

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

BIASI IMMOBILIARE Spa

Settimo di Gallese

**Implementazione delle urbanizzazioni
dell'area a destinazione industriale-artigianale**

RELAZIONE PAESAGGISTICA AMBIENTALE

ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. del 12/12/2005

Commessa	Elaborato	Data: 24 gennaio 2016	Ag.
03 0454	023RTA.doc		
Redatto: Arch. Lorenzo Linthout	Controllato: Ing Alberto M. Sartori	Approvato: Ing. Alberto M. Sartori	

BIASI IMMOBILIARE Spa

Settimo di Gallese

Implementazione delle urbanizzazioni dell'area a destinazione industriale-artigianale

RELAZIONE PAESAGGISTICA AMBIENTALE

ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. del 12/12/2005

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda la realizzazione della variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 040/2006 - Piano Attuativo c. d. "Settimo di Gallese" per l'implementazione delle urbanizzazioni dell'area a destinazione Industriale-Artigianale nel Comune di Buttapietra (Verona) in località Settimo di Gallese di proprietà della Biasi Immobiliare Spa con sede legale in Verona, in Via Campo Marzo, 6/a.

L'opera è correlata a territorio aperto ed il carattere dell'intervento è fisso e permanente; la destinazione d'uso è di tipo industriale/artigianale; il contesto paesaggistico dell'intervento è in area periurbana e la morfologia del contesto paesaggistico è pianeggiante.

L'opera è ubicata in località "Settimo di Gallese", nel Comune di Buttapietra e nella zonizzazione di P.R.G. "D2 - Industriale-Artigianale di espansione con piano attuativo vigente". L'area è individuata catastalmente nel C. T. Foglio 14 (per il dettaglio dei mappali vedere l'allegato 1); per le planimetrie catastali vedere la tav. n. 26 e n. 26/A; per l'utilizzo e dimensionamento area vedere la tav. n. 29; per la documentazione fotografica vedere la tav. n. 27.

Non vi è provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (Art. 136 D. Lgs 42/2004); All'interno dell'area è presente il corso d'acqua Piganzo; tale presenza fa rientrare la zona in area tutelata per Legge (Art. 142 del D. Lgs n. 42/2004).

NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'ambito urbanistico interessato dal "Piano Attuativo" è costituito dall'area produttiva di circa 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 "D" – Industriale-Artigianale di espansione (attuale)" morfologicamente circoscritta in corrispondenza del lato est della 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 agli inizi 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 (D.I.A. prot. n. 3.199 del 20/03/2007 – Aut. BB. AA. prot. n. 5.927 del 21/05/2007), così come altre infrastrutture complementari, fra le quali, due tralicci metallici ed un tratto di elettrodotto aereo 132 Kw (D.I.A. prot. n. 11.434 del 08/10/2007 – Aut. BB. AA. Prot. n. 12.954 del 14/11/2007).

L'individuazione del contesto in parola quale aerea destinata allo sviluppo industriale nel Comune di Buttapietra risale al "Piano di Fabbricazione" del 1970; successivamente, con la stesura del tutt'ora vigente Piano Regolatore Regionale (definitivamente approvato con D.G.R. n. 111 del 19/01/1994) si cercò lo strumento per poter armonizzare la c.d. "Area Biasi" con 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 nel 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 fra le quali la realizzazione della strada di collegamento fra 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 i collaudi e 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 29/04/2004 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 identificazione 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", fra 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 della 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, ecc.), dimodochè la convivenza fra 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 "2cittadella" 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 circa 207.000 mq di area industriale inserita nel P.R.G. e la fascia a verde esistente fra il Fiume Piganzo ed il limite ovest della perimetrazione del Piano stesso. La superficie territoriale catastale complessiva è di mq 202.958 circa, di cui una porzione di circa 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 circa 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 asserite 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 bianche meteoriche;
- Realizzazione e potenziamento delle reti dell'acqua potabile;
- Realizzazione della rete di distribuzione del gas metano;
- Realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- Realizzazione della rete telefonica fissa;
- Piantumazione delle aree verdi e rinaturalizzazione della fascia ricompresa fra l'ambito d'intervento ed il Fiume Piganzo.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

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 interrato 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 innesca 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 originale 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 rete 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).

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL’OPERA

Si ribadisce che le varianti alla situazione originariamente assentita, per quanto concerne le diverse soluzioni varie sono esterne alla fascia sottoposta a vincolo “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. Non vi saranno effetti conseguenti alla realizzazione dell’opera.

MITIGAZIONE DELL’IMPATTO DELL’INTERVENTO

La mitigazione dell’intervento ha previsto la cessazione gratuita extra standard dell’area di circa 9.600 mq di 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 esistente. Le motivazioni della scelta si fondano sulla possibilità di creare un’area verde di ampie dimensioni con funziona sia di filtro che di “quinta visiva” a protezione della Villa Giuliani-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 (salici, frassini, ontani, pioppi, aceri,

olmi, farnie, carpini, ecc. ed arbusti tipici della pianura Veneta, quali biancospino corniolo, frangola, palla di maggio, sanguinello, ecc.), 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 vicino all’acqua, saranno piantati salici e frassini, nella “seconda fascia” l’impianto avrà una connotazione decisamente più boschiva, con dominio di pioppi ed 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 tigli e carpini, il tutto naturalmente intercalato da arbusti autoctoni necessari alla creazione di un habitat che possa permettere anche lo sviluppo della fauna selvatica.

Nella fascia prospiciente la linea ferroviaria Verona-Bologna, troverà posto un filare di alberi quali biancospino, ligustrella e ginepro, trattandosi di zona definita di margine, in quanto tali essenze sono di facile manutenzione, non subiscono aggressione dal traffico della ferrovia e consentono pure una funzione di regolazione del drenaggio dell’acqua.

Per l’approfondimento grafico, vedere la tavola n. 34.

Distinti saluti.

Ing. Alberto Maria Sartori

ALLEGATO 1

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 DELL'INTERVENTO (C. T. Fg. 14)

744	754	691	704	622
753	751	624	757	609
698	759	626	758	605
791	726	681	703	690
830	788	683	811	600
793	702	663	701	611
831	772	664	746	610
832	800	665	693	612
836	714	666	748	499
796	717	672	766	619
798	733	673	827	617
837	710	675	823	618
838	734	676	964	620
799	711	770	720	614
840	679	670	695	501
843	674	662	721	613
861	677	735	749	509
736	655	713	747	507
755	658	712	857	764
777	616	860	608	761
801	692	808	615	763
756	682	812	621	