

Allegato 4

Relazione paesaggistica intervento di urbanizzazione PUA

COMUNE DI TRAVERSETOLO
PROVINCIA DI PARMA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

Richiedente: Traversetolo Costruzioni srl

Località: TRAVERSETOLO

Foglio 24 mappali 1410-1414-1415-1416-1417

PROGETTO DI REGENERAZIONE URBANA – PUA FORLADY
RECUPERO AMBITO PRODUTTIVO AI FINI RESIDENZIALI

L'area in oggetto è ubicata in territorio rurale del comune di Traversetolo, tra via Cantini ed il torrente Termina, a margine della sponda sinistra; essa si colloca all'interno del territorio urbanizzato del comune di Traversetolo in luogo di complesso produttivo realizzato nella prima metà dell'800, più volte ampliato nel corso del tempo.

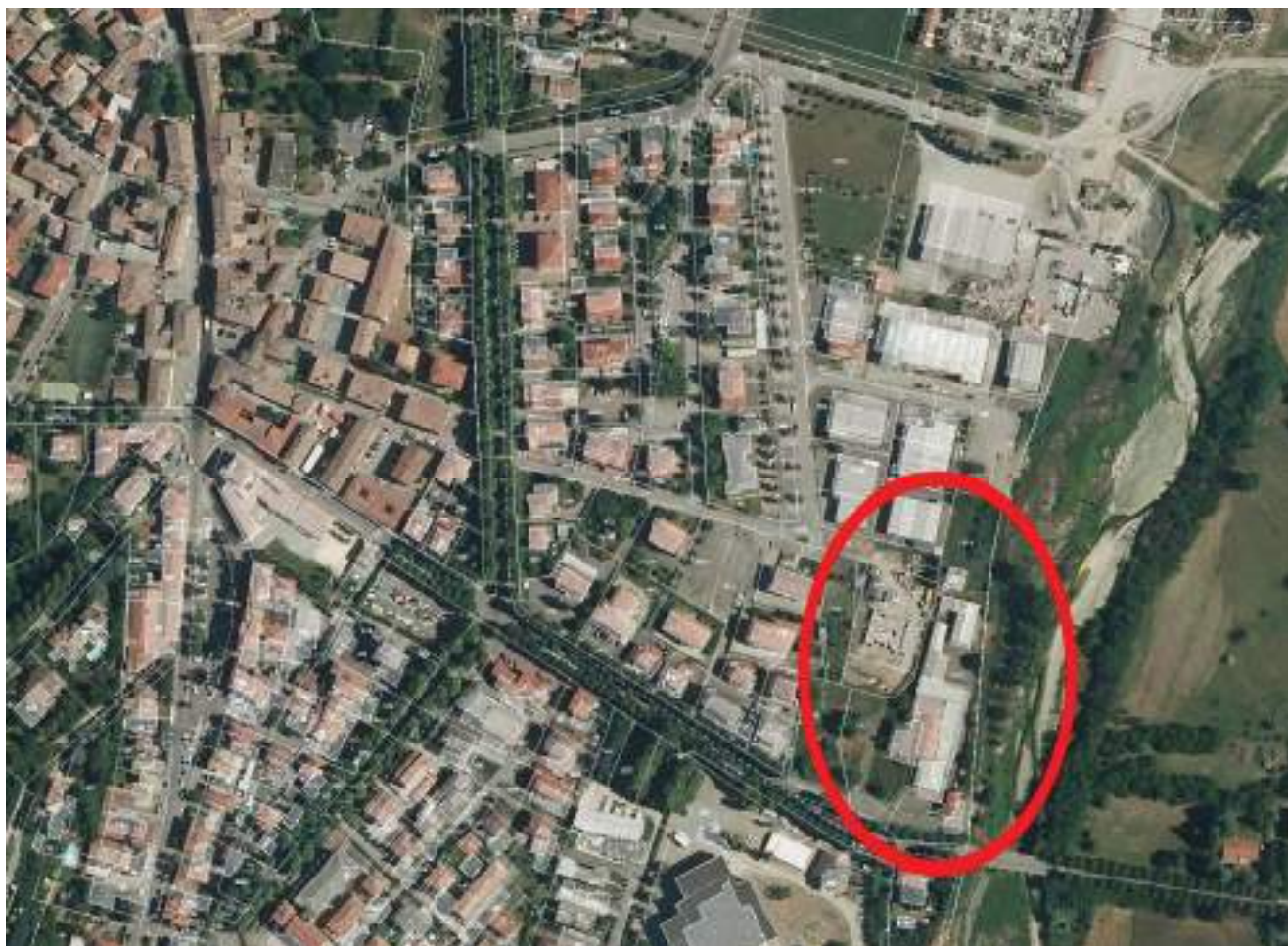


Figura 1: ortofoto su scala urbana con inquadramento del territorio urbanizzato e torrente Termina



Figura 2 : ortofoto di dettaglio del sito di progetto

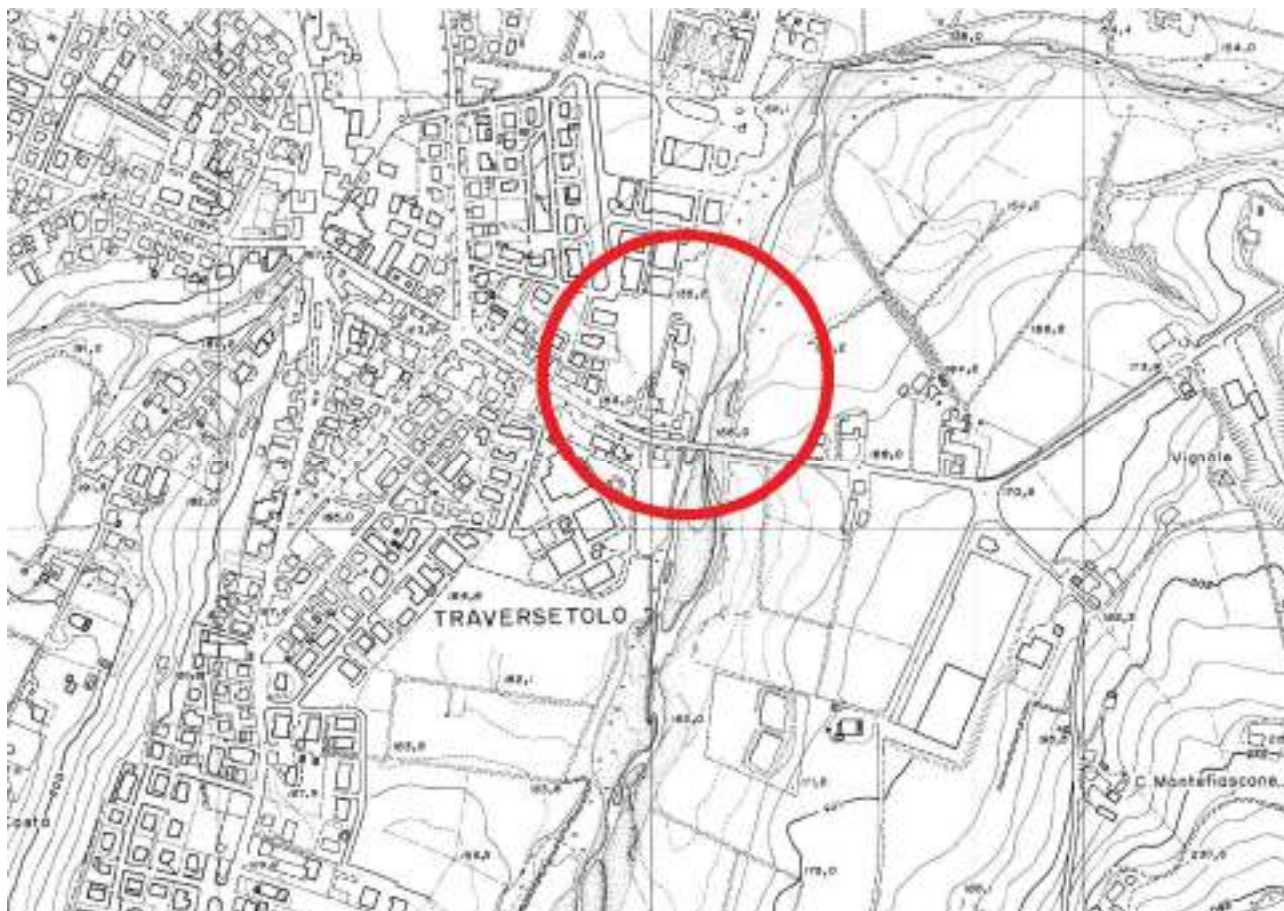


Figura 3 : CTR

ESTRATTI DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRAVERSETOLO

Vedi allegati

- EL.02.1_PSC TAVOLA TRASFORMAZIONI
- EL.02.2_PSC ESTRATTO NORMATIVO I
- EL.02.3_PSC ESTRATTO SCHEDA NORMA
- EL.02.4_PSC _TAV 01 VINCOLI
- EL.02.5_PSC_TAV 02 VINCOLI
- EL.02.6_PSC_TAV 3 VINCOLI
- EL.02.7_PSC_TAV 4 VINCOLI
- EL.02.8_PSC_ZAC
- EL.02.9_POC_IDENTIFICATIVO 3
- EL.02.9_POC_SCHEDA NORMA
- EL.02.10_POC_VALSAT

Si richiama l'attenzione al vincolo archeologico di cui all'allegato EL.02.6_PSC_TAV 3 VINCOLI, dal quale si evince che l'area è interessata dal vincolo archeologico di tipo C .

L'analisi del rischio tiene conto dei seguenti aspetti:

- le nuove costruzioni verranno ricostruite in corrispondenza dell'area di sedime dei fabbricati esistenti ed in minima parte in aree attualmente libere ;
- che le quote di progetto comporteranno un innalzamento del piano di campagna

di 120-140 cm (gestione rischio idraulico)

- le opere di fondazione saranno, presumibilmente, realizzate con fondazioni su pali;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione comporteranno profondità di scavo, rispetto al piano di campagna, nell'ordine dei 70-100 cm, e comunque in corrispondenza dell'area di sedime degli attuali edifici.

in funzione di queste considerazioni è stata chiesta autorizzazione al Mibac per effettuare i sondaggi nelle aree libere nelle modalità che verranno indicate dall'Ente di controllo.

Le procedure amministrative ed operative si avvarranno della consulenza della d.ssa Anghinetti Giuliana - studio ABACUS.

SISTEMI AMBIENTALI

L'area oggetto d'intervento appartiene all'unità di paesaggio n° 4 – Alta Pianura di Parma – lambita dalla strada Pedemontana cartografata come “Viabilità Panoramica”

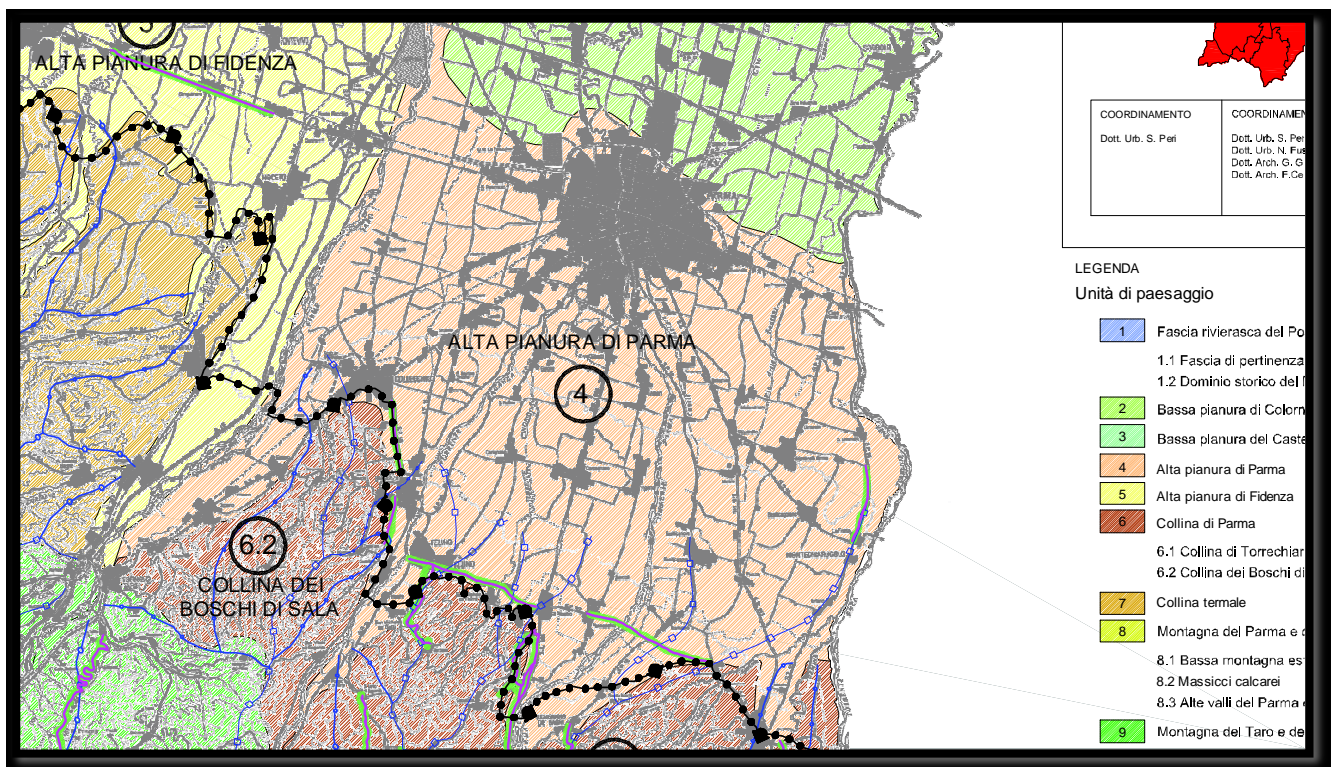


Figura 4 : Estratto cartografia PTCP

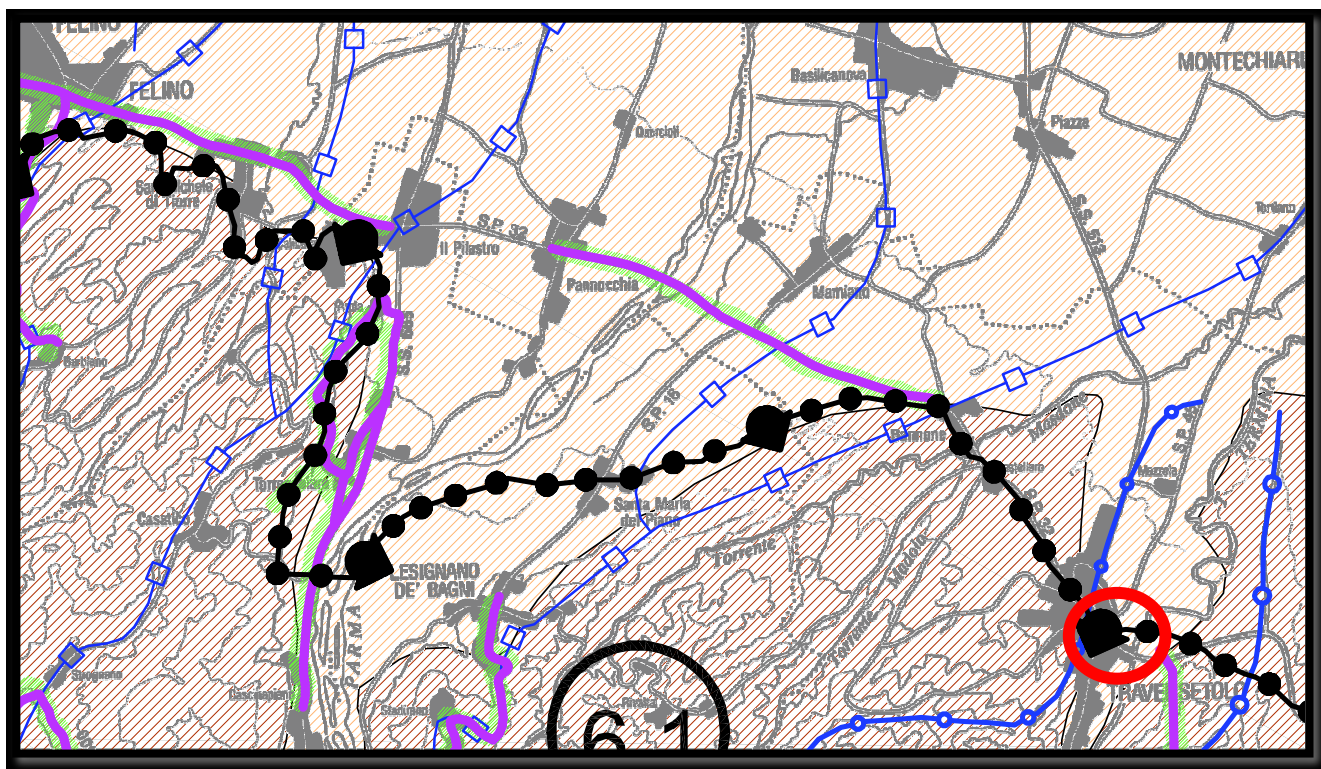
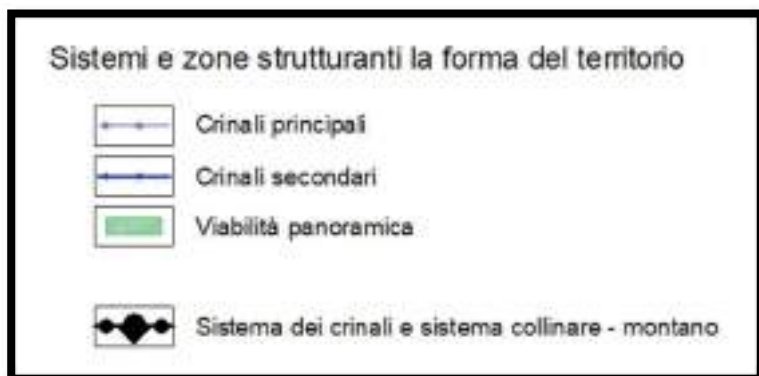


Figura 5 : Dettaglio zona intervento



L'ambito, risulta coinvolto anche nella cartografia C.7.2. del PTCP di Parma – Insediamenti non tutelati dal PTPR ma documentati come presenti al 1936 -

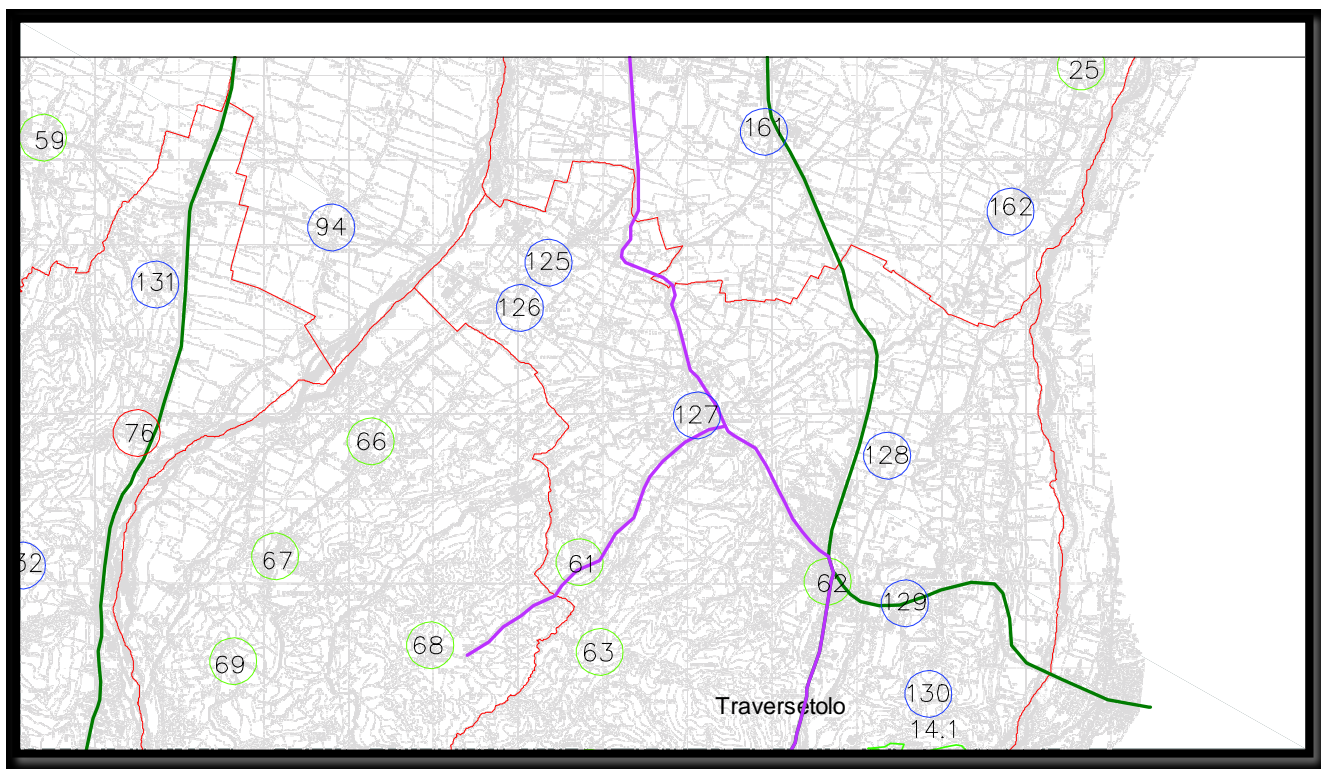


Figura 6: CARTA C.7.2 PTCP DI PARMA AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI INSEDIAMENTI URBANI

Comune di Traversetolo

- 125 - Mamiano
- 126 - Piattonaro
- 127 - Bannone
- 128 - Mazzola
- 129 - Vignale
- 130 - Guardasone

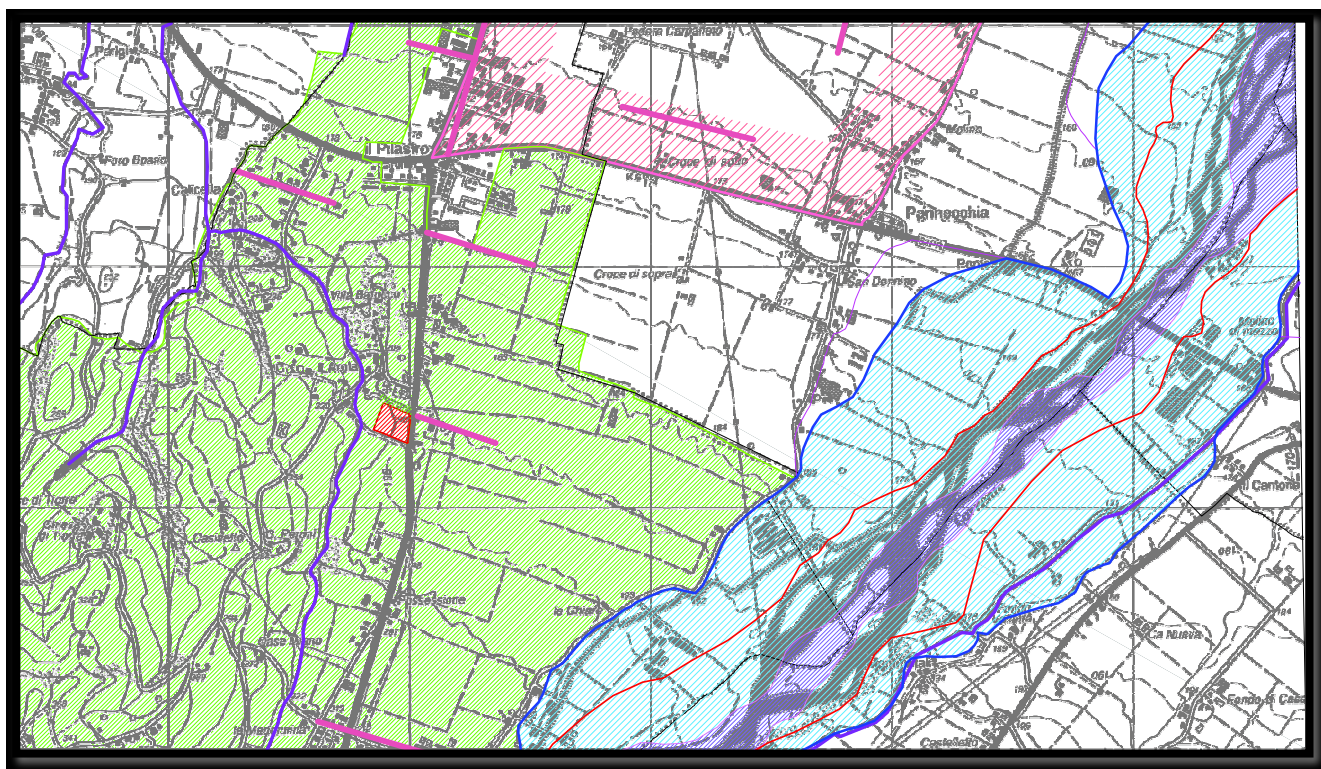


Figura 7 : Carta di PTCP C.1.12 - Zone di tutela

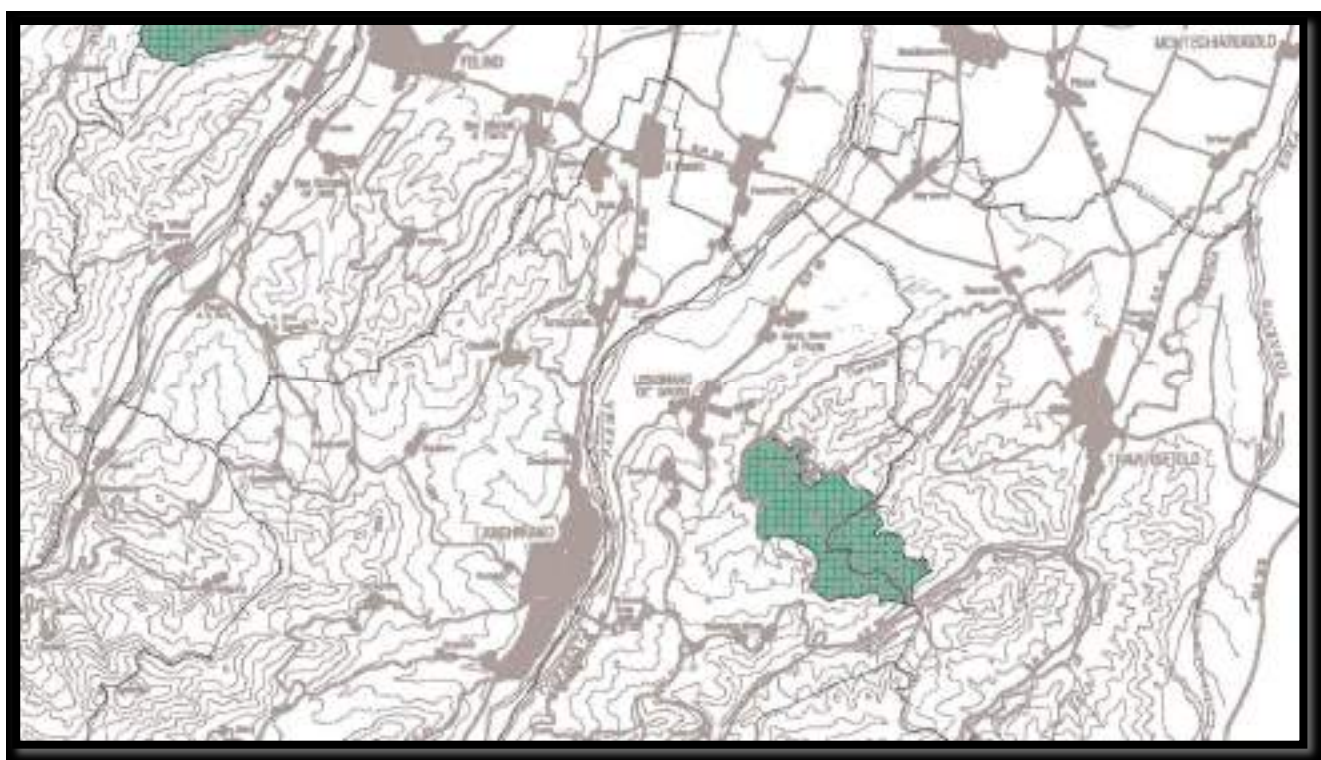


Figura 8 : Tavola C5a2 Rete Natura 2000 - Siti importanza comunitaria

ELEMENTI FISICI

Fascia di pertinenza dei principali torrenti appenninici

GEOLOGIA

litologia di superficie: terreni prevalentemente ghiaiosi, con lenti sabbiose, riconducibili alle periodiche piene fluvio-torrentizie;

litologia prevalente del substrato: banchi sabbiosi e ghiaiosi, con intercalazioni limose e argillose;

geo-pedologia: suoli di recente formazione, con scarsa e/o moderata differenziazione del profilo pedologico;

emergenze geologiche: lungo le scarpate fluviali attive si possono osservare tutti i caratteri deposizionali e granulometrici tipici delle facies alluvionali (gradazione degli strati, basse di meandro, stratificazione incrociata, ripples, ecc.); lungo l'alveo del T. Stirone, a monte di Fidenza, affiorano i noti ed unici sedimenti plio-pleistocenici ricchi di fossili (Parco Regionale Fluviale del T. Stirone).

MORFOLOGIA

pendenze medie: ridotte, in media attorno al 10 %;

drenaggio superficiale: efficiente, data la natura dei terreni e la vicinanza al corso d'acqua.

GEOMORFOLOGIA

emergenze geomorfologiche: tracce di percorsi torrentizi estinti, sia recenti (alvei abbandonati) che antichi (paleoalvei); il tratto d'alveo inferiore, circa a partire dalla via Emilia risulta pensile, ossia sopraelevato rispetto ai terreni circostanti, mentre quello verso monte si presenta incassato e talora (T. Stirone) in forma di vero e proprio orrido.

IDROGEOLOGIA

acquiferi alluvionali: falde freatiche o a pelo libero, i cui livelli piezometrici possono anche essere in relazione ai livelli idrometrici del torrente;

emergenze idrogeologiche: locale e temporanea formazione di zone umide e palustri, per la risalita dei livelli di falda.

IDROGRAFIA

rete idrografica principale: i principali corsi d'acqua appenninici e relativi affluenti (F. Taro, T. Parma, T. Baganza, T. Stirone, T. Enza);

rete idrografica secondaria: praticamente assente e/o rappresentata da rari fossi di scolo nelle aree golenali;

esondabilità: le aree golenali sono tipicamente e frequentemente esondate durante le piene fluvio-torrentizie, anche se non per lunghi periodi; i rilevati arginali iniziano circa a valle della via Emilia.

ELEMENTI BIOLOGICI

Fascia di pertinenza dei principali torrenti appenninici

USO PREVALENTE DEL SUOLO

seminativi: risultano coltivate solo le aree golenali localizzate verso la bassa pianura;

orti, giardini, serre: praticamente assenti;

vigneti, frutteti: praticamente assenti;

prati, pascoli: presenti ma non consistenti;

boschi e pioppeti: assai diffusi sono i boschetti seminaturali e, talora i pioppeti, specie nelle aree golenali a valle

della via Emilia; di rilevante interesse naturalistico-vegetazionale sono i Parchi Fluviali presenti nell'alta pianura (Fiume Taro e Torrente Stirone);

incolti e cespugliati: assai diffusi e talora prevalenti;

aree urbanizzate: praticamente assenti.

VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: aree ad elevata vulnerabilità.

ELEMENTI ANTROPICI

PRINCIPALE VIABILITÀ STORICA

- S.S. Emilia
- S.P. 663 Massese
- S.S. 62 della Cisa
- S.C. Parma Collecchiello
- S.P. 15 Stradella - Marzolarà
- S.P. 16 Parma - Bannone
- S.P. 357 Ponte Recchio – Ramiola
- S.P. 357 Ponte Recchio – Ramiola
- Tratto A 15 da Giarola a Ramiola
- S.P. 49 (Collecchio – Madregolo - Via Emilia)
- S.C. Mulattiera (Collecchio – S.Pancrazio –S.P.10 Cremonese)
- S.C. Lemignano – S.Pancrazio

VIABILITA' PANORAMICA

Tratto

Pannocchia Bannone lato sud 4,400 Tratto della S.P. n° 32 da "Pannocchia" al ponte sul Rio Canaletta.

INSEDIAMENTI URBANI STORICI O STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE

125 Mamiano Traversetolo

126 Piattonaro Traversetolo

BENI STORICO TESTIMONIALI DI INTERESSE

39 Chiese, Pievi Chiesa parr. di S. Biagio (Mamiano/Traversetolo) Traversetolo

Edifici civili e produttivi

68 Ville Nobiliari Villa Magnani (Mamiano, Traversetolo) Traversetolo

67 Ville Nobiliari Villa Ziveri (Bannone, Traversetolo) Traversetolo

66 Ville Nobiliari Villa Pedretti (Bannone, Traversetolo) Traversetolo

65 Ville Nobiliari Villa Pagani-Boselli (Mazzola, Traversetolo) Traversetolo

71 Ville Nobiliari Villa Carbognani (Traversetolo) Traversetolo

64 Ville Nobiliari Villa Cronovilla (Vignale, Traversetolo) Traversetolo

72 Mulini Mulino di Sopra (canale Maggiore, Mamiano, Traversetolo) Traversetolo

73 Mulini Mulino di Mezzo (canale Maggiore, Mamiano, Traversetolo - Traversetolo)

6 Fabb. Conserv. Corni e Branchi (Traversetolo) Traversetolo

7 Castelli Mamiano Traversetolo

Edilizia rurale storica

L'alta pianura si sviluppa in direzione sud/est-nord/ovest ed attraversa tutta la provincia, comprendendo Parma e Fidenza, estendendosi, con un lembo, fino a Fornovo. La forma di conduzione prevalente è a prato stabile, soprattutto a sud di Parma, alternato alla piantata.

Essendo una zona caratterizzata da terreni asciutti, di facile scolo delle acque, è l'area di più antico insediamento, ancora segnata dal reticolo della centuriazione, con un'organizzazione poderale basata sulla mezzadria ed un'agricoltura ricca e florida. Gli edifici sono per lo più costruiti con ciottoli, data la presenza determinante di corsi d'acqua a maggiore portata che ne agevolavano il trasporto.

Il tipo edilizio maggiormente diffuso risulta essere la casa con porta morta, caratterizzata da un aumento dimensionale piuttosto sensibile del corpo produttivo, rispetto alle fasce territoriali più basse. Infatti, è questa una zona a forte indirizzo zootecnico, al quale si lega lo sviluppo di colture foraggere ed in particolare di quelle prative.

A livello costruttivo questo si traduce nella necessità di ampi spazi per il ricovero del bestiame e per lo stoccaggio del fieno. Significative sono le presenze di abitazioni padronali classificate come casa a pianta centrale con tetto a quattro spioventi, localizzate con particolare frequenza, nella zona a sud di Parma. Nella stessa area, inoltre, si sono rinvenuti complessi a corte, spesso di tipo aperto, con dimensioni più contenute rispetto a quelle della zona a confine col piacentino. Riscontrabili, con maggior frequenza nelle aree della pedecollina, edifici a torre per lo più inglobate in accrescimenti posteriori in forme più articolate e complesse. Si possono inoltre individuare anche numerosi esempi di case aggregate in linea, ad L e in parallelo, che permettono di considerare questa come l'unità di paesaggio con maggior ricchezza tipologica di tutta la pianura. Questo fenomeno è indice di una grande importanza economica che questa zona ha assunto nell'ambito provinciale.

INDIRIZZI DI TUTELA

1. Le previsioni urbanistiche di ampliamento e ristrutturazione degli abitati dovranno risultare il più possibile consone alle locali configurazioni edilizie, avendo cioè cura di rispettare il sistema edificatorio-storico esistente ed il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante.
2. 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).
3. Potenziamento della naturalità degli ambienti fluviali e perfluviali rimasti (soprattutto nelle aree ripariali e/o a ridosso degli alvei attivi) tramite interventi mirati di rimboschimento e riquilibrificazione vegetazionale.
4. Salvaguardia, valorizzazione e potenziamento dei percorsi panoramici esistenti lungo le aree fluviali, perfluviali ed i terrazzi antichi.
5. Controllo degli scarichi civili e industriali, delle pratiche colturali e delle attività zootecniche al fine di ridurre il carico inquinante sulle acque superficiali e prevenire il rischio di inquinamento di quelle sotterranee.

ANALISI STORICA

Le conoscenze storiche dettagliate dell'area oggetto di studio risalgono al XIX secolo.

In questo periodo la proprietà dell'area, denominata "*Le Fontanelle*", risale al signor Ignazio Mattioli .

Siamo nel 1856 quando l'area adibita a terreno incolto venne adibita alla costruzione di mulino per macinatura dei grani per iniziativa del molinaro di Guardasone, il sig. Giacomo Sandrini. Quest'ultimo, appoggiato dallo stesso proprietario del terreno, presentò il progetto per la costruzione redatto dall'ing. Foà. Tale progetto, particolarmente impegnativo e costoso, prevedeva la realizzazione di un canale da via Burlazzi, una chiavica sul rio Le Fontanelle ed un ponte sulla omonima strada .

Il progetto, pertanto, prevedeva l'utilizzo dell'energia cinetica delle acque del torrente Termina per la macinatura dei grani. Tentativo analogo venne intrapreso anche nel '400 dai Borromeo.

Grazie all'insistenza ed alla convinzione del Sandrini, l'opera, così pensata, venne realizzata ed attivata a partire dal 1859.

L'attività di macinatura proseguì fino al 1908.



Passato in disuso, il mulino passò di proprietà al signor Enrico Pagani, il quale vi realizzò una fabbrica per la lavorazione dei pomodori, durante il periodo estivo, e di macellazione suina durante il periodo invernale.

L'attività industriale proseguì fino alla morte del proprietario, avvenuta nel 1927, salvo una sospensione di alcuni anni durante il primo periodo bellico.

Passata di proprietà ai figli e poi ai f.lli Pagani di Pannochia, l'attività proseguì fino agli anni Cinquanta.

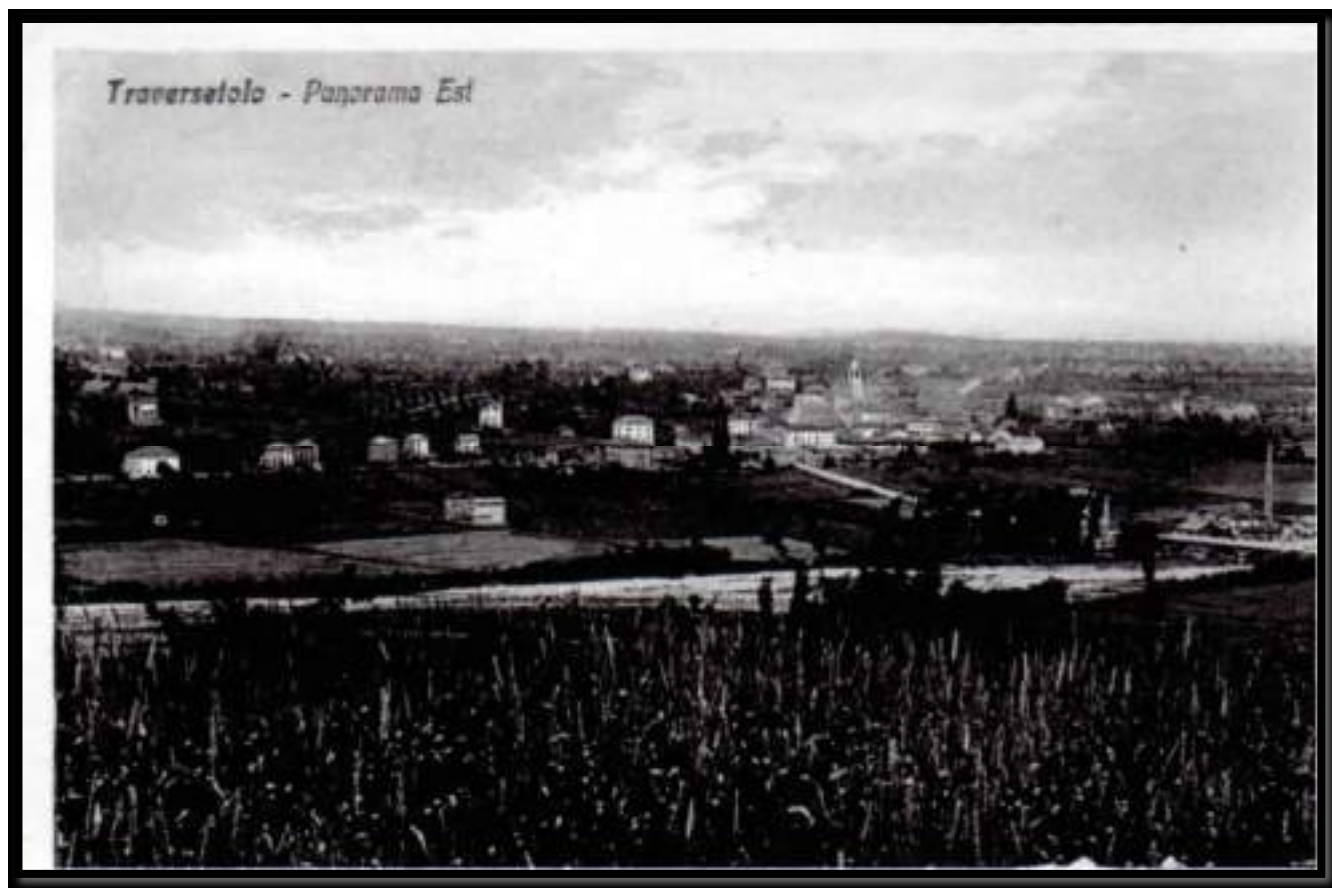
Nella decade successiva la proprietà passa alla Sig. Patrizzi Santina, la quale realizza l'attuale stabilimento, denominato For Lady.

L'attività tessile e di moda femminile prosegue fino agli anni duemila durante i quali , a causa della crisi del settore, cessa ogni attività.

Recentemente l'area , con i relativi immobili, passa agli attuali proprietari .

Attualmente l'area risulta completamente inutilizzata .

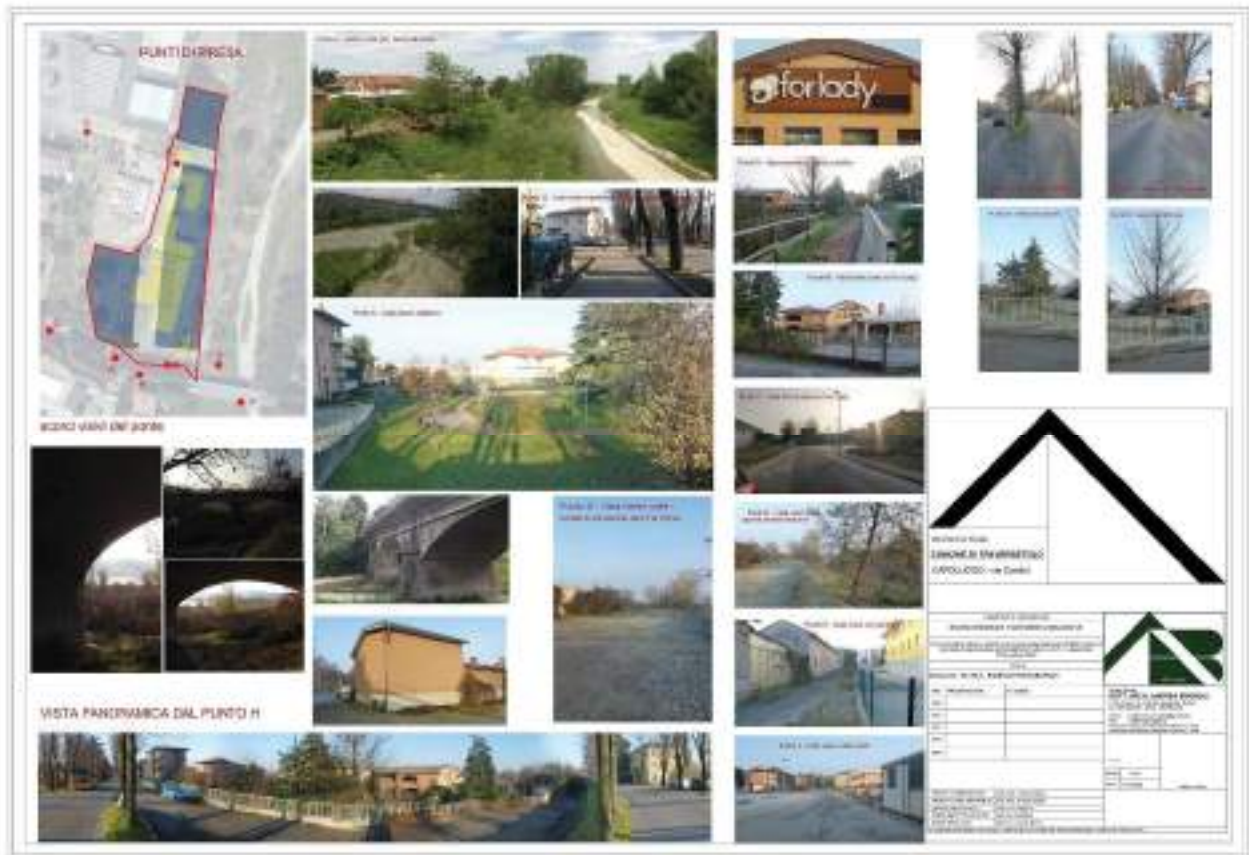
Bibliografia : R.Lasagni-S.Moroni, Traversetolo e le sue strade, Silva Editrice,2006



1.3 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato :

Per esame completo di rimanda all'allegato : EL.06._TAVOLA 3 _DOCUMENTAZIONE









ANALISI DEI CONTENUTI

Definizione dello stato dei luoghi prima dell'intervento

L'area del presente studio è ubicata in via Cantini nel Comune di Traversetolo, in una zona censita come ambito di riqualificazione e di trasformazione funzionale (PSC Comune di Traversetolo – Trasformazioni territoriali - Tavola IId).

Morfologicamente l'area si colloca ad un'altezza di circa 160 metri s.l.m., in un'area sub pianeggiante posta in prossimità della sponda occidentale del Torrente Termina (Tavola XII).

L'area è censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 24 mappali 1410; 1414; 1415; 1416 e 1417 (Coord. UTM N 4.943.643 E 609.995; Lat. 44.637715° - Lon.10.386898° Tavola I, I bis e III) .

Il P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) previsto sull'area dell'ex stabilimento "For Lady", prevede per il comparto, la trasformazione in ambito a destinazione residenziale, su di una superficie complessiva di circa 8300 metri quadrati.

L'area risulta essere sostanzialmente urbanizzata la cui impermeabilizzazione ammonta a circa il 85% della superficie complessiva .

Il contesto è caratterizzato da edifici in disuso , in pessimo stato conservativo.

Foglio	Mappale	partita	superficie
24	1417	ente urbano	2 611
24	1416	ente urbano	3 850
24	1415	ente urbano	87
24	1414	ente urbano	1 543
24	1410	ente urbano	255
superficie catastale complessiva			8 346



Definizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento

L'attuazione del recupero urbanistico dell'area ex For Lady è disciplinato dalla scheda norma dell'ambito denominato "ART* H – AREA FOR LADY" .

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è vincolata all'approvazione di progetto urbanistico (PUA) , il quale dovrà recepire i dettami della suddetta normativa.

In tal senso la scheda ipotizza una superficie territoriale di 0.82 ha ed una capacità insediativa potenziale di 1.600 m² .

Le indicazioni relative alle dotazioni territoriali vengono recepite come da tabella seguente :

LOTTO	TIPOLOGIA-UMI	UNITA ABITATIVE	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE	If
1	A	2	767	183.5	0.24
2	A	2	571	183.5	0.33
3	C	1	454	103	0.22
4	C	2	504	103	0.20
5	A	2	547	183.5	0.33
6	A	2	564	183.5	0.32
7	A	2	605	183.5	0.30
8	D	8	1010	256.5	0.25
9	B	2	978	219	0.22
		22	6008	1600	0.266
DOTAZIONI TERRITORIALI		PROGETTO	MINIMI DA	DIFFERENZA	
PARCHEGGIO PUBBLICO		450	275	175 (eccedenza)	
ULTERIORI DOTAZIONI		227 (VERDE)	1600	Da monetizzare 1198	

Il progetto urbano esamina le criticità esposte attuando le previsioni previste all'interno degli strumenti di governo del territorio comunale al fine di proporre una soluzione che risponda ai seguenti aspetti :

- Risoluzione delle criticità di degrado urbano;
- Raggiungimento di elevati standard prestazionali in termini energetici ;
- Raggiungimento di elevati livelli di sicurezza strutturale ;
- Tutela ambientale ed inserimento nel paesaggio urbano.

Il progetto prevede la realizzazione di nove lotti disposti lungo la viabilità, attuabili singolarmente oppure in accorpamento in funzione della definizione dei "lotti minimi d'intervento", orientati est/ovest ortogonalmente rispetto all'asse longitudinale della viabilità, orientata in direzione nord-sud

Quest'ultima collegherà via Cantini con la viabilità del comparto 1 ForLady accessibile, a sua volta, da via Don Minzoni/via Martiri di Cefalonia e Corfu.

In particolare i lotti risultano di piccole dimensioni la cui capacità insediativa è calibrata per realtà residenziali a basse volumetrie . Gli indici urbanistici di utilizzazione fondiaria risultano tutti inferiori a 0.27 m²/m².

Lungo la viabilità ed in adiacenza ai lotti sono previsti gli stalli per il parcheggio delle automobili nella misura di 36 posti compresi due posti per disabili .

La viabilità e gli spazi di manovra sono stati studiati affinché risultino agevoli le operazioni di accesso al torrente Termina .

Le sezioni stradali sono formate da marciapiede – larghezza 150 cm – parcheggi orientati normalmente all'asse stradale per una profondità di 5 m, carreggiata stradale di 6,50 m.

6.1.: Tipologia architettonica

Il progetto urbanistico prescrive tipologie architettoniche; vengono espresse indicazioni in termini di composizione volumetrica affinché possa emergere una linea di lettura univoca per l'ambito urbano in questione. Le tipologie sono indicate nella specifica tavola.

Si prevedono 4 tipologie abitative :

TIPOLOGIA A : bifamigliare su due livelli

TIPOLOGIA B : villette abbinate su due livelli (2 U.A)

TIPOLOGIA C : villette singole

TIPOLOGIA D : edificio condominiale composto da 8 monolocali disposti su due livelli

Risulta vincolante la disposizione delle stesse all'interno della lottizzazione secondo le previsioni di progetto.

Le altezze risultano nettamente inferiori ai limiti previsti dalle norme di piano.

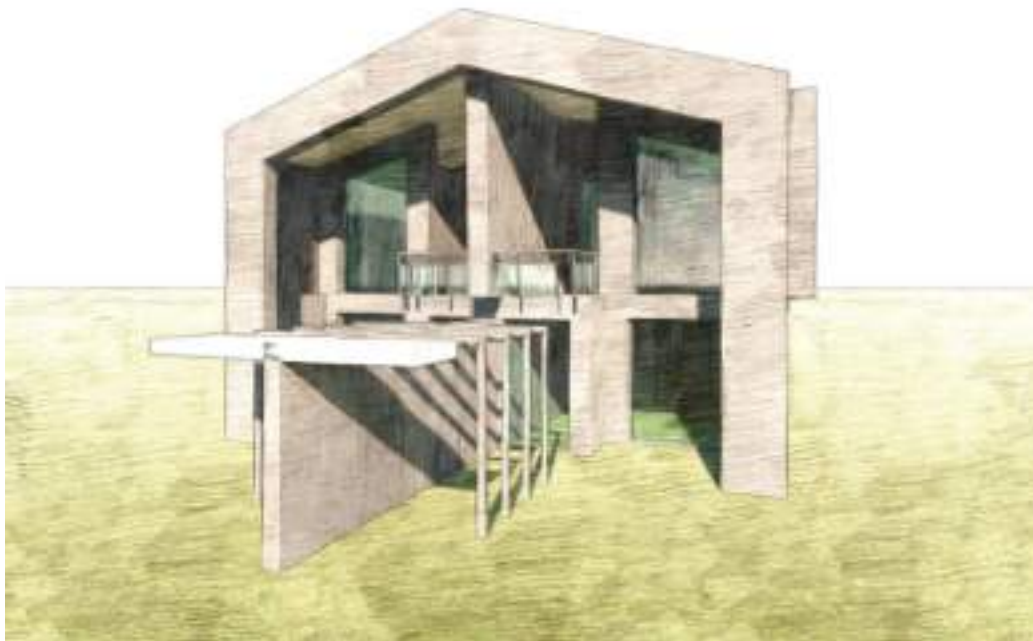
A livello normativo si prescrive :

H max : 9 m

Piani : 3 – divieto locali interrati e seminterrati ;

si rimanda all'allegato EL.07.02_TAVOLA 6 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE





TIPOLOGIA A



TIPOLOGIA B



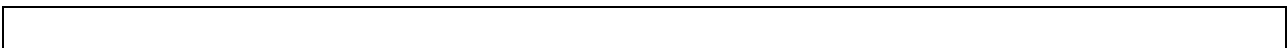
TIPOLOGIA C

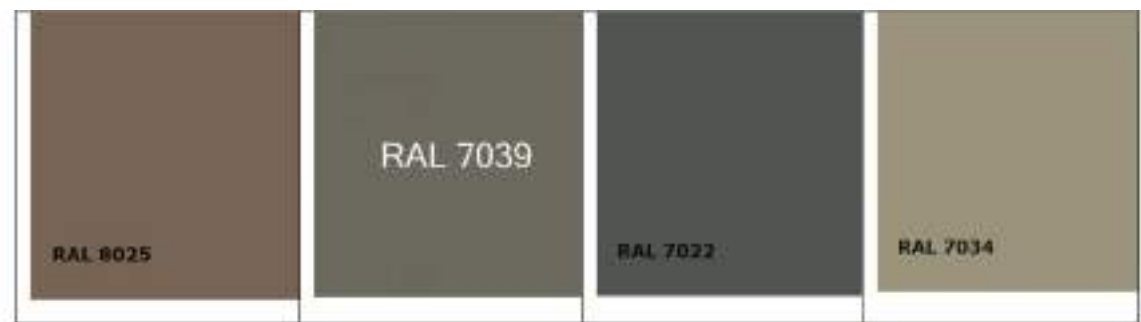


TIPOLOGIA D

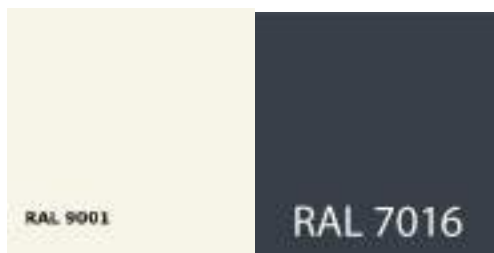
COLORI

Il progetto e l'impianto normativo verte a governare un linguaggio architettonico comune ed organico lasciando libertà di scelta tra una serie di cromie che si richiamano all'ambiente fluviale limitrofo . Nello specifico vengono individuati una serie di RAAL ritenuti idonei allo scopo .





Le recinzioni, uguali lungo i fronti della viabilità , saranno realizzate con muretto di base intonacato e tinteggiato RAL 9001 e ringhiera metallica a disegno semplice RAL 7016



Sono previste lavorazioni in zona demaniale finalizzate alla sistemazione e rinforzo dell'argine già presente, alla pulitura dell'areale sottostante ed al rinforzo della sponda in sinistra idraulica (prossimità del ponte) per la messa in sicurezza della zona , nonché per la messa a dimora di alberatura di carpini neri in prossimità del citato argine.

SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Si rimanda all'allegato :

EL.07.03_TAVOLA 7 - RENDER LOTTIZZAZIONE

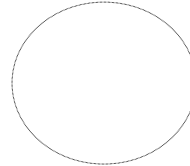
Misure compensative

Il progetto si prefigge l'obiettivo di risanare un ambito urbano in forte degrado attraverso un intervento caratterizzato da un'architettura moderna ma con l'utilizzo di materiali caratteristici dell'abitato del Capoluogo.

L'utilizzo intonaci a base calce, tinteggiati nelle cromie tendenti al grigio, al marrone ed al verde, nonché richiami ai materiali lapidei, ed alle coperture con tegole di colore grigio/marrone scuro, favoriscono un contesto armonioso ed un corretto inserimento nel paesaggio, formando una cerniera tra l'ambiente antropizzato e l'ambiente fluviale limitrofo.

L'inserimento di alberature lungo il fronte est indirizza in tal senso la chiave di lettura del progetto proposto.

Il Progettista



TIMBRO E FIRMA

Traversetolo (PR)

7 dicembre 2020