



COMUNE DI MARANELLO  
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
AMBITO AR.1c LOCALITA' TORRE OCHE



RELAZIONE PAESAGGISTICA  
"Codice dei Beni Culturali e del paesaggio"  
D.Lgs gennaio 2004, n. 42 - art. 146. co 2  
DPCM 12 dicembre 2005

RELAZIONE DESCRITTIVA

ADOZIONE : Del c.c. n. 27 del 29-04-2010

APPROVAZIONE : Del c.c. n.53 del 27/07/2010

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale  
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile  
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
Bolondi Arch. Roberto

Collaboratori  
Bazzani Ing. Alessandro  
Fergnani Geom. Andrea  
Gozzoli geom. Riccardo  
Manfredini Geom. Mirco  
Pradelli Ing. Mirko  
Rebecchi Geom. Christian

Disegnatore  
Pini Claudia

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
AMBITO AR1C LOCALITA' TORRE DELLE OCHE**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – art.  
146, co. 2  
DPCM 12 dicembre 2005

**PREMESSA**

**PARTE PRIMA** – Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato e degli elementi di valore paesaggistico in esso presenti

**PARTE SECONDA** – Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

## PREMESSA

La presente relazione paesaggistica è stata predisposta in base alle disposizioni normative del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ssmii, e del DPCM 12 dicembre 2005 e trova applicazione su un'area vincolata ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431 sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ora art. 142 co. 1 lettera c) del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ssmii).

Ai sensi dell'art. 146, co.4 e 5 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" di cui al Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, la presente relazione paesaggistica indica:

- dello stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Contiene altresì gli elementi utili per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La presente relazione paesaggistica deve dar conto dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere, delle caratteristiche progettuali dell'intervento e dello stato dei luoghi dopo l'intervento.

Essa si articola in due parti:

- parte prima: relazione descrittiva;
- parte seconda: elaborati grafici;

Gli elaborati grafici si articolano ulteriormente in:

- Elaborati di analisi dello stato attuale (Tavv. 1);
- Elaborati di progetto (Tavv. 2).

## **PARTE PRIMA - Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato e degli elementi di valore paesaggistico in esso presenti.**

### Descrizione generale

La presente relazione ha per l'oggetto l'ambito di Torre delle Oche di Maranello interessato dal vigente Piano Strutturale Comunale da una previsione urbanistica di riqualificazione ambientale e paesaggistico da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Il PUA prevede la creazione di nuovi volumi edificati attraverso la realizzazione di 4 nuovi edifici, distribuiti su 4 lotti, di cui due ricadono interamente all'interno della fascia di rispetto del Torrente Fossa (lotti 2 e 4), uno parzialmente (lotto 3) ed uno totalmente escluso (lotto 1). Unitamente alla realizzazione di volumi edificati sono previste un insieme di opere di urbanizzazione finalizzate all'adeguamento delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento consistente prevalentemente nella creazione degli allacci ai servizi a rete esistenti, nell'adeguamento della rete di scolo delle acque meteoriche e dell'illuminazione pubblica, rete distribuzione energia elettrica e rete distribuzione telefonica, nel rifacimento della pavimentazione stradale e nella creazione in affiancamento ad essa di aree di parcheggio e di percorsi pedonali e /o ciclo pedonali. Il piano prevede unitamente alle modalità di attuazione dei nuovi volumi edificabili e delle opere di urbanizzazione anche una disciplina di recupero per gli edifici esistenti di cui per una parte è ammessa la possibilità di incrementare modestamente i volumi.

L'area di intervento è situata ad est del Torrente Fossa, in corrispondenza del confine comunale tra i comuni di Maranello e di Fiorano Modenese.

L'ambito oggetto del PUA risulta circondata da due ambiti paesaggistici di grande valenza: ad ovest dalla sponda non arginata del Torrente Fossa caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione ripariale che si sviluppa lungo l'alveo del torrente e da un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale ad alta vocazione produttiva, e ad est da un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) quale ambito agricolo di rilievo paesaggistico. Entrambi gli ambiti agricoli sono caratterizzati dalla presenza di ampie aree a prato alternate da filari di viti e da episodiche alberature quali elementi di mitigazione degli edifici facenti parte del territorio rurale. Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) classifica questi ambiti rispettivamente quale *Zone di tutela ordinaria* e quale *Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale*. L'ambito oggetto del PUA è attraversato da canali naturali minori e risulta caratterizzato dalla presenza all'interno di emergenze storico – testimoniali costituite dalla via Nirano classificata sia dal PTCP che dal PSC quale *Viabilità storica* e da fabbricati esistenti sottoposti a specifica disciplina di tutela dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Maranello.

Il Torrente Fossa, nel tratto in esame, presenta ancora importanti caratteristiche naturali. L'area di tutela paesaggistica del Torrente Fossa ovvero la fascia di

tutela ai vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, stabilita dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431 e confermata dall'art. 142 co. 1 lettera c) del DLgs 42/2004 interessa solo in parte l'abitato di Torre delle Oche interessato dal perimetro di area da assoggettare a PUA.

Risultano nello specifico assoggettati alla fascia di tutela 3 lotti di futura edificazione sui 4 previsti, il tracciato storico della via Nirano ovvero la parte del tracciato stradale posta a sud del comparto, l'abitato censito dal RUE e sottoposto a specifica disciplina di tutela e l'abitato sviluppatasi tra la via Nirano e il Torrente Fossa.

Il tracciato storico della Via Nirano si presenta nel tratto sottoposto a disciplina di tutela ai sensi del DLgs 42/2004 caratterizzato dalla presenza di filari alberati di noci e querce che assolvono un'importante funzione di mitigazione paesaggistico dell'edificato presente su tale viabilità.

Il Torrente Fossa ha uno sviluppo lineare di circa 24 chilometri. Nasce in località San Pellegrinetto di Serramazzoni alla quota di 710 mt sul livello del mare ed è un affluente destro del Fiume Secchia. Nel suo percorso, prima di immettersi nel Fiume Secchia, attraversa in comuni di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo. L'ambito paesaggistico che circonda il Torrente Fossa risulta caratterizzato da notevoli emergenze ambientali: basti pensare alle Salse di Nirano, ai prati intecanalati tra vigneti e piccole aree boschive e alle aree calanchive, alle presenze storico – testimoniali della via Nirano e dei fabbricati dell'abitato di Torre delle Oche.

La vegetazione ripariale lungo il Torrente Fossa e i canali minori assume una importante struttura di sfondo paesaggistico per l'abitato di Torre delle Oche in quanto si sviluppano come raggruppamento arboreo stretto e lineare di forte percezione visiva pur non annoverando specie di pregio. La tutela paesaggistica è rivolta pertanto alla conservazione delle caratteristiche della vegetazione ripariale del torrente e al mantenimento della sua percezione visiva così come si presenta intercanalata da prati, vigneti e piccoli boschi di noci che si snodano dalla vegetazione ripariale ed arrivano a caratterizzare l'altro ambito di tutela definito dal PTCP e dal PSC, cioè la *Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale* ovvero *l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico*.

Pertanto è legittimamente affiancare alla tutela paesaggistica stabilita dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431 convalidata dall'art. 142 co. 1 lettera c) del DLgs 42/2004 la tutela paesaggistica delle caratteristiche del paesaggio agrario collinare anch' essa esplicandosi attraverso il mantenimento e il consolidamento delle coltivazioni e al mantenimento e consolidamento della sua percezione visiva.

Il paesaggio agricolo infatti si connota per la sua posizione sovrastante e visivamente percepibile da ogni punto dell'abitato di Torre delle Oche.

Si richiama la definizione di paesaggio inserita all'art. 1 della "Convenzione Europea del Paesaggio" sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000 e Ratificata con Legge 9 gennaio 2006, n. 14.

*a "Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;*

*b "Politica del paesaggio" designa la formulazione, da parte delle autorità pubbliche competenti, dei principi generali, delle strategie e degli orientamenti che consentano l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare gestire e pianificare il paesaggio;*

*c "Obiettivo di qualità paesaggistica" designa la formulazione da parte delle autorità pubbliche competenti, per un determinato paesaggio, delle aspirazioni delle popolazioni per quanto riguarda le caratteristiche paesaggistiche del loro ambiente di vita;*

*d "Salvaguardia dei paesaggi" indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;*

*e "Gestione dei paesaggi" indica le azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;*

*f "Pianificazione dei paesaggi" indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.*

Tuttavia si rileva che l'alveo del Torrente Fossa con l'adiacente vegetazione ripariale e gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di rilievo paesaggistico risultano totalmente esclusi dal perimetro di area da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo permanendo esclusivamente una forte connotazione visiva di collegamento.

Domina visivamente il comparto la fascia di forestazione ripariale presente lungo il Torrente Fossa e la riserva naturalistica delle Sarse di Nirano situate nel Comune di Fiorano Modenese.

In riferimento all'art. 146 del decreto citato i "proprietari possessori di questi beni non possono introdurre modificazioni che vi rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione": la tutela del Torrente Fossa, come si evincerà dalla presente relazione paesaggistica ambientale, consiste nella necessità di preservare dalla distruzione o degrado il corso d'acqua caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione arborea ripariale, nonché di rafforzare le relazioni visive esistenti tra l'abitato di Torre delle Oche e il suo contesto paesaggistico di riferimento costituito da un lato dalle vegetazioni riparali del torrente e dei canali e dalla collina occidentale maranellese.

### Analisi dei livelli di tutela

L'area risulta in parte interessata da un vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1, lettera c) in quanto in parte compreso all'interno della fascia di 150 mt. dalla sponda o piede dell'argine del Torrente Fossa. Per la delimitazione della profondità di tale

fascia occorre fare riferimento alla definizione data dalla Regione Emilia Romagna a partire dal 1985 per i corsi d'acqua non arginati, presenti in territorio collinare e montano come il Torrente Fossa nel tratto in parola, dove la delimitazione della fascia di tutela è da determinarsi dal ciglio superiore più esterno dell'alveo inciso.

La pianificazione paesistica a livello provinciale (Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale - PTCP) e al livello comunale (Piano Strutturale Comunale - PSC) confermano l'interesse paesaggistico del Torrente Fossa istituendo una fascia di tutela al corso d'acqua (Zona di Tutela Ordinaria art. 9 PTCP – art. 6 PSC) e una zone di protezione per le acque sotterranee (Settori di ricarica di tipo C-Bacini imbriferi di primaria alimentazione delle zone A E B art. 12 PTCP- art. 15 PSC).

Il tratto del Torrente Fossa adiacente all'abitato di Torre delle Oche risulta inserito all'interno dell'Unità di Paesaggio UP n. 21. Tale UP presenta maggiori caratteristiche di naturalità rispetto alla UP posta più a valle direttamente a contatto con il centro urbano di Sassuolo. L'ambito paesaggistico inserito all'interno di tale UP presenta ancora importanti caratteristiche naturali per le quali occorre mettere in atto adeguate misure di protezione.

#### Caratteri paesaggistici peculiari dell'area di studio

IL DPCM 12 dicembre 2005 individua i seguenti parametri di lettura di qualità e criticità del territorio:

- diversità;
- integrità;
- qualità visiva;
- rarità;
- degrado

e i seguenti parametri del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- sensibilità;
- vulnerabilità/fragilità;
- capacità di sorbimento visuale;
- stabilità;
- instabilità

Diversità. L'assetto paesaggistico della fascia di tutela del Torrente Fossa, nel tratto adiacente all'abitato di Torre delle Oche si esprime in una folta copertura arborea, che ammantava interamente il torrente, imponendosi alla vista sotto forma di un lungo corpo lineare che si insinua nella campagna e costeggia gli edifici dell'abitato. Per le sue citate caratteristiche la fascia di tutela del Torrente Fossa ha carattere di diversità e differenziazione rispetto al contesto territoriale che la circonda proprio per la presenza della compagine arborea che circonda il greto del torrente dando origine ad una dorsale verde che risalta sulle aree coltivate e sull'abitato di Torre delle Oche.

**Integrità.** La fascia di tutela del Torrente Fossa che ai sensi di legge si sviluppa per una profondità di 150 mt, nel tratto adiacente all'abitato di Torre delle Oche non si presenta completamente integra in quanto esistono già delle infrastrutture viarie (la via Nirano), una linea elettrica a MT che si sviluppa ortogonalmente al corso del Torrente, vari pali e cavi aerei della linea telefonica ed elettrica e numerosi edifici a destinazione prevalente residenziale a cui si aggiunge un'area industriale in fase di dismissione. Si tratta di antropizzazioni antecedenti all'apposizione del vincolo di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 431 ovvero di antropizzazioni che si sono attuate con il precedente strumento urbanistico ovvero il Piano Regolatore Generale all'interno delle Zone Omogenee di Tipo B ai sensi del DM 2 aprile 1968 esistenti alla data di apposizione del vincolo aventi le caratteristiche indicate all'art. 82 del DPR 24 luglio 1977, n. 616. Nell'area posta a nord dell'abitato di Torre delle Oche l'edificazione si è spinta sino all'alveo del torrente determinando parzialmente il diradamento della vegetazione ripariale, che si presenta tuttavia quale situazione episodica. Si può considerare di fatto l'ambito paesaggistico integro nel tratto adiacente all'abitato di Torre delle Oche esclusivamente per quanto riguarda l'alveo del Torrente Fossa e la sua vegetazione ripariale.

**Qualità visiva.** La presenza della folta vegetazione ripariale del Torrente Fossa e dei canali minori che domina percettivamente i margini dell'abitato di Torre Oche si presenta di particolare qualità scenica. Tale vegetazione ripariale caratterizzata dalla presenza di alberi ad alto fusto di pioppi e di robinia pseudoacacia si presenta di maggiore qualità visiva laddove si snoda attraverso la campagna e mantiene, anche nei punti a ridosso dell'edificazione, una qualità visiva significativa. La qualità visiva della vegetazione ripariale risulta potenziata dal fatto di trovarsi intercanalata in ambiti agricoli caratterizzati da ampi prati, aree a vigneti e piccoli boschi di noci.

**Rarietà.** Pur avendo il tratto interessato dall'abitato di Torre delle Oche ancora caratteristiche di integrità rispetto ad altri tratti dello stesso Torrente, non si possono riconoscere particolari caratteristiche di rarità delle essenze presenti e rispetto ad altri paesaggi fluviali presenti nel territorio collinare occidentale ed in generale nel territorio collinare modenese.

**Degrado.** Anche in presenza dell'edificato dell'abitato di Torre delle Oche e delle opere infrastrutturali il Torrente Fossa ha perso solo in minima parte i suoi originali caratteri percettivi. La conservazione delle caratteristiche naturali del torrente è stata garantita dalla presenza a ridosso della vegetazione ripariale di aree di coltivo.

**Sensibilità.** La fascia di tutela del Torrente Fossa appare in grado di accogliere i cambiamenti previsti dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento



Urbanistico Edilizio del Comune di Maranello. Tali modificazioni dell'assetto attuale della fascia di rispetto del torrente consistono nell'incremento del volume edificato dell'abitato di Torre Oche di aree precedentemente inedificate e in modesti interventi sul rimanente patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente. Tali trasformazioni territoriali non incidono visivamente sulla vegetazione ripariale perché questa risulta costituita da esemplari di grandi dimensioni e perché viene mantenuto un significativo spazio non edificato che convalida la percezione visiva del raggruppamento arboreo lungo il torrente e i canali minori.

Vulnerabilità/fragilità. Il mantenimento di uno spazio significativo contiguo alla vegetazione ripariale garantisce e preserva la vulnerabilità/fragilità della vegetazione ripariale e dell'alveo del Torrente.

Capacità di assorbimento visuale. La presenza di un compagine arborea di esemplari ad alto fusto garantisce il mantenimento della percezione visuale paesaggistica anche operando ulteriori incrementi volumetrici all'abitato di Torre delle Oche.

Stabilità/Instabilità. I caratteri paesaggistici peculiari del torrente e dei canali minori sono rimasti pressoché inalterati nonostante che all'interno della sua fascia di rispetto siano state realizzate opere infrastrutturali ed edilizie. Tale salvaguardia è dovuta essenzialmente all'interposizione di un significativo spazio inedificato posto a diretto contatto con la vegetazione ripariale. Dove tale spazio inedificato non esiste risultano solo in parte ridotti i caratteri peculiari paesaggistici.

#### Descrizione dell'attuale contesto paesaggistico attraverso la rappresentazione fotografica.

Per una più esaustiva rappresentazione del contesto si rimanda alla rappresentazione fotografica di cui alla Tav. 1B. La documentazione fotografica consiste essenzialmente in riprese effettuate a terra procedendo lungo la via Nirano con una visione allargata al contesto paesaggistico contermini, e in riprese effettuate all'interno dell'ambito agricolo adiacente alla vegetazione ripariale del torrente e all'interno del greto del torrente stesso.

Si evince che siamo di fronte ad un paesaggio caratterizzato da una parte dalla compagine arborea del Torrente Fossa e dei canali minore e dall'altro lato da un paesaggio agrario caratterizzato da ampi prati, da vigneti, da piccoli boschi di noci e da esemplari isolati di noci e querce. Il paesaggio fluviale dell'area di tutela si esprime attraverso la compagine lineare arborea e analogamente il paesaggio agricolo si esprime attraverso il profilo collinare.

Le aree di futura espansione residenziale all'interno dell'ambito di riqualificazione sono contraddistinte dai n. 1, 2, 3 e 4 ovvero in porzioni di

territorio dove si registrano fenomeni di degrado e abbandono dell'attività agricola.

Il lotto n. 1 non ricade all'interno della fascia di rispetto del Torrente ai termini di legge tuttavia rappresenta un punto di vista privilegiata del profilo collinare, i lotti n. 2, 3 e 4 ricadono all'interno della fascia di rispetto del Torrente Fossa ai termini di legge. Ne consegue che per i lotti nn. 2, 3 e 4 l'edificazione sarà possibile solo a seguito di rilascio di autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle procedure impartite dalla terza parte del DLGs 22 gennaio 2004, n. 42.

Il lotto n. 2 è situato in adiacenza alla via Nirano viabilità storica laddove si registra la presenza di alberi di querce e di noci da preservare. Un piccolo bosco di noci risulta interposto tra il lotto in parola e la vegetazione ripariale del Torrente Fossa.

Il lotto n. 3 risulta situato in adiacenza alla via Nirano, ma non presentano nessun tipo di alberatura di pregio lungo la strada e nessun tipo di coltura in atto.

Il lotto n. 4 risulta situato anch'esso in adiacenza alla via Nirano, presenta lungo il confine con la via Canalizza una quercia da preservare mentre le altre colture in atto non sono di pregio (doppio filare di amarene) se si escludono alcuni filari di vigneto che tuttavia saranno oggetto di spostamento.

## **PARTE SECONDA - Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.**

Come descritto nella prima parte della presente relazione il contesto paesaggistico nel quale trova collocazione l'abitato di Torre delle Oche oggetto del PUA finalizzato all'espansione urbana e ad interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali e di manutenzione degli altri immobili esistenti è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'area di tutela paesaggistica del Torrente Fossa e dall'adiacenza con un ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

Le scelte progettuali da attuarsi all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di Torre delle Oche dovranno confrontarsi principalmente con la tutela paesaggistica del Torrente Fossa e con la tutela paesaggistica dell'ambito agricolo rilievo paesaggistico posto ad est. Non di secondaria importanza appaiono le tutele paesaggistica e ambientale derivante dalla presenza all'interno dell'ambito di elementi storico - testimoniali.

Il Piano Urbanistico Attuativo esteso alla totalità dell'abitato di Torre Oche suddivide l'area in tre sub-ambiti A, B e C.

L'area interessata dal Sub ambito A si suddivide in quattro lotti all'interno di ognuno verrà edificato un fabbricato a destinazione residenziale e funzioni complementari (studi professionali e uffici in genere / esercizi commerciali di vicinato / artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese) in ampliamento all'insediamento di Torre delle Oche. I nuovi fabbricati saranno realizzati con caratteristiche paesaggistiche che si uniformano all'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva e all'ambito agricolo di rilievo paesaggistico posti in adiacenza all'ambito da riqualificare, garantendo un significativo spazio inedificato che convalidi la percezione paesaggistica sia del Torrente Fossa che del profilo collinare. Per tale motivazione è prevista un'edificazione all'interno dei lotti concentrata in un unico edificio con un'altezza contenuta finalizzata al mantenimento della percezione paesaggistica/visiva dei contesti adiacenti. Per l'edificazione all'interno dei lotti 2, 3 e 4 essendo i lotti in fregio dalla via Nirano quale viabilità storica l'edificazione sarà mitigata dal mantenimento del filare alberato di noci e querce già presente lungo la strada.

L'altezza massima degli edifici sarà contenuta in 8 mt in gronda che permettono la realizzazione di due piani utili e di un piano a servizi.

All'interno del Sub-Comparto B sono previsti modesti incrementi volumetrici dei fabbricati esistenti nel rispetto delle disposizioni impartite dal Piano Strutturale Comunale e la cui attuazione non risulta in contrasto con la pianificazione paesistica a livello provinciale.

Il corpo normativo specifico che disciplina il piano urbanistico attuativo prevede particolari accorgimenti di mitigazione visiva saranno adottati nella realizzazione delle dotazioni tecnologiche a servizio dell'edificio in risposta alle recenti disposizioni normative, nonché nella realizzazione delle dotazioni territoriali a

servizio dell'insediamento consistenti prevalentemente nell'adozione di misure che garantiscano la permeabilità dei suoli.

Non sono stati previsti movimenti di terra che alterino la morfologia del terreno sul quale dovranno insistere le costruzioni.

Anche nella parte del sub-ambito assoggetto a semplici interventi sull'esistente (sub-comparto C) sono state previsti dei meccanismi di progressivo adeguamento e di inserimento paesaggistico visivo dell'edificato esistente.

In pratica le norme del piano urbanistico attuativo prevedono un specifica disciplina relativa alle norme di tutela paesaggistica che troverà applicazione indifferenziata sia nella realizzazione dei nuovi edifici indipendentemente dalla presenza o meno dei vincoli ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004 e ssmii, sia negli interventi sul patrimonio esistente, sia nella realizzazione / adeguamento delle dotazioni territoriali a servizio dell'abitato: la medesima disciplina di tutela troverà applicazione sia nelle aree che dovranno sottoporsi a specifica autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge che alle aree che invece assolveranno tutte le necessarie autorizzazioni in ambito comunale.

Le tipologie proposte sono tali da mantenere le connotazioni del paesaggio naturale fluviale e agricolo in cui gli interventi di ampliamento si collocano.

I nuovi fabbricati saranno realizzati con un'altezza ridotta comunque pari o inferiore a quella del contesto edificato esistente e nettamente inferiore alla cortina arborea del Torrente Fossa per i lotti nn. 2, 3 e 4 e inferiore al profilo dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico per il lotto n. 1, permettendo di poter continuare a dialogare visivamente con il filare arboreo del Torrente e con i prati della collina circostante. Effetto di percezione visiva amplificato in quanto viene interposta una fascia intermedia che allontana gli edifici dal contesto paesaggistico principale.

Tale situazione tipologica adottata per le costruzioni di nuova realizzazione permette di mantenere la principale visuale paesaggistica del Torrente Fossa e del paesaggio collinare.

Per quanto riguarda i paramenti esterni dei fabbricati le facciate esterne dovranno essere realizzate in pietra o mattoni faccia vista oppure intonacate. Non sono ammesse porzioni in pietra o mattoni a faccia vista con porzioni intonacate. Per quanto riguarda i colori degli intonaci esterni dovranno scegliersi tra: Terra Gialla, Terra di Siena e Giallodorè Joles ed eventualmente nelle relative tinte scalate. Non sono ammessi abbinamenti di colori. Per quanto riguarda i serramenti dovranno essere realizzati in legno o in alluminio colorato utilizzando quali elementi di oscuramento lo scuro e non la tapparella. Per quanto riguarda i colori degli serramenti quando vengono realizzati in alluminio dovranno scegliersi tra i colori più simili alle tinte naturali del legno o verde.

Non è ammessa la realizzazione di coperture piane ma esclusivamente a falde in laterizio. L'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'impianto utilizzando tecniche che pregiudicano la reversibilità dell'impianto e il recupero della fertilità dei terreni, nel caso non risulti possibile

l'installazione dei pannelli solari termici e/o fotovoltaici potranno essere collocati sulla copertura, dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti e avere medesima pendenza, in modo da determinare un' impatto visivo assimilabile ai lucernai.

#### La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo

La realizzazione di nuovi fabbricati, pur dovendo ottemperare alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e di dotazioni territoriali, risultano in grado di dialogare con le specificità del paesaggio locale costituito da un lato dal raggruppamento arboreo della vegetazione ripariale del Torrente Fossa e dei canali minori e dall'altro lato dal profilo della collina continuando a garantire sia al Torrente Fossa che al profilo della campagna di continuare ad esprimere la sua valenza paesaggistica percettiva. Tale compatibilità viene garantita in quanto viene prevista l'edificazione in un unico corpo edilizio con altezze pari o inferiori a quelle dell'edificio presente, dando la possibilità di mantenere un significativo spazio inedificato avente funzione di mitigazione con il paesaggio circostante.

#### La congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area

La soluzione progettuale proposta di PUA ottempera le indicazioni contenute all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena e del Piano Strutturale Comunale del Comune di Maranello.

#### La coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica

La tutela del Torrente Fossa si attua attraverso il mantenimento del corpo lineare della vegetazione ripariale e nel mantenimento e/o realizzazione di un spazio adiacente inedificato che garantisca la percezione visiva della stessa. La realizzazione dei corpi edificati con interposta una fascia di mitigazione non determina alcun effetto diretto sul corso d'acqua e sul suo complesso di vegetazione ripariale.

La cortina arborea ripariale del Torrente Fossa continua ad esprimersi anche per il potenziamento della cortina arborea prevista per gli interventi di mitigazione.

#### Le opere di mitigazione e compensazione necessarie.

IL DM Dic. 2005 individua le principali tipi di modificazioni e alterazioni di seguito elencati:

- modificazione della morfologia;
- modificazione della compagine vegetale;
- modificazioni dello skyline naturale o antropico

- modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico;
- modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico
- modificazione dell'assetto insediativo storico;
- modificazione dei caratteri tipologici, matrici, costruttivi dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)
- modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale;
- modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo
- intrusione;
- suddivisione;
- frammentazione;
- riduzione;
- eliminazione delle relazioni visive
- concentrazione;
- interruzione dei processi ecologici e ambientali;
- destrutturazione;
- deconnotazione.

Modificazione della morfologia. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo non prevede movimenti di terra.

Modificazione della compagine vegetale. Il progetto non incide sulla compagine arborea del Torrente Fossa e tantomeno sulle alberature di pregio presenti costituite dal filare lungo la via Nirano e da alberi isolati.

Modificazioni dello skyline naturale o antropico. I nuovi fabbricati in progetto si presentano ad una distanza tale dal Torrente Fossa tale da ridurre effetti di interferenza sul profilo del corso d'acqua individuato visivamente dalla vegetazione arborea. Inoltre la realizzazione dei fabbricati ad una altezza pari e /o inferiore a quelli esistenti crea le condizioni generali per un assorbimento visivo con le costruzioni preesistenti e con il profilo della collina.

Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico. Interruzione dei processi ecologici e ambientali. I progetti contenuti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo non insistono fisicamente sul corso d'acqua ne tantomeno sull'ambito agricolo paesaggistico, non contempla movimenti di terra. La razionalizzazione dello scarico delle acque bianche delle superfici impermeabilizzate e l'incremento contenute delle stesse non determina significative alterazioni alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico.

Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico. I fabbricati in progetto non presentano incidenza sul complessivo effetto percettivo e scenico della filare alberato della vegetazione ripariale del Torrente Fossa e dei canali

minori. L'altezza contenuta dei fabbricati sia in valore assoluto che in numero di piani, la scelta di soluzione dei paramenti esterni dei fabbricati completamente in pietra, mattone a faccia vista o intonaco con la scelta della gamma cromatica dei colori dal terra gialla al giallodorè Joles con le relative tinte scalate che ripercorrono sia cromie tradizionali che cromie dei fabbricati di più recente realizzazione in loco non modificando così la percezione scenica e panoramica.

Modificazione dell'assetto insediativo storico / Modificazione dei caratteri tipologici, matrici, costruttivi dell'insediamento storico. L'insieme degli interventi previsti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo garantisce il mantenimento dell'assetto insediativo storico in considerazione che non sono previsti interventi di demolizione degli edifici avente caratteristiche storico – testimoniali e tantomeno modifiche dei tracciati stradali esistenti.

Modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale. La realizzazione dei nuovi fabbricati si attestano su aree inedificate ma sulle quali insistono dei fenomeni di abbandono e degrado. Tuttavia l'edificazione su tali aree prevede la ricostruzione/spostamento delle colture agrarie che venissero interessate da eventuali abbattimenti

Intrusione / Suddivisione / Frammentazione / Riduzione. Il progetto di piano non determina fenomeni di intrusione, suddivisione, frammentazione e riduzione dell'ambito agricolo che già non risultano in atto.

Eliminazione delle relazioni visive. Non si ravvisa l'eliminazione delle relazioni visive sia con il torrente, che con la campagna che con la viabilità storica. Si opera invece il rafforzamento delle relazione visive con l'eliminazione degli elementi di disturbo costituiti dalle infrastrutture aree.

Concentrazione / Destutturazione / Deconnotazione. Le nuove edificazioni si inseriscono all'interno dell'impianto urbanistico caratterizzato dalla viabilità esistente. Nello specifico i nuovi lotti previsti in edificazione risultano intercanalati tra volumi già edificati (lotti 1 e 2) e in adiacenza ad aree già edificate ed in continuità ad esse (lotti n. 3 e 4).

### Conclusioni.

In base alle valutazioni effettuate si evince che gli interventi che si prevedono di realizzare per l'ambito assoggettato a PUA dell'abitato di Torre delle Oche risultano coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con i criteri di gestione dell'area assoggettata a vincolo.

I rapporti volumetrici dei fabbricati e la loro altezza contenuta risultano coerenti con l'obiettivo paesaggistico di mantenere il rapporto visivo con la fascia alborea della vegetazione ripariale del Torrente Fossa e del profilo collinare.

Si registra, se pur contenuto, un effetto di modificazione dei luoghi dovuto alla realizzazione dei nuovi fabbricati e agli interventi previsti sui fabbricati esistenti e all'adeguamento delle dotazioni territoriali. La mitigazione verso la vegetazione ripariale del Torrente Fossa e verso gli ambiti collinari si attuano attraverso il mantenimento/creazione di uno spazio inedificato tra l'edificio e gli ambiti di valenza paesaggistica sui quali si vuole operare la tutela.

Tale mitigazione consiste nel mantenimento delle caratteristiche peculiari del paesaggio agrario della collina Maranellese finalizzata a determinare un effetto di ricucitura ed integrazione scenica e percettiva con gli elementi di tutela.