

Relazione paesaggistica

1. RICHIEDENTE: PELIZZARI S.R.L.

persona fisica

società

impresa

ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Demolizione e ricostruzione parziale di volumi esistenti con riconfigurazione in conformità alle norme del P.G.T.

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

temporaneo

permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

residenziale

ricettiva/turistica

industriale/artigianale

agricolo

commerciale/direzionale

altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

centro o nucleo storico

area urbana

area periurbana

insediamento rurale (sparso e nucleo)

area agricola o area naturale

area boscata

ambito fluviale

ambito lacustre

altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

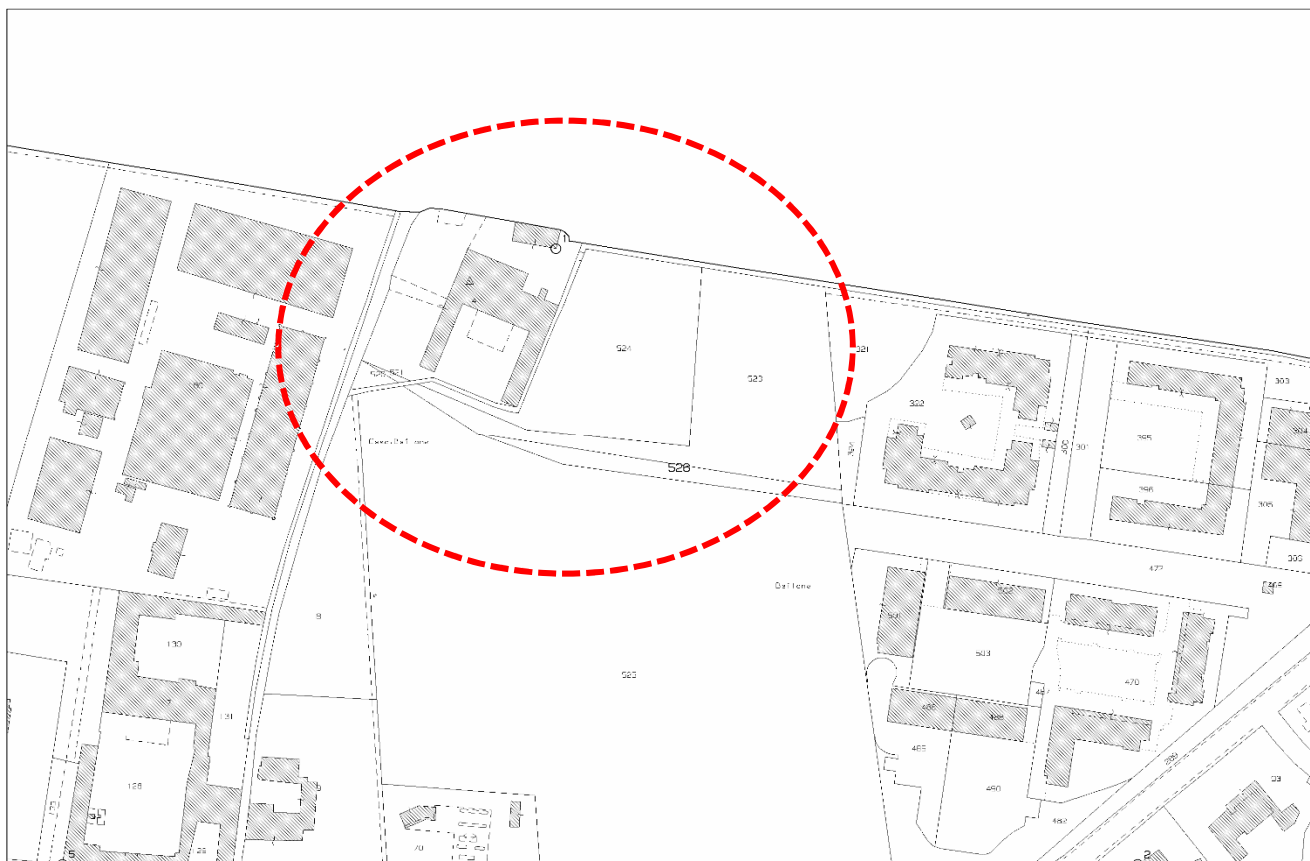
pianura o versante o crinale (collinare/montano) o piana valliva (montana/collinare)

altopiano/promontorio o costa (bassa/alta)

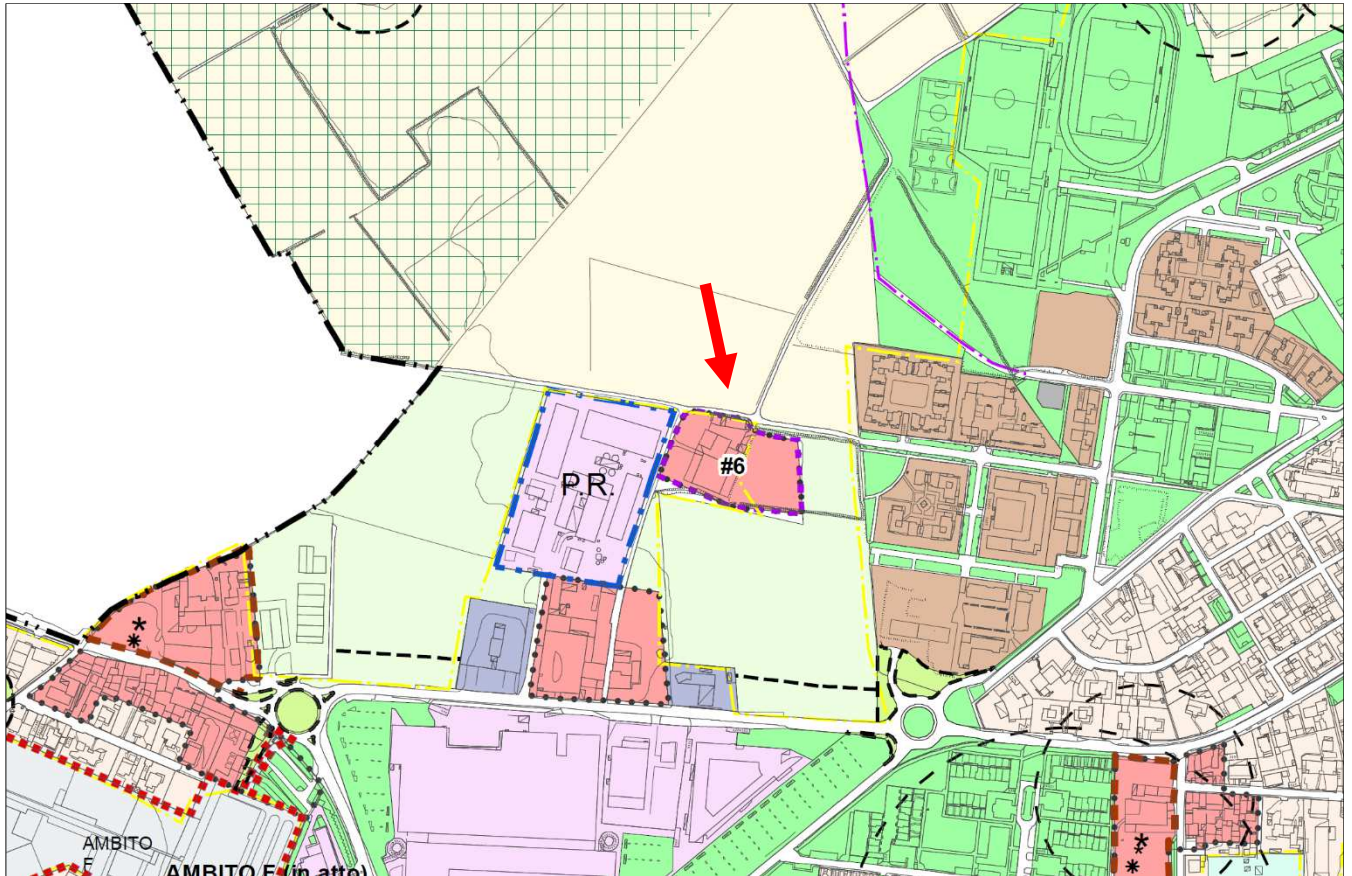
altro.....

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

a) estratto cartografico CATASTO e AEROFOTO



b) estratto cartografico PGT: Piano delle Regole



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Corpo d'angolo e Ingresso dalla strada vicinale del Baitone.





Corpo d'angolo in demolizione e ricostruzione caratterizzato da volumi aggiunti nel tempo.





Viste dell'interno.



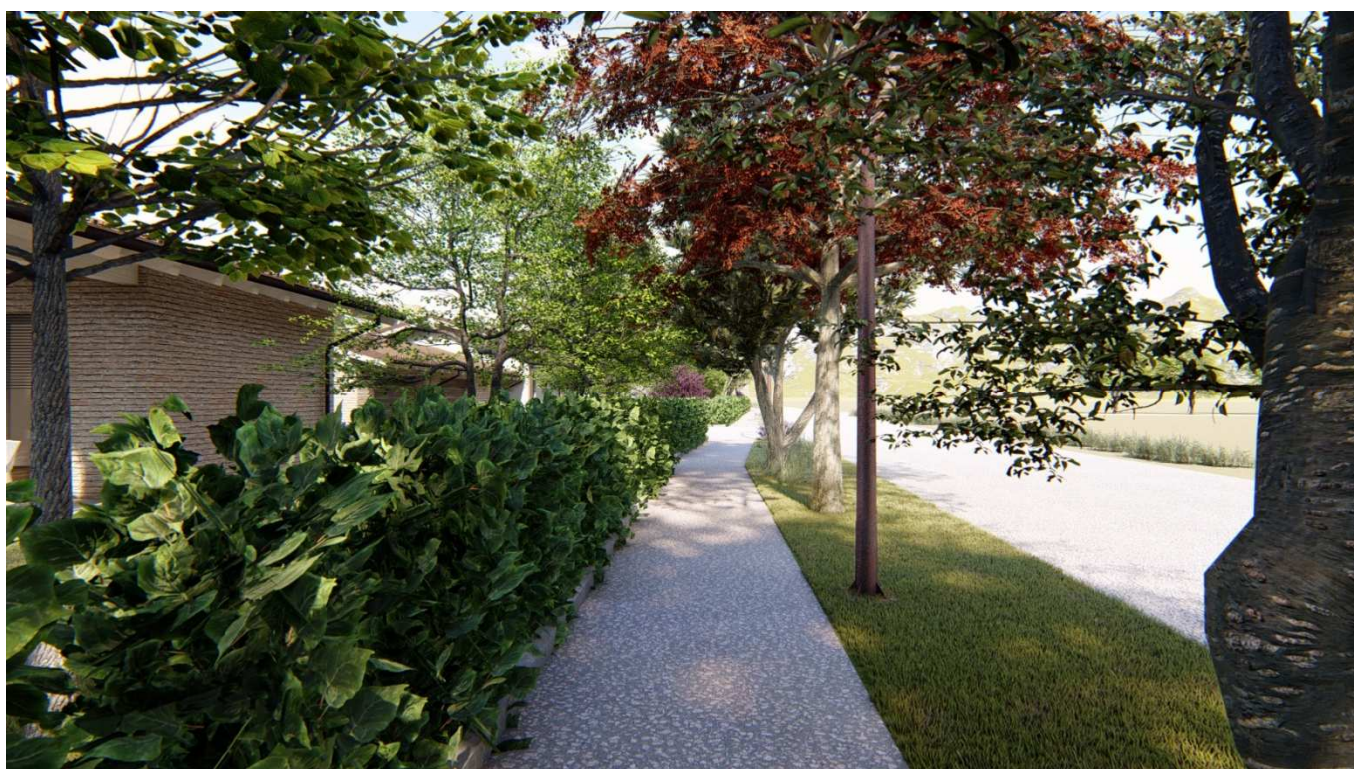
10. SIMULAZIONI DELLA PROPOSTA DI ORGANIZZAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO



Simulazione tridimensionale. Vista lungo via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Vista in controcampo lungo via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Percorso pedonale su via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Percorso pedonale su via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Percorso pedonale su via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Ingressi carrai edifici su via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Ingressi carrai edifici su via Donatori di Sangue.



Simulazione tridimensionale. Ingressi carrai edifici su via Donatori di Sangue.

11.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

- a) cose immobili
- b) ville, giardini, parchi
- c) complessi di cose immobili
- d) bellezze panoramiche estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

11.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)

- a) territori costieri
- b) territori contermini ai laghi
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- d) montagne sup. 1200/1600 m
- e) ghiacciai e circhi glaciali
- f) parchi e riserve
- g) territori coperti da foreste e boschi
- h) università agrarie e usi civici
- i) zone umide
- l) vulcani
- m) zone di interesse archeologico

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO:

L'area di intervento è un ambito edificato inserito ai margini del contesto urbano consolidato del comune di Mazzano. In particolar modo gli interventi si concentrano sulla ridistribuzione interna dei volumi demolibili e riconfigurabili come da P.G.T. secondo i caratteri architettonici e paesaggistici che identificano l'edificio esistente con particolare richiamo ai materiali e alle tipologie costruttive dell'ambito rurale che ha caratterizzato la storia della cascina medesima.

13. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

In conformità a quanto previsto, il Piano di Recupero che si vuole poi sviluppare si articola in funzione dall'allineamento di via Donatori di Sangue.

I due lotti edificati in progetto utilizzano una parte del volume demolibile e riconfigurabile come da P.G.T. verranno collegati alla via pubblica "Via Donatori di Sangue" mediante un accesso carraio congiunto.

In adiacenza a tale via si prevede un parcheggio completato da aree destinate a parco pubblico che abbraccia l'area della cascina Baitone oggetto di recupero.

Da un punto di vista compositivo i riferimenti assunti per le tipologie edilizie di nuova realizzazione derivano direttamente dalla riproposizione dei blocchi edilizi che caratterizzano l'attuale edificio.

Per tutte le pavimentazioni esterne private si prevede l'utilizzo di lastre di pietra con le tonalità del grigio e del marrone che caratterizzano le attuali aree circostanti.

Le tipologie edilizie proposte si sviluppano esclusivamente a piano terra con copertura a due falde e tetto in legno, le facciate saranno intonacate con inserti in mattoni pieni che riprendono le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio attuale; avranno accesso diretto dalla viabilità pubblica al comparto con posti auto esclusivi interni ai rispettivi lotti.

14. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

A seguito della realizzazione di quanto previsto in progetto si è pensato di valorizzare il volume rimanente della casina Baitone, scorporato dei volumi addizionati nel tempo, facendolo divenire il punto di riferimento per lo sviluppo dell'intero piano di recupero che, come sopra descritto, architettonicamente richiama i caratteri tipologici dell'immobile esistente, per tipologia, cromatismo, materiali e caratteri di immobili di architettura ed epoca simile.

15. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

Da un punto di vista di inserimento paesaggistico non si ravvisano particolari interferenze in quanto la zona (priva di caratteri vincolistici ambientali particolari) è ai margini del tessuto urbano consolidato caratterizzato da edifici pluripiano, così come la cascina esistente, mentre quanto proposto si articola su un solo piano fuori terra con spazi verdi circostanti debitamente piantumanti con un conseguente contenimento visivo delle opere.

16. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA.

Come già descritto nel punto precedente la zona non presenta vincoli ambientali particolari se non quelli tipologici dell'edificio esistente e la percezione di quanto previsto viene indubbiamente contenuta e attenuata dal contesto in cui si inserisce l'edificio medesimo, oltre che dal fatto di riproporre volumi ad un solo piano fuori terra; così facendo il volume rimanente della casina Baitone, scorporato dei volumi addizionati nel tempo, risalterà ulteriormente oltre che diventare punto di riferimento per lo sviluppo dell'intero piano di recupero, contendo notevolmente la visibilità degli edifici dalle vie pubbliche circostanti.

Mazzano, 28/08/2020.

Arch. Michele Pallaoro



Arch. Paolo Terramocchia

