

PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO
(L.R. 21.12.2017 N. 24)

SCHEMA D'AMBITO DP1 DEL PSC IN ZONA PRODUTTIVA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Versione 3: Integra e sostituisce la Relazione Paesaggistica del 27.12.2021

SOGGETTI ATTUATORI: **E-COMER srl**

PERLA VERDE srl

GZ srl



Progetto Urbanistico Generale

BELLEI GIANCARLO

geometra

PONTI GIANLUCA

architetto

Progettazione civile, industriale, urbanistica

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)
Tel. 0522626348-0522629909 Telefax 0522626229 e-mail: choros@studiochoros.it

1- PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica è relativa al progetto urbanistico per interventi a fini produttivi (artigianali – industriali) da allegare all'Accordo Operativo tra il Comune di Rubiera ed i Soggetti Attuatori per lo sviluppo dell'area sita in Rubiera (RE), Via per Salvaterra e regolata dalla Scheda d'Ambito DP1 del PSC vigente.

Va notato che per l'intervento in esame, già previsto dal PSC e normato dalla Scheda d'Ambito DP1, è verificata la conformità dello stesso con il PTCP quale strumento pianificatorio sovraordinato.

La Relazione paesaggistica in esame, insieme con gli altri elaborati costituenti il PUA, integra e sostituisce la Relazione allegata al progetto depositato il 30.12.2021 al Prot. 18.130 del 31.12.2021.

Tale nuova stesura è giustificata dalla necessità di adeguamento del progetto del PUA alle osservazioni di cui alla nota del 31.01.2023, Prot. 1458 a firma dell'arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani, responsabile Territorio ed attività economiche del Comune di Rubiera; in tale nota si propone, tra l'altro, una modifica al progetto in modo che:

- *“la nuova strada di accesso, essendo funzionale alle attività produttive, non dovrebbe essere ceduta al Comune e scomputata dal contributo di costruzione, tranne il primissimo tratto che servirà anche i residenti di Via Salvaterra (dalla rotatoria al nuovo innesto di Via Salvaterra”;*
- *vi sia una “fascia verde di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalla futura tangenziale Sud”*
- *“la vasca di laminazione ad Est dovrebbe avere perimetro sinuoso (simulando un bacino naturale), con sviluppo nord-sud, piuttosto che est-ovest, ed essere leggermente scostata dal perimetro del comparto per salvaguardare il passaggio della vecchia strada poderale che si collega con il vicino tracciato della ciclovia ERI3.”*

Molte sono le modalità che i vari apparati normativi (Osservatorio Regionale per la qualità del Paesaggio il 13.7.2006 ai sensi dell'art. 3 del D.C.P.M. 12 dicembre 2005 *“Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22.12.2004 n. 42”*) e non (compresa la Convenzione Europea del paesaggio (CEP) del 2000, ratificata dal nostro paese nel 2006) trattano la materia creando a volte difficoltà di coordinamento, pertanto nella presente Relazione si è tenuto in particolare conto quanto riportato nella Scheda d'Ambito DP1 che precisa: *“Per quel che riguarda i vincoli e le tutele sovraordinate, l'ambito DP1 non interessa alcun elemento, fatta esclusione per interferenze con infrastrutture per il trasporto di energia e le relative DPA. Si evidenzia anche la presenza di elementi vegetazionali meritevoli di tutela posizionati nella zona Nord-Est dell'ambito.*

Per quel che riguarda invece il sistema ecologico e naturale, l'ambito non determina particolari criticità. Tuttavia va evidenziato che l'ambito va ad inserirsi all'interno di una porzione terri-

toriale che è indicata come “Ecomosaico ad elevata trasformazione”, nonché a quell’ampio areale che indica la “Proposta di ingombro del Parco Regionale del Fiume Secchia”. Inoltre, per completezza, si fa notare la presenza di due areali. a Nord e a Sud dell’abitato, indicati come “aree di conflitto tra ambiente e antropizzato”.

Va subito precisato che la riformulazione del perimetro del PUA sul fronte Nord ha spostato, in direzione Sud, la linea di confine a circa mt 110 dagli “elementi vegetazionali meritevoli di tutela” che pertanto rimangono intatti.

2 – GENERALITA’ - PROPRIETA’ – DATI CATASTALI

Le proprietà delle aree comprese all’interno del perimetro del piano urbanistico come rimodulato (Cfr. *Relazione Tecnica*) ed i relativi dati catastali sono riassunti nella *Tabella 2* della citata *Relazione Tecnica* alla quale si rimanda.

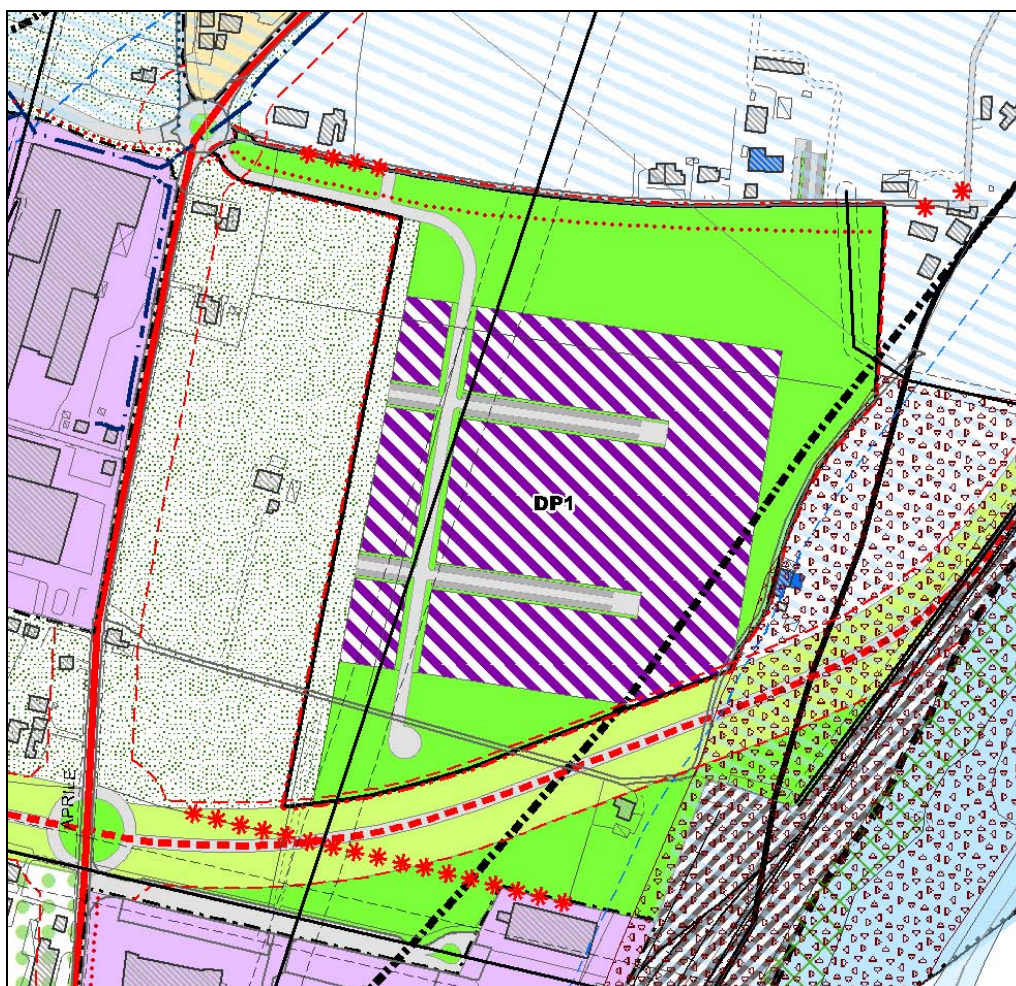


Fig. 1 - Estratto Tav. 3 SUD del PSC

Come evidenziato nell’estratto del PSC sopra riportato la parte Est del piano ricade entro la fascia “C” del PAI per la quale devono essere osservate le limitazioni d’interventi di cui all’art. 11

delle norme del PSC e degli articoli 66, 67 e 68 delle norme del PTCP. A tale proposito si precisa però che l'aggiornamento delle fasce del PAI (riprese anche sulla Tav. P7 del PTCP 2016), ha portato ad una riduzione delle fasce "C" del territorio comunale in corrispondenza del lotto che ora non è quindi più interessato da tale vincolo.

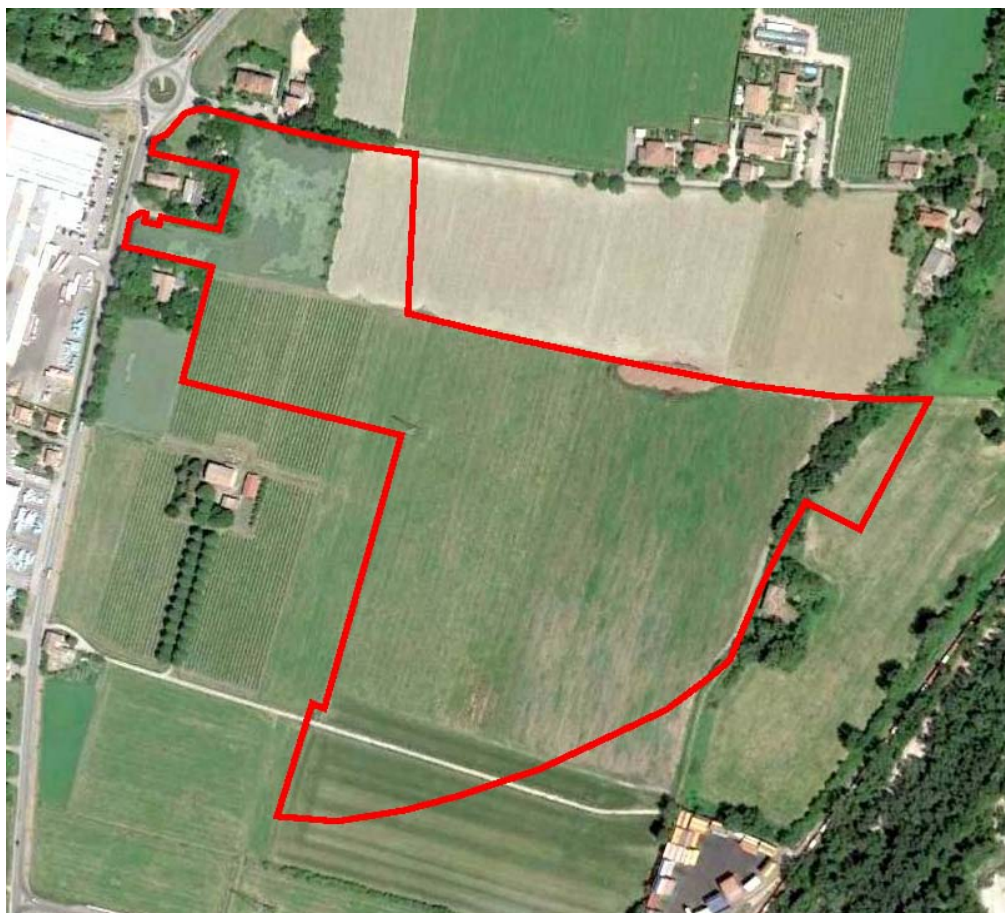


Foto 1 - Vista aerea (Google Maps) con perimetro Ambito DPI come ridefinito

3- ANALISI DELLO STATO ATTUALE: QUADRO DI RIFERIMENTO PAESAGGISTICO

Nella Scheda d'Ambito DPI, presa a base del progetto come normativa di riferimento, in relazione all'area in esame si legge:

“Ambito ineditato costituito da aree poste a cavaliere della variante Sud al tracciato della Via Emilia da trasformare prevalentemente ad usi artigianali ed industriali con ampie aree a verde pubblico. L'ambito conferma, riducendola, una previsione del PRG previgente non attuata (Area industriale-artigianale in località Ca' del Cristo).

- *Topografia: Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quote comprese tra 59 e 56 metri s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso Nord-Ovest.*
- *Presenza di elettrodotto ad alta tensione (linea 633 a 132 ST) a struttura singola corrente in senso Nord-Sud. Per questa linea è fornita una DPA (Distanza di Prima Approssimazione) pari a mt. 20; all'interno di tale fascia è proibita la realizzazione di opere tali da consentire la permanenza di persone per più di 4 ore al giorno.*
- *Presenza di elettrodotto a media tensione (linea aerea) corrente in senso Nord-Est. Per questa linea è fornita una DPA pari a mt. 8.*
- *Classificazione sismica: zona 3.*
- *Viabilità: all'ambito si può accedere solamente dalla SP 51 (Via Salvaterra).*
- *Zona di tutela della potenzialità archeologica: zona A.*
- *Per quel che riguarda l'interferenza dell'ambito con elementi eco-sensibili la cartografia mostra la sostanziale assenza di criticità.”*

A completamento si precisa che l'area si presenta pianeggiante, di forma irregolare, priva di fabbricati e senza piantumazione arborea ed arbustiva (se si escludono pochi arbusti privi di valore paesaggistico) ed è utilizzata a fini agricoli per colture estensive. La fotografia aerea, con la sovrapposizione del nuovo limite del PUA, evidenzia in modo esaustivo quanto qui affermato. Si riportano comunque anche in questa sede alcune immagini del sito.



Foto 3 – Panoramica vista da Est



Foto 4 – Panoramica vista da Sud-Est

4- LE PROPOSTE PAESAGGISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la suddivisione dell'intera area in tre lotti edificabili di cui uno, predominante, interessa il 74,11% della SF (lotto 1) e gli altri incidono per il 15,16% (lotto 2) e per il 10,73 (lotto 3).

Nella superficie esterna alla SF sono state progettate le infrastrutture generali (Viabilità, pedonali, ciclabili, reti dei servizi, vasca di laminazione, ecc.) ed una vasta zona a verde pubblico.

Dal punto di vista paesaggistico si è scelto infatti di concentrare tutto il verde pubblico, in quantità nettamente superiore allo standard generale richiesto, in un'unica zona e precisamente nell'area d'ingresso al comparto prospiciente la parte a nord di Via per Salvaterra maggiormente edificata a fini residenziali; tale scelta costituisce un cuscinetto verde tra questa parte abitata ed i nuovi stabilimenti in progetto.

A margine della nuova strada d'accesso sono stati posizionati alcuni parcheggi a servizio di chi intenderà frequentare il suddetto verde pubblico.

Al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà allegata apposita relazione del verde, redatta da tecnico abilitato (agronomo), completa della progettazione esecutiva del verde con particolare riferimento alla scelta e distribuzione delle piante da inserire (certamente da individuare tra le essenze autoctone), le eventuali attrezzature ludiche e l'illuminazione.

All'interno dei due lotti si è prevista una cortina perimetrale, soprattutto sul fronte Nord, a schermatura delle zone limitrofe e delle singole abitazioni.

Pure i parcheggi sono affiancati da aree a verde nelle quali sia possibile la piantumazione di essenze che possano mitigare il calore estivo.

Oltre alle descrizioni appresso riportate, l'insieme delle opere progettate risulta meglio evidenziato e chiarito dagli elaborati grafici del progetto stesso.

Rubiera, 15 maggio 2023

I Progettisti

Bellei geom. GianCarlo

Ponti arch. Gianluca

(Firmato digitalmente)