

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPLESSO RESIDENZIALE ANGOLO VIA CATTANEO-VIA PUGLIESE
Z.t.o. C1-135 C1-136 - Spinea (VE) - Angolo Via Cattaneo Via Pugliese

OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA

LO STATO ATTUALE DEL BENE PESAGGISTICO

L'ambito, di circa 6.216,10 mq (superficie calcolato su rilievo reale) è di forma allungata lungo l'asse est-ovest ed è delimitata a nord-est da Via Pugliese e a nord-ovest da Via Cattaneo.

Nel P.R.G. l'area viene identificata come zona C1/135 – C1/136 e comprende pure spazi pubblici a verde e a parcheggio.

L'intervento si attuerà attraverso un Piano di Lottizzazione con standards pubblici pari a mq. 750,00 e una superficie edificabile di 2.486,70 mq di Snp per un'altezza massima di 13,00 ml.

Il lotto ha una morfologia totalmente pianeggiante e ricade interamente nella fascia di rispetto ambientale. (Ambito di Vincolo ambientale Ex L. 431/85).

GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

L'area presenta significativi caratteri paesaggistici anche se non appartiene a un sistema naturalistico pregevolissimo con aree boschive, parchi naturali, ecc.

Come posizione il sito è completamente fuori da un sistema insediativo di interesse, quale un centro storico o la vicinanza a edifici di pregio come pure non appartiene ad una tessitura territoriale storica.

L'intorno edificato, inoltre, non presenta sistemi tipologici caratterizzanti, infatti trattasi di edifici per lo più unifamiliari o a due, tre piani su lotti isolati con giardino, di modesta architettura.

Aspetto dendrologico

Sotto il profilo del verde, il lotto su cui si andrà ad edificare è privo di particolare pregio in quanto trattasi di uno spiazzo con sterpaglie e arbusti selvatici.

Gli unici elementi arborei presenti, anche se perlopiù esterni al Piano di Lottizzazione, sono alcuni alberi sorti spontaneamente oltre ad un cedrus deodara nonché arbusti prevalentemente di ligustro.

Il contesto vegetale della zona oggi appare come un tipico lacerto della vecchia struttura agraria, un tempo presente, fatto di campi coltivati e siepi ripariali il tutto posto a delimitare la proprietà o a superare canali irrigui o scoline.

GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Il processo progettuale del Piano di Lottizzazione non è concentrato esclusivamente sulla definizione di nuove forme e sull'aspetto economico ma è rivolto a stabilire un rapporto conoscitivo con il luogo d'intervento.

Non è stata fatta una ricognizione semplicemente all'interno del lotto, ma bensì, è stato eseguito un rilievo fisico puntuale del sito e del suo contesto con un accurato rilievo .

Gli ambiti funzionali alla composizione degli edifici come pure la progettazione delle aree verdi e a parcheggio sono espressione della volontà di un miglioramento della qualità del luogo.

Vista la necessità di mettere in risalto la vegetazione e contestualmente ingentilire gli spazi a verde sia pubblico che privato ivi presenti, si è ritenuto di realizzare la superficie attraverso un tappeto erboso accompagnato da specie arboree e arbustive.

Tra le varie essenze da mettere a dimora vi saranno prevalentemente alberature di tipo tradizionale e, in ogni caso, saranno utilizzate essenze, con una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico.

Saranno previsti gli apprestamenti tutori di sostegno e protezione, nonché di irrigazione della zolla per il perfetto attecchimento e sviluppo dell'esemplare arboreo.

Tutta la rimanente area che circonda i quattro edifici sarà lasciata completamente a verde con percorsi pedonali pavimentati ma permeabili, che si svilupperanno piacevolmente tra alberi ed aiuole mentre conducono alle residenze.

Il verde accuratamente progettato avrà uno sviluppo ondulato alternato da macchie arbustive, aiuole fiorite e alberi di prima grandezza scelti tra specie a chioma globosa o comunque arrotondata.

I percorsi pedonali saranno in parte fiancheggiati da alberi di terza grandezza (ovvero alberi piccoli o alberelli) alternati da aiuole fiorite e piccoli arbusti.

Sono state scelte specie o varietà a chioma globosa o comunque arrotondata in quanto si ritiene che si adatti particolarmente ad interrompere e dare movimento alla volumetria degli edifici.

Inoltre per creare un effetto di contrasto con la colorazione prevista degli edifici si metteranno a dimora specie con fogliame chiaro.

Infine ravvisiamo la necessità di evitare assolutamente di posizionare nelle vicinanze della vegetazione condotti d'aria (riscaldamento o condizionamento) che comporterebbero sicure sofferenze la morte delle piante.

Negli ambiti soprastanti i garage interrati ed in quelle che costeggiano i percorsi pedonali saranno create aree a verde di tipo basso (tappeto erboso, piccoli arbusti da fiore o sempreverdi) con attrezzature per il pubblico (panchine, cestini porta-rifiuti, lampioni, ecc).

Nell'area (A) posta a ridosso del parcheggio privato centrale e nell'area (B) e (C) lo spazio favorisce una piantumazione di tipo a macchia alternando piante scelte nella famiglia delle rosaceae quali il Mandorlo (*Prunus Dulcis*) dal fogliame deciduo alto fino a 10mt., con chioma globosa espansa di

colore verde chiaro che è praticamente la prima pianta di questo genere a fiorire in primavera.

Della famiglia delle Leguminosae sarà scelta la varietà quale l'Albero di Giuda (*Cercis Siliquastrum* L.) anch'esso alto fino a 10mt con chioma globosa espansa usato come pianta ornamentale per la imponente fioritura di colore rosa, rosso vivo.

Alcune aiuole e piccole aree saranno create con varietà scelte tra rododendri e ortensie, specie che gradiscono le zone ombrose specialmente in prossimità degli edifici.



Ortensia



Rhododendro

Ornamento lungo i viali pedonali che conducono alle residenze sarà l'Albero di S. Bartolomeo (*Lagerstroemia indica* L.) coltivato come alberello che in primavera dà getti aranciati per avere in estate una ricca fioritura arancio – rossastra.

In autunno le foglie prendono una colorazione cremisi e in inverno i tronchi flessuosi sono maculati.

E' una pianta decorativa per tutte le stagioni.



Lagerstroemia Indica L.

Saranno piantate anche altre specie arbustive di splendido effetto per la bellezza delle fronde e dei fiori come la Magnolia nana (M. x soulangiana) o ancora il Pittosporo, sempreverde che raggiunge a maturità 2-3-mt di altezza.

Pianta rustica, vigorosa e piuttosto resistente alle malattie che peraltro non necessita di molte cure colturali.



Magnolia Nana (M. Soulanguiana)

Nelle aree in prossimità dei parcheggi e di angoli verdi limitrofi alle residenze dei piani terra potranno crescere piante rampicanti quali il bellissimo glicine (Wisteria Sinensis Sims Sweet) che quando è in piena fioritura, i numerosi e densi grappoli violacei creano una macchia di colore veramente impagabile oltre che a emanare un delicato profumo.

Saranno alternate ad arbusti sempreverdi con chioma globosa espansa ombrelliforme che fioriscono in maggio-giugno come il Sommacco Maggiore (Rhus Typhina L.), pianta ornamentale molto elegante con foglie grandi e vistose infruttescenze di colore rosso porpora, presenti sulla pianta anche in inverno.



Glicine (Wisteria Sinensis Sims Sweet)



Sommacco Maggiore (Rhus Typhina L.)

GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

La necessità di intervenire in un ambito relativamente ristretto, all'interno di un territorio fortemente antropizzato molto vicino al centro abitato, contempla la necessità di intervenire con estrema attenzione al fine di non alterare il già precario equilibrio naturalistico colà presente.

A tal proposito sono assolutamente necessari interventi di mitigazione ambientale finalizzati al miglioramento dello stato di fatto.

L'intenzione, pertanto, è quella di riprendere una situazione simile a quella che molto probabilmente si ravvisava precedentemente alla realizzazione delle attività produttive, le quali hanno snaturato con la propria presenza una parte di territorio ancora abbastanza integro.

L'intervento, quindi, è finalizzato sia al recupero paesaggistico oltre che naturalistico ed ecologico.

A tal proposito verranno messe a dimora, come innanzi illustrato, specie arboree e arbustive della tipologia prevista dal PALAV.

La tecnica di impianto da adottarsi consisterà nella messa a dimora per insule per quanto concerne le alberature d'alto fusto. Tali insule sono ricavate negli interstizi tra i parcheggi interrati e avranno dimensione di circa 50÷80 mq e senza solette nel fondo.

Nel caso di alberi di alto fusto, gli stessi potranno essere posti nel numero di 1÷3 per "vasca" in funzione dell'ampiezza della stessa.

Le piante più piccole andranno disposte con un sesto pari a 50 cm. Sarà opportuno tener conto, nella messa a dimora, delle fisionomie che al fine si vorranno ottenere.

In particolare, per i parcheggi saranno realizzati piccoli gruppi con piantine da frutto, non percolanti, che dovranno trovare dimora in buche con

dimensioni sufficienti a consentire il corretto sviluppo del loro apparato radicale e del substrato di dimora.

All'interno dell'ambito, che per sua natura è assai irregolare, saranno realizzate macchie con specie arboree aventi dimensione dell'impianto non eccessive al fine di ottenere un effetto visivo e contestualmente consentire la massima semplicità di manutenzione.

Inoltre, visto le condizioni pedoclimatiche non ottimali si opterà per arbusti e piante a basso fusto che possano garantire un ottimo attecchimento.

Gli arbusti saranno messi a dimora in piccole macchie a disposizione raggruppata aventi dimensioni di circa 3÷5 mq.

Sarà opportuno che le macchie di arbusti da fiore siano intervallate da zone inerbite a mezzo idrosemina.

In fase di progettazione unitaria saranno maggiormente specificate tipologie e metodi di messa a dimora.

Spinea, Luglio 2008

Dott. Arch. Roberto Moscardi

**DIDASCALIA FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA E
DEL CONTESTO:**

Foto 01 – Veduta dell'intorno da Via Cattaneo guardando verso sud-est;

Foto 02 – Vegetazione esterna all'ambito verso sud;

Foto 03 – Vegetazione esterna all'ambito;

Foto 04 – Piante interne all'ambito nell'angolo a nord-est;

Foto 05 – Angolo Via Cattaneo Via Pugliese;

Foto 06 – Via Pugliese verso sud-est;

Foto 07 – Via Pugliese verso nord;

Foto 08 – Vista all'interno dell'area d'intervento;

Foto 09 – Strutture precarie da demolire interne all'ambito verso est;

Foto 10 – Strutture precarie da demolire interne all'ambito verso sud;

Foto 11 – Panoramica dell'intorno da Via Pugliese;

Foto 12 – Scavo argine strada Via Pugliese verso sud.