

STUDIO DELL'INGEGNERE
DR. ALBERTO MARIA SARTORI
VIA PRATO SANTO 34/A – 37126 VERONA
TEL 045/914085 – FAX 045/914605
Web site: www.studiosartori.com
E-mail: posta@studiosartori.com



Comune di Buttapietra

Settimo di Gallese Implementazione delle urbanizzazione dell'area a destinazione industriale-artigianale

Relazione paesaggistica

Commessa	Elaborato	Data: 25 settembre 2012	Ag.
03 0454			
Redatto: Arch. Lorenzo Linthout	Controllato: Ing. Alberto M. Sartori	Approvato: Ing. Alberto M. Sartori	

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (5):

Cfr. Tav. 20 – *Documentazione fotografica*

10a. PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (6):

Estremi del provvedimento di tutela:

- cose immobili ville, giardini, parchi complessi di cose immobili bellezze panoramiche

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE _art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (7):

- territori costieri territori contermini ai laghi fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- montagne sup. 1200 m parchi e riserve territori coperti da foreste e boschi;
- zone umide università agrarie e usi civici zone di interesse archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA (8):

L'ambito urbanistico interessato dal "Piano Attuativo" è costituito dall'area produttiva di ca 200'000 mq (c.d. Area Biasi) ubicata in posizione sud-occidentale rispetto al centro del capoluogo classificata dal vigente P.R.G. con la zonizzazione "D2 – Industriale – Artigianale di espansione (attuale)" morfologicamente circoscritta in corrispondenza del lato est dalla linea ferroviaria Bologna Brennero, lungo il lato sud dalla Strada Comunale detta di "Settimo di Gallese" e sul lato est dal "Fiume Piganzo".

Nel sito all'inizio degli anni settanta (1972 – '74 n.d.r.) vennero edificati tre corpi di fabbrica (Licenza edilizia n° 15/72 n.d.r.) costituiti dal grande capannone attualmente adibito a centro logistico della ditta "Fedrigoni Cartiere Spa" ed altri due corpi edilizi "pertinenziali" allo stesso, spostati a nord-ovest rispetto all'edificio principale, oggi entrambi demoliti (Cfr. D.I.A. prot. n° 3'199 del 20/03/2007 – Aut. BB.AA. prot. 5'927 del 21/05/2007), così come altre infrastrutture complementari, tra le quali, due tralicci metallici ed un tratto di elettrodotto aereo 132 Kw (Cfr. D.I.A. prot. n° 11'434 del 08/10/2007 – Aut. BB.AA. prot. 12'954 del 14/11/2007).

L'individuazione del contesto in parola quale area destinata allo sviluppo industriale del comune di Buttapietra risale al "Piano di Fabbricazione" del 1970; successivamente, con la stesura del tutt'ora vigente - Piano Regolatore Comunale (definitivamente approvato con D.G.R. n° 111 del 19/01/1994) si cercò lo strumento per poter armonizzare la c.d. "Area Biasi" col tessuto urbanistico esistente, classificando l'area quale zona "D2 – Industriale – Artigianale di espansione (attuale)" e ciò allo scopo di dotare il complesso già edificato delle infrastrutture necessarie ad una sua coerente e più funzionale utilizzazione.

Nel 1993 la proprietà sottoscrisse col Comune di Buttapietra una "Convenzione di Lottizzazione", successivamente modificata con Convenzione di Variante del 2001 con la quale - al fine di dotare il complesso industriale delle necessarie infrastrutture di supporto e collegamento – si obbligava alla realizzazione di varie opere di urbanizzazione tra le quali la realizzazione della strada di collegamento tra Via Monsignor Comboni e Via Isola della Scala (oggi Via Leonardo da Vinci), la

realizzazione di due aree a parcheggio immediatamente a nord di Via Settimo di Gallese (di cui una oggi occupata dall'ecocentro comunale) ed una vasta fascia a verde attrezzato fra il lato ovest della Lottizzazione ed il Fiume Piganzo.

Ultimati e collaudati i lavori, le opere furono acquisite al patrimonio Comunale con atto a rogito del Notaio Zeno Cicogna data 27/02/2002 n° 423'608 di suo rep. trascritto a Verona il 27/03/2002 ai nn° 12'023 R.G./8'387 R.P. e successiva nota integrativa del 29/06/2004 ai nn° 28'615 R.G./16'935 R.P.)

Il riassetto della zona si è esplicitato mediante l'implementazione delle urbanizzazioni esistenti e la ridefinizione della superficie dei lotti, dimensionalmente più modesta, coerente col tessuto edilizio proprio del territorio.

In questo disegno particolare importanza è stata assegnata alla rinaturalizzazione della fascia verde a confine col Fiume Piganzo, che oltre a fungere da "quinta alberata" per la minimizzazione dell'impatto visivo delle strutture produttive, si propone di costituire il "tessuto connettivo", tra la funzione produttiva ed il contesto circostante, quale centro attrattore per le attività del tempo libero della comunità in quanto tratto di un percorso naturale già previsto negli strumenti di programmazione di scala vasta (P.A.Q.U.E. e P.T.P.). Questa soluzione si auspica possa costituire un viatico per la rivitalizzazione della vicina "Villa Giuliani-Colombo", che in forza anche del nuovo assetto viabilistico con lo svincolo previsto dalla nuova "Statale 12" potrebbe ricevere un deciso impulso per il suo recupero quale contenitore di funzioni collegate e complementari all'attività produttiva (parco tecnologico/scientifico, uffici e rappresentanza, eventi culturali etc.), dimodochè la convivenza tra tipologie e funzioni diverse possa costituire elemento trainante per la creazione di una "porta sud di Verona" viva e vivibile, permeabile alle diverse funzioni, una "cittadella" dove sia possibile far coesistere simbioticamente le attività economiche con quelle ludico-culturali della comunità.

IL PROGETTO ASSENTITO col P. di C. n° 040/2006

Il progetto di Piano Attuativo per l'implementazione delle urbanizzazioni considera ca 207'000 mq di area industriale inserita nel P.R.G. e la fascia a verde esistente tra il Fiume Piganzo ed il limite ovest della perimetrazione del Piano stesso. La superficie territoriale catastale complessiva è di mq 202'958 ca, di cui una porzione di ca 87'440 mq interessata da vincolo paesistico ambientale ai sensi del titolo II del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490 modificato dal D. Lgs. n° 42/2004; e ca 21'590 mq dal vincolo di cui all'art. 19 del P.T.R.C. per "Ambiti Naturalistici di Livello Regionale".

Il "Piano Attuativo" in corso le cui opere vennero assentite col Permesso di Costruire n° 040/2006 del 26.10.2006 e relativa Autorizzazione BB.AA. prot. n° 909 del 13.01.2006 prevede l'implementazione delle urbanizzazioni di tutto il compendio originariamente perimetrato dal P.R.G., ridistribuendole ed adeguandole alla nuova configurazione assunta dall'area, funzionali alla coerente distribuzione della preesistente capacità edificatoria.

Le opere approvate possono essere riassunte in:

- Realizzazione delle strade di distribuzione interna e collegamento con la Strada Comunale detta di Settimo, complete di marciapiedi e segnaletica verticale, orizzontale e luminosa;
- Realizzazione di nuovi spazi di sosta e di parcheggio;
- Realizzazione della rete fognaria di raccolta e depurazione delle acque nere;
- Realizzazione della rete di raccolta ed equalizzazione delle acque bianche meteoriche;
- Realizzazione e potenziamento della rete dell'acqua potabile

- Realizzazione della rete di distribuzione del gas metano;
- Realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Realizzazione della rete dell'illuminazione pubblica;
- Realizzazione della rete telefonica fissa;
- Piantumazione delle aree verdi e rinaturalizzazione della fascia ricompresa fra l'ambito d'intervento ed il Fiume Piganzo.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (9):

LE OPERE IN VARIANTE RISPETTO ALLA SITUAZIONE APPROVATA

Le opere in variante rispetto alla situazione assentita interessano porzioni di territorio ricomprese nell'ambito del Piano Attuativo, ma non interessate dal vincolo imposto dal "Fosso Piganzo". Nello specifico le modifiche consistono appunto nella realizzazione di due tratti di strada – esterni all'area vincolata – e la realizzazione di manufatti e/o porzioni di reti tecnologiche completamente interrati che non vanno ad alterare l'assetto territoriale assentito.

La rete viaria consta di un'asta di collegamento principale, già denominata "Via Papa Giovanni Paolo II", sviluppatasi in direzione nord-sud, che si innesta con la strada Comunale detta Via Settimo. A circa metà dell'asta principale vi è la connessione con i lotti ricavati sullo slargo ad ovest dell'area interessata dalle opere; rispetto alla configurazione viaria originaria è stata realizzata una seconda connessione con l'asta principale tale da ricavare un sottosistema viario a doppio anello e conseguentemente una duplice connessione sulla viabilità principale. Detta soluzione, sicuramente migliorativa da un punto di vista prettamente viabilistico, si è resa necessaria per un razionale "bilanciamento" delle reti dei sottoservizi imposto sia dalla necessità di ottimizzazione della rete di raccolta delle acque nere - col manufatto depurante localizzato nell'area a verde posta sul lato ovest del compendio, anziché nel parcheggio preesistente sul lato sud-ovest del "Piano" originario, ad una quota di oltre 6,00 m al di sotto del piano di campagna, con evidenti difficoltà operative sia in sede di realizzazione che successivamente, in occasione delle attività manutentive – che della rete elettrica (con le cabine di trasformazione poste in posizione contrapposta, in grado di compensare la domanda elettrica da qualunque lato del Piano).

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (10):

Si ribadisce che le varianti alla situazione originariamente assentita, per quanto concerne le diverse soluzioni viarie sono esterne alla fascia sottoposta a vincolo dal "Fosso Piganzo", mentre per quanto attiene alle reti ed ai manufatti ad esse complementari sono completamente interrati e non incidono sulla configurazione territoriale del "fuori terra" rispetto a quanto assentito.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (11):

La mitigazione dell'intervento ha previsto la cessione gratuita extra standard dell'area di ca 9'600 mq in proprietà del soggetto attuatore, implementando e concentrando la fascia posta a protezione del "Piganzo" destinata ad accogliere il verde d'uso pubblico in aggiunta a quella esistenti. Le motivazioni della scelta si fondano sulla possibilità di creare un'area verde di ampie dimensioni con funzione sia di filtro che di "quinta visiva" a protezione della villa Giuliari-Colombo. L'accorpamento del verde in un unico ambito ne permette anche una più facile manutenzione una volta in carico al

Comune. Detta soluzione è stata concordata ed approvata anche con la già citata Autorizzazione BB.AA. prot. n° 909 del 13.01.2006.

Questa nuova superficie verrà rinaturalizzata creando un "bosco di pianura"; ciò avverrà con la messa a dimora di varie essenze autoctone costituite da specie arbustive tipiche e da alberature di prima e seconda grandezza, ricalcando il modello già adottato per la rinaturalizzazione delle sponde del "Menago" in località "Bovolino", dirimpetto all'area individuata per la realizzazione del nuovo "polo scolastico". In tale contesto è previsto l'impianto di essenze autoctone tipiche del territorio secondo una disposizione che può essere individuata lungo quattro fasce correnti parallele al corso d'acqua. Lungo la "prima fascia" quella più vicina all'acqua saranno impiantati salici e frassini, nella "seconda fascia" l'impianto avrà una connotazione decisamente più boschiva, con dominio di pioppi e ontani; la fascia successiva sarà caratterizzata da alberi a "legno forte" con aceri, olmi, farnie e pioppi neri; nella parte più esterna si ritroveranno ancora le farnie ed inizieranno figli e carpini, il tutto naturalmente intercalato da arbusti autoctoni necessari alla creazione di un habitat che possa permettere anche lo sviluppo della fauna selvatica.

(cfr. Relazione tecnica e Tav. 21 – *Assonometria e viste prospettiche della barriera visiva a verde*)

**15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI
PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE (12)**

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato

NOTE PER LA COMPILAZIONE DELLA SCHEDA E LA REDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Considerazioni generali

La rilevanza di un'opera sotto il profilo dell'impatto paesaggistico-ambientale, quando non risulta evidente dai caratteri fisici e qualitativi della stessa, è definita dalla valutazione delle nuove relazioni paesaggistiche che essa provoca nel contesto territoriale in cui viene inserita. Pertanto in sede progettuale e di istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si dovrà tener presente che la costruzione di uno stesso manufatto assume o meno rilevanza, oltre che per le sue caratteristiche intrinseche, anche in relazione alle potenziali modifiche che può produrre nel contesto paesistico-ambientale circostante.

L'entità delle parti descrittive relative al sito e alle caratteristiche del progetto, il numero delle riprese fotografiche, l'articolazione e il dettaglio degli elaborati grafici, saranno quindi modulati in funzione delle caratteristiche tipologico-dimensionali degli interventi e della sensibilità paesistico-ambientale del contesto.

(1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica ed è firmata anche dal tecnico progettista.

(2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio comunale cui l'intervento inerisce, tenendo conto dell'elenco di cui al punto (1).

(3) Si intende la destinazione d'uso di progetto del manufatto esistente o dell'area interessata dall'intervento.

(4) Deve essere indicata l'ubicazione dell'opera su opportuna cartografia:

a) stralcio cartografia comunale (1/5000 o 1/2000 ove disponibile); b) estratto di mappa catastale; Sulla cartografia l'edificio e/o l'area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica; c) estratto del PRG e/o del Piano attuativo vigenti e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire.

(5) Le riprese fotografiche (in numero non inferiore a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

(6) Sono da indicare gli estremi del provvedimento dei beni vincolati.

(7) Sono da specificare le emergenze dei sottosistemi tematici, gli ambiti dei sottosistemi territoriali e gli ambiti definitivi di tutela delle categorie costitutive del paesaggio che caratterizzano lo specifico territorio comunale e nei quali eventualmente ricade l'area di intervento.

(8) Sono da indicare gli elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento e il contesto paesaggistico in cui si colloca l'opera da realizzare, al fine fornire l'esatta informazione in relazione alla sua ubicazione rispetto agli aspetti o elementi di rilievo paesaggistico.

(9) Sono da allegare: a) relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intende usare per i paramenti, gli intonaci, le coperture, i serramenti esterni; pavimentazioni esterne, recinzioni, sistemazioni, ecc. (se già individuati allegare, ove esistenti, pieghevoli o documentazione illustrativa del prodotto industriale o prefabbricato che si intende installare o utilizzare). b) elaborati grafici relativo allo stato "ante operam" dell'immobile oggetto dell'intervento; c) elaborati progettuali completi di piante, prospetti, almeno due sezioni significative, sistemazione dettagliata ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto con indicazioni sulla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco del fabbricato riferite alla sede stradale o ad altro punto fisso preesistente.

(10) Descrizione finalizzata ad analizzare e fornire informazioni sugli eventuali effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera ed in particolare degli elementi o degli aspetti tutelati. Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Al fine di orientare la compilazione di tale sezione si elencano qui di seguito alcune tipologie di possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata: cromatismi dell'edificio; rapporto vuoto/pieni; sagoma; volume; aspetto architettonico; copertura; pubblici accessi; impermeabilizzazione del terreno; realizzazione di infrastrutture accessorie; aumento superficie coperta; alterazione percettiva del paesaggio; interventi su elementi arborei e vegetazione.

(11) Breve testo che indichi e descriva gli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto del progetto sul bene tutelato, sui caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

(12) Nella motivazione a cura dell'amministrazione competente va dato atto dell'avvenuta verifica della conformità del progetto alle NTA degli strumenti urbanistici vigenti.

Variante in corso d'opera al P. di C. 040/2006
 Piano Attuativo c.d. "Settimo di Gallese" per l'implementazione delle
 urbanizzazioni dell'area a destinazione Industriale-Artigianale in località
 "Settimo di Gallese"

ELENCO MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO (C.T. Fg. 14)

744	800	675	784	615
753	714	676	768	621
698	717	770	786	622
791	733	670	790	609
792	710	662	731	605
793	734	735	737	690
794	711	713	694	600
795	679	712	720	611
796	674	671	695	610
798	677	706	721	612
797	655	716	749	499
799	658	715	747	619
699	616	705	785	617
725	692	704	787	618
736	623	757	778	620
755	691	758	779	614
777	624	703	780	501
801	626	696	781	613
756	681	750	782	509
754	683	745	783	507
751	663	752	789	764
759	664	701	773	761
726	665	746	774	763
788	666	693	775	
702	672	748	689	
772	673	766	608	