti i possibili elementi dell'intorno che avrebbero potuto influenzare o ispirare il progetto redatto. Queste analisi preliminari sono state fondamentali per sviluppare un progetto che riteniamo redatto con particolare attenzione al contesto territoriale nel quale si inserisce.

2.3.) L'area incolta, oggi in discreto stato di manutenzione, è mantenuta dalla proprietà in ordine esclusivamente per garantire una minima salubrità degli spazi liberi di proprietà e per il decoro urbano per l'edificato dell'intorno. Oggi non si presentano altre possibili soluzioni di progetto alla vocazione che l'area di proprietà ha di essere completata e costruita: tutto l'intorno è edificato con un tessuto ormai consolidato e completato ad eccezione del lotto di progetto che rimane oggi l'unica "isola" all'interno dell'edificato di San Silvestro in questa porzione di abitato.

2.4.) Il fosso esistente che cinge tutta la proprietà sui tre lati verso le altrettante stanze è già tombinato per il tratto che fronteggia la Casa del Sole. Oggi è da noi ritenuto come un elemento di degrado per la parte dell'abitato di San Silvestro, visto il suo attuale inutilizzo per l'agricoltura e incompatibilità con il tessuto dell'introno. L'intento del progetto di legare fortemente questa nuova porzione di abitato al nucleo pi consolidato di San Silvestro ha generato la proposta qui avanzata di tombinare un tratto, verso l'abitato stesso, del fosso che come detto è oggi inutilizzato, e già tombinato di fronte alla Casa del Sole.

3.) Gli elementi di valore paesaggistico presenti:

3.1.) Il paesaggio costruito di contorno ritengo non si possa definire come di elevata qualità architettonica: esso è caratterizzato da costruzioni di edilizia comune poco caratterizzanti **il luogo** di Curtatone e Mantova; le stesse costruzioni sono mantenute in buono stato manutentivo. Gli spazi verdi privati e di pertinenza sono curati e aiutano a una percezione ambientale migliore rispetto alla reale qualità del tessuto edificato vero e proprio. La mancanza di un rapporto diretto tra il costruito (case) e la via pubblica è da noi sentito come una carenza: tale rapporto consente di identificare un "interno urbano" rispetto a "esterni urbani" caratterizzati da zone più periferiche e meno dense.

3.2.) La presenza del polo sociale della Casa del Sole, realizzata con corpi di fabbrica di limitate dimensioni, garantisce una omogeneità di tessuto edificato rispetto al vicino tessuto edificato residenziale dell'intorno. La palazzina direzionale, denominata villa Bonoris, che caratterizza maggiormente il complesso della Casa del Sole, in stile eclettico, è il più prezioso edificio dell'intorno dell'area di progetto che abbiamo rilevato.

La stessa palazzina, realizzata alla fine del milleottocento, anticipa tendenze stilistiche liberti, che tra le prime realizzazioni conta sicuramente Palazzo Castiglioni in Corso Venezia a Milano, progettato da Giuseppe Sommaruga nel 1901 e concluso nel 1904, ma anche del precedente stile Art Nouveau europeo che dal 1890 si diffonde in molti paesi ed influenza correnti stilistiche ed artistiche in diversi ambiti ed applicazioni tra cui sicuramente anche l'architettura.

Anche l'uso dei materiali in facciata è estremamente innovativo per l'epoca: il ferro o ghisa lavorato in forme zoomorfe e con decorazioni che fortemente si ispirano alla natura e alle forme curvilinee che la caratterizzano è precursore di molte successive realizzazioni che hanno confermato poi l'uso in architettura del materiale fino ai giorni nostri e delle forme.

3.3.) La presenza della fascia a verde sul lato della Strada Provinciale n.57, distaccando l'edificato dal bordo della strada provinciale stessa: è stato da noi rilevato come una parte di area con vocazione a verde che si è pensata confermata e completata anche nell'area di progetto essendo a nostro avviso uno degli elementi di valore paesaggistici rilevabili presenti.

3.4.) non si sono rilevate alberature di alto fusto sull'area di progetto, che potessero ispirare un impianto urbano tale da includere nel progetto le stesse.

4.) L'impatto ambientale delle trasformazioni proposte:

4.1.) Il nuovo impianto urbano di progetto si propone come soluzione possibile allo stato di abbandono e degrado causato per l'abitato di San Silvestro dallo stato attuale dell'area, che non avendo più vocazione agricola, non trova qui oggi una sua funzione definita. L'impatto ambientale della trasformazione proposta è stata verificata progettando il nuovo complesso con attenzione al contesto edificato dell'intorno e disponendo volumi ed edificato in armonia con l'intorno stesso, in piena sintonia con le indicazioni generali del P.G.T., prevedendo edificato con limitate altezze, pienamente compatibili con il tessuto d'intorno stesso.

4.2.) Il tombamento del fosso esistente per il tratto verso l'abitato è previsto realizzato e per larga misura ricoperto da verde che realizzerà un "bordo" tra la via Ferruccio Parri e la strada urbana di progetto.

4.3.) La strada di progetto sarà realizzata con manto bituminoso ed i marciapiedi con autobloccanti come anche i parcheggi, per individuare un "nastro stradale" definito e con sezione continua dall'ingresso su via Vittorina Gementi. Il luogo all'arrivo della strada di lottizzazione, la strada urbana, mantiene le stesse caratteristiche materiche e sarà circondato da alcune superfici a verde ed alberature ad alto fusto come previste nel progetto.

4.4.) La connessione al sistema di ciclopedonale esistente è proposta sia per staccare l'edificato dalla strada di lottizzazione, la strada urbana, sia per garantire dal lato del nuovo abitato un elevato servizio di connessioni e reti pubbliche tra cui la rete ciclopedonale stessa, che consentirà ai futuri abitanti di poter uscire di casa con la bicicletta e raggiungere ad esempio il vicino supermercato o i negozi dal lato opposto della strada provinciale.

5.) Gli elementi di mitigazione e compensazione proposti:

5.1.) Ampie superfici naturalizzate e piantumate, sistemazioni a prato verde dei "bordi", con impianti di irrigazione per il mantenimento delle aree a verde stesse sono tra i principali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

5.2.) La volontà di garantire una maggiore prestazione energetica e un maggiore uso di energie rinnovabili rispetto ai limiti di legge, è una delle istanze che richieste in sede di pianificazione territoriale comunale, il P.G.T., è richiesta per questo ambito. Confermata e condivisa la scelta, in piena sintonia con il piano urbanistico stesso, le indicazioni sulle modalità di attuazione di queste scelte che si ritengono anch'esse come ulteriori elementi di mitigazione e compensazione sono descritte nell'allegata Relazione Tecnica.

5.3.) L'uso di materiali urbani compatibili con il tessuto esistente sono anch'essi un ulteriore elemento di mitigazione e compensazione con la ricercata volontà di legare il nuovo impianto urbano all'abitato più consolidato di San Silvestro.

5.4.) Lo studio della tipicità dei luoghi di Curtatone e più in generale di Mantova, tipologie costruttive, uso di materiali, forometrie, attacco a terra dell'edificato storico, anche con possibili interpretazioni e studio in chiave contemporanea evitando quindi una operazione di "copiatura" del tessuto medioevale, e più antico della città storica, hanno generato l'idea di progetto che si ritiene, se attuata, un ulteriore elemento di mitigazione e compensazione, avendo previsto un "raccordo" tra tessuto esistente e parte di progetto più attenta alla costruzione delle città più storiche e consolidate.

5.5.) Il posizionamento del Polo Pubblico unendo Farmacia, parcheggi, Sala Civica e spazi pubblici all'aperto, spazi a verde ed alberature intorno ad una stessa area, potenzia a mio avviso la percezione di area pubblica, polarità pubblica, che spesso manca nelle parti di edificato di metà novecento e nel progetto si intende risolta anche a servizio del vicino abitato già realizzato. Si ritiene questa istanza di progetto come un ulteriore elemento di compensazione.

5.6.) Nell'area intorno al costruito di progetto, separando lo stesso dalle vie a maggiore intensità di traffico, sono previste realizzate bordure di arbusti autoctoni. Le essenze che si pensano utilizzate possono variare da: l'Oleandro (*Nerium oleander*), l'Ortensia rampicante (*Hydrangea*), la Salvia (*Salvia*), il Timo (*Thymus*), la Rosa (*Rosa*), il Rododendro (*Rhododendron*), il Mirtillo (*Vaccinium*), la Mirica (*Mirica*), il Ligustro (*Ligustrum*), la Lavanda (*Lavandula*), il Limone (*Citrus limon*), il Bosso (*Buxus sempervirens*), il Cotoneastro (*Cotoneaster*). Le alberature ad alto fusto previste inserite nell'area di progetto sono alcuni esemplari di Bagolaro o Spaccasasso (*Ulmaceae*). Le indicazioni più precise d'inserimento saranno fornite in sede di progetto generale di sistemazione del verde, redatto in sede di progettazione esecutiva.