

PROVINCIA DI MODENA
COMUNI DI MARANELLO E FIORANO MODENESE

PUA "PIEMME TORRE OCHE"

PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E URBANISTICA

COMPARTI AR.2i (PSC Maranello) - AR.3m (PSC Fiorano Modenese)



RELAZIONE PAESAGGISTICA
(ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs.42/2004 e del
DPCM 12/12/2005)

Proprietà

INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.
Via del Crociale n.42/44 - Fiorano Modenese (MO)

Progettista incaricato

MEGLIOLI & C. - Studio tecnico associato
Via Claudia 88 41053 Maranello (MO)

Gruppo di lavoro AIRIS

Arch. Camilla ALESSI

Dott. Lorenzo DIANI

MAGGIO 2019



AIRIS

INGEGNERIA PER L'AMBIENTE

www.airis.it

COMUNI DI MARANELLO E FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

PUA "PIEMME TORRE OCHE" PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E URBANISTICA DEI COMPARTI AR.2i (PSC Maranello) - AR.3m (PSC Fiorano Modenese)

		<i>Timbro e Firma del committente</i>
<i>Proprietà</i> INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A. Via del Crociale n.42/44 - Fiorano Modenese (MO) <i>Progettista incaricato</i> MEGLIOLI & C. - Studio tecnico associato Via Claudia 88 41053 Maranello (MO)		
<i>Società e professionisti incaricati</i>		<i>Timbro e Firma del tecnico</i>
 Via del Porto, 1 - 40122 Bologna Tel 051/266075 - Fax 266401 e-mail: info@airis.it <i>Direttore Tecnico</i> Ing. Francesco MAZZA <i>Responsabile di Commessa</i> Arch. Camilla ALESSI		

Relazione Paesaggistica (ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs.42/2004 e del DPCM 12/12/2005)	N. Elaborato RP
	Scala: Varie

C									
B									
A	03/05/2019	Relazione tecnica		CA		CA		FM	
Revisione	Data	Descrizione	Dimensioni	Sigla	Firma	Sigla	Firma	Sigla	Firma
				Redazione		Controllo - emissione		Autorizzazione	

Nome file	Paesaggistica Torre Oche	Codice commessa	19075SAPA	Data	MAGGIO 2019
-----------	--------------------------	-----------------	-----------	------	-------------

INDICE

PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
A ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	7
A.1 I CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO	7
A.1.1 Caratteri generali.....	7
A.1.2 Caratteri fisico - morfologici naturali e antropici	12
A.1.3 Caratteri storico culturali	37
A.1.4 Caratteri percettivi	41
A.2 LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL'AREA DI INTERVENTO.....	48
A.2.1 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale	48
A.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Modena.....	53
A.2.3 Il Piano Strutturale Comunale di Maranello	63
A.2.4 Il Piano Strutturale Comunale di Fiorano Modenese	67
A.2.5 Vincoli discendenti da disposizioni di legge (D. Lgs. 42/2004)	71
A.2.6 Altri vincoli presenti nell'ambito di riferimento	77
A.2.6.1 Il Sito Natura 2000	77
A.2.6.2 Altre Aree Protette: la Riserva regionale Salse di Nirano	82
A.3 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO.....	85
B ANALISI DEL PROGETTO PROPOSTO	87
B.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	87
B.1.1 Riferimenti al contesto	89
B.1.2 Gli elementi del progetto	90
B.1.3 Le relazioni con l'intorno.....	95
B.1.4 Il progetto delle aree verdi.....	96
B.2 LE MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI	102
B.2.1 Sintesi dell'iter amministrativo e delle prescrizioni al progetto	104
C ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	111
C.1 SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO	111
C.2 LA VISIBILITÀ DELL'OPERA E GLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE.....	112
C.2.1 La simulazione dello stato post operam.....	113
C.3 DESCRIZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE	120
C.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLA COMPATIBILITÀ DELL'OPERA E GLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE	121

ALLEGATI:

ALLEGATO 1: SIMULAZIONI FOTOREALISTICHE DELL'INSERIMENTO DEL PUA "PIEMME TORRE OCHE"

ALLEGATO 2:

- **PARERE PRELIMINARE SOPRINTENDENZA 28/11/2017**
- **PARERE COMUNE MARANELLO 29/11/2017**
- **VERBALE STO 14/02/2019**
- **PARERE SOPRINTENDENZA 15/03/2019**

PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente elaborato costituisce la integrazione e aggiornamento della Relazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, e s.m. e i., già depositata come elaborato del PUA "PIEMME" ai comuni di Maranello e Fiorano Modenese e finalizzata alla valutazione della compatibilità paesaggistica delle opere previste.

In particolare, la presente Relazione aggiorna la Relazione già depositata in riferimento alla modifica della Proposta di PUA finalizzata alla compatibilità con la fascia di tutela del torrente Fossa (Zona di Tutela Ordinaria art. 9 PTCP Provincia di Modena - art. 6 PSC), come richiesto dalla Provincia di Modena (si veda Verbale STO del 14/02/2019) integrata dal Proponente ai due Comuni il 15/03/2019, come condiviso nell'incontro di coordinamento tenutosi il 12/04/2019 presso il Comune di Maranello.

Inoltre, la presente Relazione integra la Relazione già depositata in riferimento ai motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza evidenziati nella comunicazione inviata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, ai comuni interessati (vs. prot. 5046 - prot. n.4588/2019 del 07/03/2019 del comune di Maranello) e nel parere di diniego notificato il 15/03/2019 dalla medesima Soprintendenza alla Provincia di Modena, ai Comuni interessati e alla Commissione regionale di garanzia presso il Segretario regionale per l'Emilia Romagna.

L'area di intervento si trova ad est del torrente Fossa, in corrispondenza del confine tra i comuni di Maranello e Fiorano Modenese; l'area, attualmente occupata dallo stabilimento ceramico dismesso, è delimitata ad ovest da via Nirano e a sud dal nucleo abitato della frazione di Torre Oche; sul lato est l'area confina con aree agricole che risalgono verso la linea di crinale più prossima; a nord si trovano campi coltivati alternati a vari nuclei rurali.

La presente relazione correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente alla Proposta di PUA relativa all'area di intervento, in quanto l'area oggetto della Proposta è in parte compresa entro l'ambito soggetto a vincolo paesaggistico *ope legis* (art. 142 comma 3 lettera "c" del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i.: "*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*") sito in fregio al corso d'acqua denominato torrente Fossa.

Essa è redatta in conformità a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia (DPCM 12/12/2005 "*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.*").

La relazione dà conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché lo stato dei luoghi dopo l'intervento; secondo il DPCM, essa deve contenere:

A) *Elaborati di analisi dello stato attuale:*

1. descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento;
2. indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
3. rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio;

B) *Elaborati di progetto* (gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto);

C) *Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica:*

1. simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;
2. previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime;
3. indicazione delle opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché degli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione.

I paragrafi seguenti comprendono quanto utile per effettuare:

- la verifica della conformità alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici; nello specifico sono stati considerati:
 - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR),
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - Piani Strutturali Comunali (PSC) di Maranello e Fiorano Modenese;
- la verifica della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo,
- le proposte di modifica del progetto individuate per migliorare tale compatibilità e ridurre le interferenze (in particolare in riferimento a quanto richiesto nei pareri espressi dalla Soprintendenza prot. 27099 del 28/11/2017 e prot. 5046 del 07/03/2019 e prot. 5724 del 15/03/2019 già richiamati).

I riferimenti normativi di tutela paesaggistica con cui confrontarsi per le verifiche del progetto, sono i seguenti:

- Legge 01/06/1939, n. 1089 "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico":

introduce vincoli, puntuali o di area, di interesse archeologico, architettonico, storico ed artistico;

- Legge 29/06/1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali" e reg. att. RD 1357/40: istituisce la possibilità di apporre vincoli di interesse paesistico - ambientale, e dà facoltà al Ministro per l'educazione nazionale di disporre un piano territoriale paesistico;
- DPR 616/77, art. 82: delega alle Regioni le funzioni per l'individuazione e la protezione delle bellezze naturali;
- Legge n. 431, 08/08/1985 (Legge Galasso): Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n.312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 (Piani paesistici);
- D. Lgs. 22.01.04 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i. (in particolare D. Lgs. 63/2008);
- DPCM 12/12/2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.";
- LR Emilia Romagna n.16 del 15/07/2002 Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio;
- LR Emilia Romagna n. 23 del 30/11/2009 Norme in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio;
- DPR 139 del 9/07/2010 Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
- DPR 31 del 13/02/2017 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Per quanto attiene agli elementi naturali ed agli ecosistemi:

- RDL 3267/1623 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani" (art. 17 vincolo sulle fasce boscate frangivento);
- Legge Regionale 7 giugno 1989, n. 31 "Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale".
- Legge 06/12/1991, N. 394 Legge quadro sulle aree protette: ha definito la classificazione delle aree naturali protette, ne ha istituito l'Elenco ufficiale e ne ha disciplinato la gestione;
- Legge 11 febbraio 1992, n. 157: Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio;
- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva

92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche” e successive modificazioni, in particolare come modificato dal DPR n. 120 del 12 marzo 2003;

- LR ER 17 febbraio 2005, n. 6 Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000.

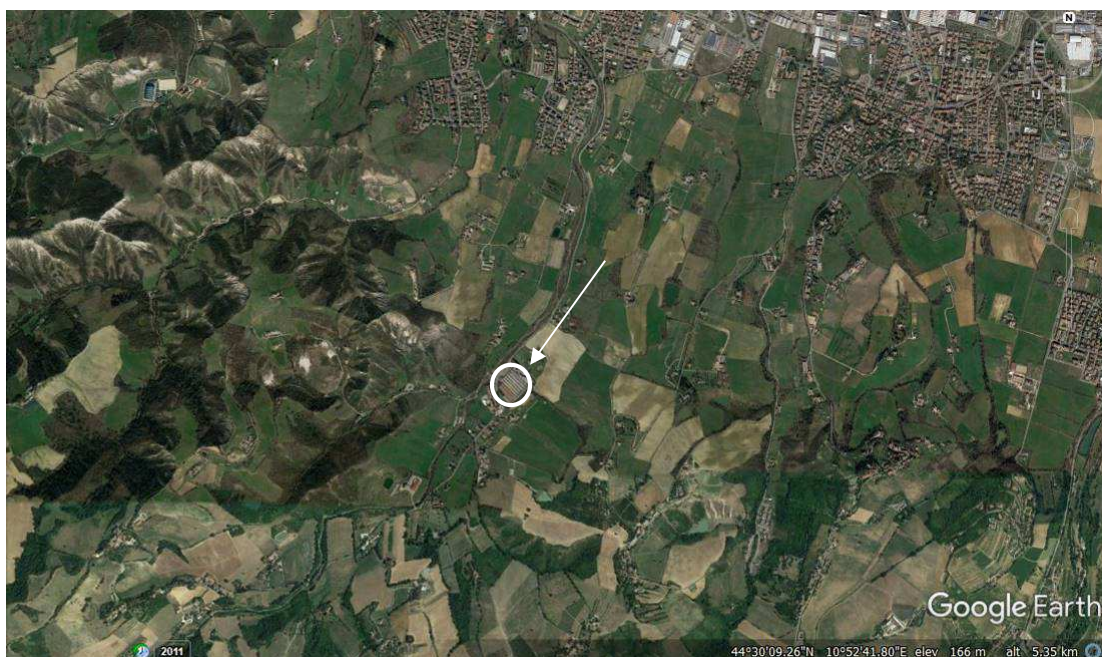
A ANALISI DELLO STATO ATTUALE

A.1 I caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

Il presente capitolo tratta la descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento.

L'area di intervento si trova ad est del torrente Fossa, in corrispondenza del confine tra i comuni di Maranello e Fiorano Modenese, in ambito extraurbano, in area di transizione tra la pianura e le prime pendici collinari.

Img. A.1 - Individuazione dell'area di intervento nel contesto territoriale (cerchio bianco)



A.1.1 Caratteri generali

Il progetto interessa un'area suburbana in zona pedecollinare, posta ad una quota altimetrica media di circa 160 m s.l.m., a margine dell'abitato di Torre Oche.

A nord l'area di interesse è definita dalle frange dell'area urbanizzata di Sassuolo, Fiorano, Maranello, che si allunga sulla Strada Provinciale 467 di Scandiano; dai centri maggiori si diramano verso sud frange insediate lungo i principali assi stradali.

L'ambito, con un consistente insediamento sparso, è a prevalente uso agricolo, ma con l'innalzarsi delle quote e l'avvicinarsi delle colline, spostandosi a sud, si fanno più frequenti boschetti, arbusteti e incolti, in particolare lungo i corsi d'acqua e nei versanti più acclivi.

Nello specifico, lungo la via Nirano, che si allunga verso sud affiancando il corso del torrente Fossa, si trovano alcuni nuclei abitati sparsi, fino alla frazione di Torre delle Oche, in cui si

trova l'area di interesse, occupata dallo stabilimento produttivo, e un piccolo nucleo di edifici prevalentemente residenziali sui due lati della strada.

In prossimità del comparto si individuano:

- l'ambito perifluviale del torrente Fossa, non arginato, posto ad ovest ed esterno al perimetro del comparto, caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione ripariale che si sviluppa lungo l'alveo del torrente;
- l'ambito agricolo, in parte considerato dai PSC come Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, e ad est come Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento le aree agricole sono caratterizzate dalla presenza di ampi settori a prato alternati a vigneti e formazioni alberate, a corredo delle abitazioni sparse nel territorio rurale, o lungo cavedagne, scoli e fossi, o ai bordi delle campiture agricole.

Gli elementi fondamentali per la definizione dell'assetto paesaggistico locale sono rappresentati dai profili dei crinali posti ad est e ovest della valle, e convergenti prospetticamente verso sud, mentre verso nord le pendici collinari degradano lentamente verso la pianura.

I versanti, ancora modestamente rilevati e con pendii dolcemente digradanti verso il corso d'acqua posto in fondovalle, sono scarsamente insediati, e occupati da aree a seminativo o a prato alternate a vigneti e ad aree boscate nelle porzioni più acclivi.

Si delineano di seguito gli elementi principali di caratterizzazione dell'area, che saranno analizzati nel dettaglio ai paragrafi seguenti:

- l'area è in posizione di fondovalle, grossolanamente pianeggiante con una lieve pendenza da sud verso nord; è caratterizzata dalla presenza di colture prevalentemente a seminativo con settori a vigneto;
- la maglia agricola dell'appoderamento mostra irregolarità dovute alla morfologia del terreno e all'andamento delle pendenze, oltre che alla presenza dei corsi d'acqua e delle urbanizzazioni;
- lungo il torrente Fossa si trovano fasce di vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione, con caratteri di naturalità maggiori spostandosi a sud ed allontanandosi dagli abitati;
- si notano formazioni vegetali tipiche dell'ambito collinare, sempre più frequenti man mano che ci si sposta a sud: formazioni lineari lungo scoli e fossi, boschetti e arbusteti anche in prossimità delle abitazioni e della viabilità, fino ad aree boscate vere e proprie nei versanti più acclivi.

Inoltre, la frazione di Torre delle Oche risulta caratterizzata dalla presenza di emergenze storico - testimoniali costituite dalla via Nirano classificata sia dal PTCP che dal PSC quale Viabilità storica. Il tracciato storico della Via Nirano è caratterizzato a tratti, sul lato del comparto in oggetto, nelle porzioni esterne all'abitato, dalla presenza di filari con alberature di pregio costituite da alberi di querce e noci.

Sul lato ovest si evidenzia invece la presenza di una folta macchia di essenze arboree ripariali spontanee, che fungono da elemento di mitigazione naturale tra il Torrente Fossa e

le costruzioni esistenti e riproposte sul versante ad est.

Elemento di maggior interesse, confermato dalla presenza del vincolo ex lege, è il torrente Fossa: la vegetazione ripariale, lungo il Torrente stesso e i canali minori, assume una importante struttura di sfondo paesaggistico per l'abitato di Torre delle Oche in quanto si sviluppa 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, estesa alla gran parte dell'ambito rurale adiacente.

Nello specifico dell'area di PUA non sono presenti elementi paesaggistici di interesse, in quanto esso è completamente edificato e pavimentato; sotto il profilo degli ecosistemi l'areale interessato dal progetto è attualmente occupato da un insediamento produttivo e presenta caratteri di forte antropizzazione.

Img. A.2 - Localizzazione dell'area di intervento (in blu) sulla ortofoto



Nei paragrafi seguenti si intende fornire una descrizione puntuale dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento per delineare la situazione attuale in cui questo si viene ad inserire.

L'analisi del paesaggio nella situazione attuale è stata svolta sulle componenti strutturali e su quelle visuali e percettive.

La descrizione dei *caratteri strutturali* del paesaggio viene effettuata in riferimento a:

- configurazioni e caratteri geomorfologici; appartenenza a sistemi naturalistici;
- sistemi insediativi storici, paesaggi agrari, tessiture territoriali storiche;
- appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale;
- appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica.

In particolare gli elementi strutturali sono descritti secondo categorie fisico – morfologiche e storico – culturali:

- i caratteri fisico - morfologici naturali e antropici analizzati sono: la morfologia del territorio, il reticolo idrografico, il sistema del verde, naturale e coltivato, le emergenze “naturali”, il sistema insediativo; il tessuto edilizio; la viabilità, storica e recente; la presenza di emergenze antropiche; gli elementi o edifici di pregio storico artistico e architettonico, o notevoli dal punto di vista storico – testimoniale;
- le componenti storico culturali sono riferite all’assetto urbanistico (caratteri e formazione); agli edifici; alla viabilità; al verde (tipologie, valenza storica, associazioni vegetali).

La descrizione degli *aspetti visuali e percettivi* del paesaggio verrà approfondita attraverso una rappresentazione fotografica dello stato attuale dell’area d’intervento e del contesto paesaggistico di riferimento, e attraverso la simulazione fotorealistica dell’inserimento del progetto, da punti di vista rappresentativi e di facile accessibilità nel territorio circostante.

Il PTCP della provincia di Modena suddivide il territorio in 26 ambiti territoriali (Unità di Paesaggio – U.P.), ovvero *“gli ambiti territoriali caratterizzati da specifiche identità ambientali e paesaggistiche ed aventi distintive ed omogenee caratteristiche di formazione ed evoluzione”* (art. 34 PTCP). Le Unità di Paesaggio vengono descritte nell’Appendice 2 della Relazione generale e nell’Allegato 2 alle NTA del PTCP vengono definiti i relativi “Indirizzi normativi” specifici.

Il PTCP individua gli elementi caratterizzanti ciascuna U.P. dal punto di vista geomorfologico, ambientale, socio-economico e storico insediativo, e definisce obiettivi e indirizzi per la relativa salvaguardia, gestione e pianificazione; esso costituisce, insieme al PSC, una base di lavoro fondamentale per la descrizione dei caratteri del paesaggio analizzato.

Le schede descrittive delle U.P. riportano informazioni di carattere generale, i caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici, insediativi, infrastrutturali. L’area di interesse si trova all’interno dell’Unità di paesaggio n. 21 *Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale*, che comprende l’ambito collinare posto a sud dell’area urbanizzata di Maranello, Fiorano Modenese, Sassuolo, delimitata ad ovest dal corso del fiume Secchia.

“La UP appartiene al sistema collinare in particolare la prima quinta, in stretta connessione fisica, con i centri urbani di Sassuolo, Fiorano e Maranello. La caratteristica principale della UP consiste in un sistema ambientale totalmente differente dalla conurbazione residenziale, produttiva e infrastrutturale rappresentata dai suddetti centri urbani.” (Allegato 2 alle NTA

del PTCP).

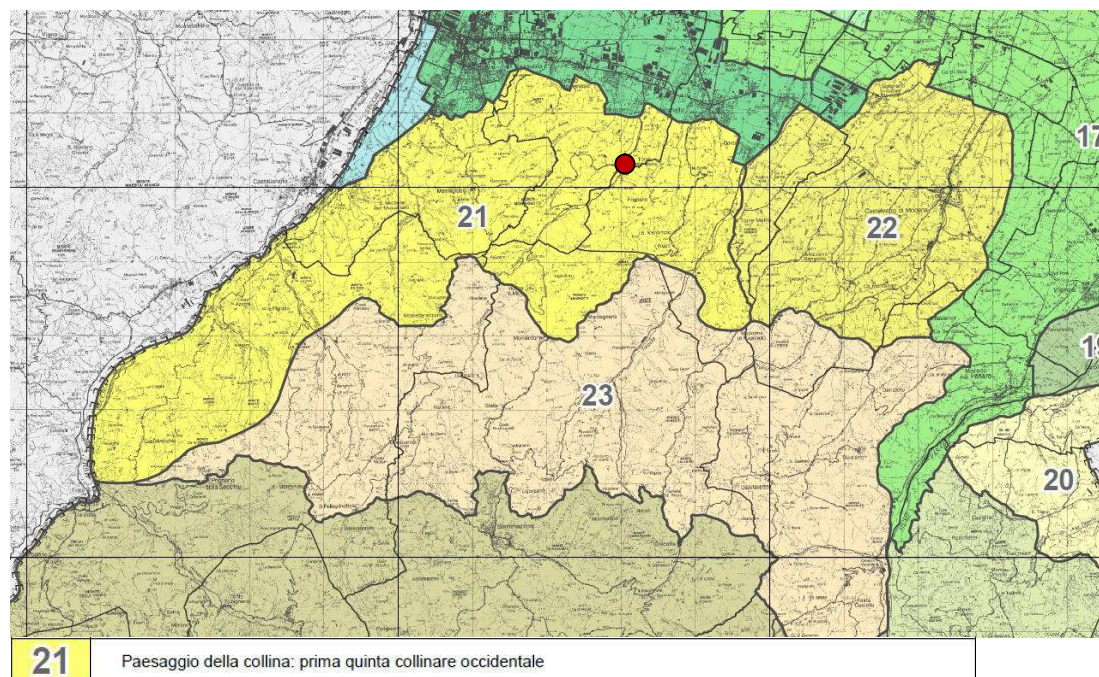
Di seguito si riporta la Scheda della U.P. 21 tratta dal PTCP.

Img. A.3 - U.P. 21 Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale (estratto dalla Relazione generale del PTCP)

U.P. 21 - Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale Comuni interessati: Prignano sulla Secchia, Serramazzoni, Maranello, Fiorano Modenese, Sassuolo	
la caratteristiche generali del territorio	Il territorio si presenta in diretta contiguità funzionale e percettiva con la conurbazione pedemontana e particolarmente ricco di strutture calanchive di vario tipo (argille scagliose), evidenze geologiche e boschi, in maggioranza cedui, oltre a essere caratterizzato da instabilità dei suoli.
la morfologia	L'ambiente collinare è caratterizzato da una morfologia aspra con repentini cambi di pendenza e sistemi calanchivi estesi, classificati come "calanchi peculiari".
i principali caratteri del paesaggio con particolare riferimento a vegetazione, fauna ed emergenze geomorfologiche	La caratteristica principale è rappresentata dalla presenza dei sistemi calanchivi, che raggiungono il massimo sviluppo nella prima fascia collinare nei territori di Sassuolo e Fiorano. Il paesaggio è caratterizzato dall'alternanza di coltivi e zone boscate di piccole dimensioni in cui prevalgono boschi cedui di roverella e cerro. Inoltre sono presenti numerose aree ex-agricole, abbandonate in tempi abbastanza recenti, e ora in fase di colonizzazione da parte delle specie arboree che costituiscono le cenosi boschive tipiche di queste aree. Il fenomeno dell'abbandono delle attività agricole con conseguente colonizzazione e diffusione del bosco rappresenta un elemento determinante di caratterizzazione del paesaggio. La fauna è particolarmente ricca per la variabilità di ambienti presenti e per la limitata pressione antropica. Tra le principali emergenze geomorfologiche all'interno del territorio dell'Unità di Paesaggio, si possono citare: la Grotta della Lontra o del Pescale, il Bosco di Montegibbio, la Salsa di Sassuolo, il Rio Chianca (rio del petrolio), i Calanchi a Sud di Fiorano, il Passo stretto di Monte Ave, le Salse di Nirano, la Sorgente della Govana, i Calanchi a Nord di Castelvetro.
il sistema insediativo	Il sistema insediativo della U.P. è costituito da alcuni centri urbani secondari quali S. Michele dei Mucchietti, S. Venanzio, e da numerosi insediamenti storici quali per esempio Rocca Santa Maria, Montegibbio, Fogliano, Nirano, Montebanzzone, Pigneto, Castelvetro, ecc.. Il sistema insediativo rurale è soggetto a una pressione di tipo residenziale derivante dai principali centri pedecollinari (U.P. 18) oltre che dalla richiesta di funzioni di tipo ambientale (agriturismo, attività ricreative e culturali, escursionismo). La viabilità storica è limitata a poche tracce.
le caratteristiche della Rete idrografica principale e minore	L'idrografia è complessa e tipica delle zone rilevate; è caratterizzata da due torrenti principali (fossa Spezzano e Tiepido) e da numerosi corsi d'acqua secondari derivanti dalle vallecicole secondarie presenti.
l'orientamento produttivo prevalente, la maglia poderale e le principali tipologie aziendali	Gli ordinamenti culturali sono di vario tipo. La maglia poderale è determinata nella dimensione e forma dalla particolare morfologia accidentata. L'attività agricola risulta strutturalmente molto debole, con persistente diminuzione del numero delle aziende e conseguente abbandono del patrimonio edilizio rurale. Essa presenta quindi un carattere "relittuale", con marcata presenza di aziende agricole non professionali.
le principali zone di tutela ai sensi del Piano Paesistico	Il territorio della U.P. è delimitato sul limite settentrionale dal perimetro del sistema collinare (art. 20) e comprende una zona molto estesa di interesse paesaggistico ambientale (art. 39) intercalata da ambiti più modesti di interesse naturalistico (art. 24). Questi ultimi sono ricompresi in zone interessate da parchi regionali in programma (art. 31). Il territorio è interessato anche da un sistema complesso di strutture calanchive (art. 23B). Sono inoltre presenti i seguenti vincoli: art. 9 per le fasce fluviali, sistema dei crinali (art. 20), strutture di interesse storico testimoniale (art. 44D), alcuni tratti di viabilità panoramica (Art 44B) e storica (art. 44A).

Nei paragrafi seguenti si farà riferimento anche agli elementi analitici riportati nella Relazione di PTCP e nell'Allegato 2 alle NTA.

Img. A.4 - Stralcio dalla Tav. T 7 del PTCP: Ambiti di riferimento delle unità di paesaggio provinciali (area di intervento nel cerchio rosso)



A.1.2 Caratteri fisico - morfologici naturali e antropici

Alla grande scala la morfologia dell'ambito di analisi è degradante verso nord e nordovest, ovvero verso l'alta pianura (nord) e verso il fondovalle (ovest) occupato dal torrente Fossa; la vallata nell'ambito analizzato risulta ancora ampia ed aperta, e delimitata ai lati est e ovest da crinali poco rilevati, che costituiscono le prime ondulazioni collinari che si alzano dalla pianura.

L'ambito di riferimento per l'analisi paesaggistica rimane limitato alla vallata del torrente Fossa, in quanto i versanti posti sui lati, per quanto di altezza modesta, non permettono la visibilità delle valli retrostanti, in direzione sud, l'andamento sinuoso della valle e l'innalzarsi graduale delle quote definiscono uno skyline caratteristico, dolcemente ondulato.

Geologia e geomorfologia

Il territorio della U.P. 21 "Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale" si presenta in diretta contiguità funzionale e percettiva con la conurbazione pedemontana e particolarmente ricco di strutture calanchive di vario tipo (argille scagliose), evidenze geologiche e boschi, in maggioranza cedui, oltre a essere caratterizzato da instabilità dei suoli.

Dal punto di vista morfologico e geomorfologico l'ambiente collinare è caratterizzato da una morfologia aspra con repentini cambi di pendenza e sistemi calanchivi estesi, classificati come "calanchi peculiari". Tali calanchi raggiungono il massimo sviluppo nella prima fascia collinare nei territori di Sassuolo e Fiorano. Tra le principali emergenze

geomorfologiche all'interno del territorio dell'Unità di Paesaggio si annoverano le Salse di Nirano, interessate da molteplici forme di tutela in particolare ai sensi del PTCP: *“fenomeno geomorfologico raro tutelato all'interno della riserva naturale che interessa un ambito tra i corsi d'acqua Fossa e Chianca, caratterizzato da prati interrotti dai vigneti, lembi di bosco, specchi d'acqua ed affioramenti calanchivi¹”*.

Il Servizio geologico sismico e dei suoli della Regione ha elaborato nel 2008 una *Carta del Paesaggio geologico dell'Emilia Romagna*, basandosi sul concetto di “Paesaggio Geologico”² e definendo ambiti di paesaggio omogenei, ovvero “Unità del Paesaggio Geologico”³, che fornisce una utile base di partenza per la caratterizzazione del paesaggio.

Nella Carta l'ambito di analisi, collocato nel fondovalle, è riferibile all'Unità del Paesaggio 11.a *“La piana dei fiumi appenninici – Canali fluviali”*, delimitata sui due lati da aree riferite alle Unità 09.b *“Primi colli – Argille azzurre”*.

La U di PG 11.a *“Comprende i settori intravallivi dell'Appennino, gli sbocchi vallivi al margine appenninico e l'ampia pianura fino a lambire il fiume Po e la costa. Le quote sono generalmente comprese tra 100 metri s.l.m. (nell'alta pianura e con l'esclusione dei tratti intravallivi) fino al livello del mare nelle aree costiere. Il paesaggio deve le sue caratteristiche primarie alla dinamica dei fiumi appenninici, i quali, dopo il loro corso intravallivo durante il quale hanno formato ridotti depositi nastriformi, depositano allo sbocco in pianura (alta pianura) il loro carico grossolano di ghiaie e sabbie, formando corpi sedimentari, noti come conoidi alluvionali, caratterizzati da un sistema di canali fluviali. Gradienti di pendio sempre più bassi (intorno al 0.1-0.2 %) e una diminuzione della granulometria dei sedimenti contraddistinguono il paesaggio della media e bassa pianura. (...)*

¹ Allegato 2 alle NTA PTCP

² Il *Paesaggio Geologico* può essere definito come la fisionomia di una regione nelle sue caratteristiche fisiche, antropiche, biologiche ed etniche. Il paesaggio è formato perciò da diverse componenti tra le quali: gli elementi antropici, la vegetazione, l'idrografia e la geologia; quest'ultima costituisce l'ossatura del territorio dalla quale tutte le altre componenti prendono origine.

³ Le *Unità del Paesaggio Geologico* sono molto differenti e la loro peculiarità è originata dalla presenza di particolari rocce o unità geologiche e dalle caratteristiche geomorfologiche. I caratteri utili ad identificare i paesaggi geologici sono: le linee del terreno e la quota altimetrica, i volumi, i colori dominanti e gli elementi che discendono dalla geologia come il suolo, la copertura vegetale, il sistema idrico, l'organizzazione degli spazi agricoli e di quelli urbani.

Questo paesaggio, dai profili dolcissimi, è da sempre frequentato dall'uomo e oggi è fortemente segnato dalle pratiche agricole tra le quali prevalgono i vigneti e i frutteti."

Le caratteristiche morfologiche dell'area di progetto evidenziano una posizione di fondovalle, in destra idrografica, ad una quota di circa 160 m s.l.m., con andamento digradante in direzione nordovest. Il contesto appare di ambito pedecollinare e collinare, con profili morbidi e localmente evidenziati da una certa asprezza, e locali episodi calanchivi, estensioni a seminato o prato via via più ridotti procedendo verso sud,

alternati a vigneto, e lembi ad arbusteto o boscati nei settori acclivi.

Di seguito si riportano alcune viste che descrivono il paesaggio della valle, procedendo da nord verso sud sulla via Nirano, fino all'area di intervento.

Img. A.6 - Vista della valle del torrente Fossa dalla via Nirano, oltrepassato l'abitato di Spezzano, in direzione sud



Img. A.7 - Vista della valle del torrente Fossa dalla via Nirano, ulteriormente a sud, in direzione sud



Img. A.8 - Vista della valle del torrente Fossa dalla via Nirano, ulteriormente a sud, in direzione sud



Img. A.9 - Vista della valle del torrente Fossa dalla via Nirano, ulteriormente a sud, in direzione sud



Img. A.10 - Vista della valle del torrente Fossa dalla via Nirano, verso est



Img. A.11 - Vista del fronte est dell'area delle Salse di Nirano, ripresa da via Nirano a sud di Torre delle Oche



Img. A.12 - Vista del fronte est dell'area delle Salse di Nirano, ripresa da via Nirano come "sfondo" dell'abitato di Torre delle Oche



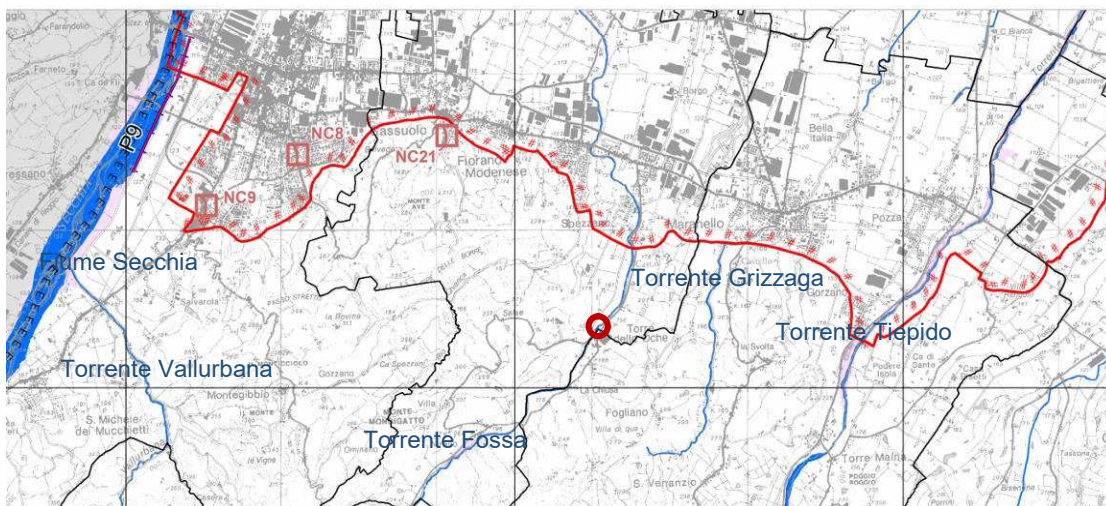
Idrografia

L'idrografia della U.P. è complessa e tipica delle zone rilevate; è caratterizzata da due torrenti principali (fossa Spezzano o torrente Fossa e Tiepido) e da numerosi corsi d'acqua secondari derivanti dalle vallecole secondarie presenti.

L'elemento più significativo dell'area è il torrente Fossa: il corso d'acqua nasce sotto Montebanzzone (frazione di Prignano sulla Secchia) e attraversando i comuni di Fiorano Modenese e Formigine, sfocia nel fiume Secchia in località Colombarone, dopo aver percorso circa 23 km. È caratterizzato da una prima parte in cui scorre tra formazioni argillose di tipo calanchivo, adiacenti alle Salse di Nirano. Questo fa sì che il suo letto sia praticamente impermeabile e dunque le sue piene tumultuose e con esondazioni frequenti. Giunto in pianura è del tutto simile al torrente Tiepido a lui prossimo.

Ad ovest dell'area di progetto si riconosce, enfatizzato dalla presenza della vegetazione, un impluvio con un corso d'acqua minore che scende dal versante fino al confine ovest del lotto, per poi deviare verso nord e divenire interrato.

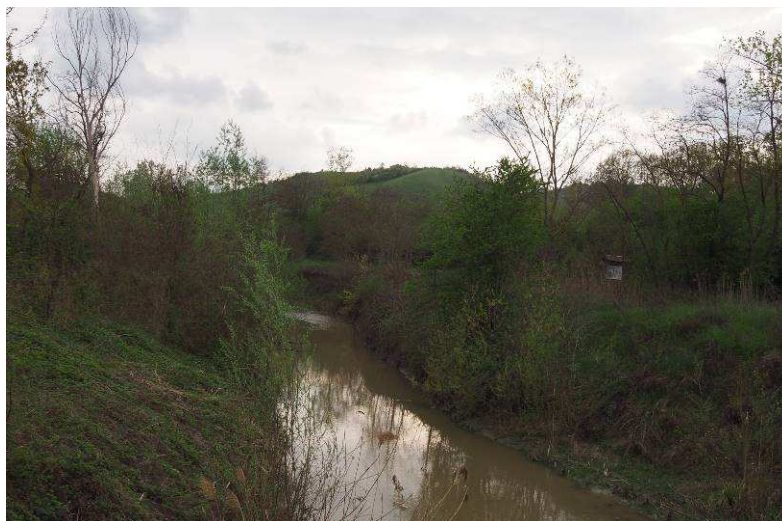
Img. A.13 - Sistema idrografico superficiale locale (Tav. 2.3.2 PTCP - Carta della pericolosità e della criticità idraulica) (area di interesse nel cerchio rosso)(scala adattata



Ad una scala maggiore, la valle del torrente fossa si inserisce nel disegno generale dei rii e torrenti appenninici che scendono verso la pianura con andamento subparallelo (fiume Secchia e torrente Vallurbana ad est, torrenti Grizzaga e Tiepido ad ovest); l'ambito compreso tra questi è segnato da un sistema di rii e scoli ad essi affluenti, a definire valli minori orientate perpendicolarmente alle principali.

Di seguito alcune viste del torrente Fossa, con la vegetazione annessa, in corrispondenza dell'area di intervento.

Img. A.14 - Vista del torrente Fossa, in corrispondenza dell'area di intervento in direzione sud



Img. A.15 - Vista del torrente Fossa, in corrispondenza dell'area di intervento in direzione nord

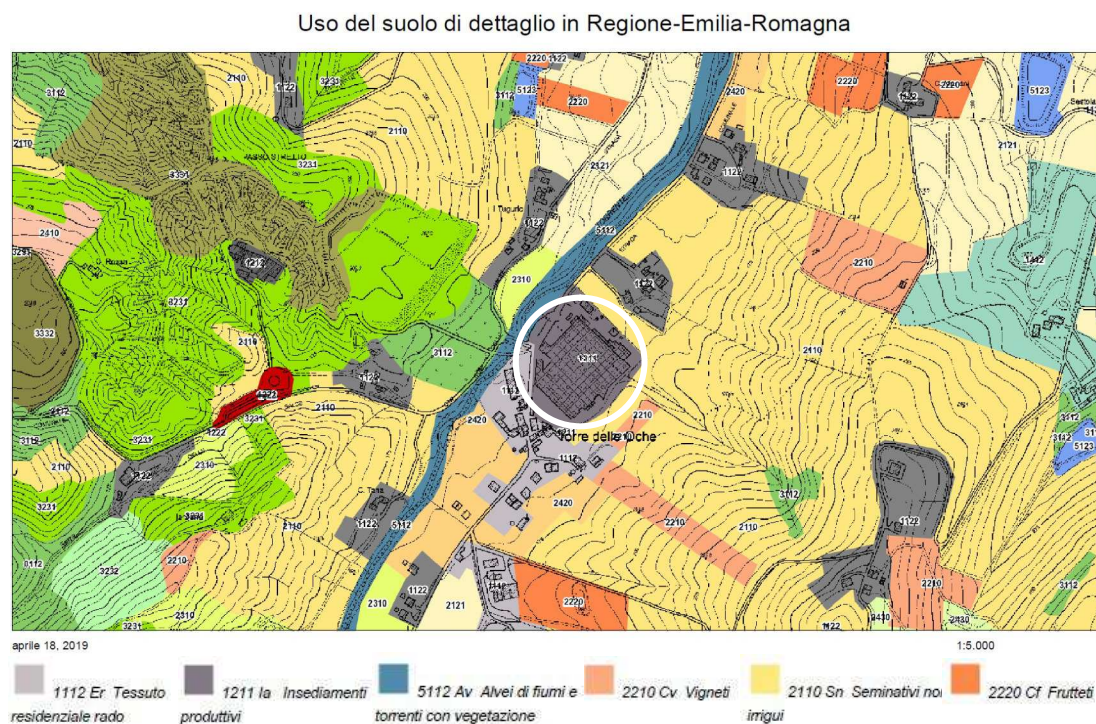


Aspetti naturalistici e vegetazionali

La Scheda del PTCP dell'U. P. 21 riporta la seguente descrizione: *“Il paesaggio è caratterizzato dall’alternanza di coltivi e zone boscate di piccole dimensioni in cui prevalgono boschi cedui di roverella e cerro. Inoltre sono presenti numerose aree ex-agricole, abbandonate in tempi abbastanza recenti, e ora in fase di colonizzazione da parte delle specie arboree che costituiscono le cenosi boschive tipiche di queste aree. Il fenomeno dell’abbandono delle attività agricole con conseguente colonizzazione e diffusione del bosco rappresenta un elemento determinante di caratterizzazione del paesaggio. La fauna è particolarmente ricca per la variabilità di ambienti presenti e per la limitata pressione antropica.”*

L’assetto della vegetazione nell’ambito di riferimento è descritto nella Carta dell’Uso del Suolo di dettaglio della Regione Emilia Romagna (<https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/UDSD/index.html#>) di cui si riporta di seguito uno stralcio.

Img. A.16 - Stralcio della Carta dell’Uso del suolo di dettaglio (2014) (lotto nel cerchio bianco) (scala adattata).



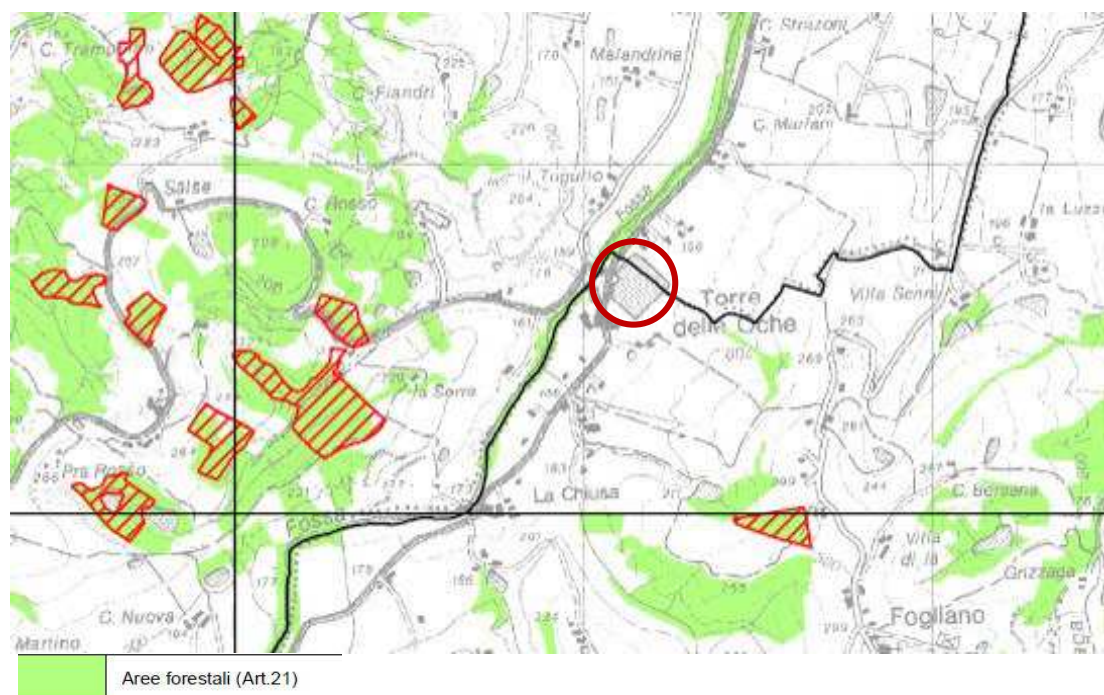
Si riconosce in corrispondenza dell’area di interesse un’area a “insediamenti produttivi”, mentre l’abitato di Torre delle Oche è classificato come “tessuto residenziale rado”. Lungo i versanti si evidenziano prevalentemente estensioni a “seminativi non irrigui”, alternati a “vigneti” e “frutteti”. Lungo la viabilità di fondovalle si individuano i nuclei rurali sparsi, generalmente arretrati e raggruppati al termine di una viabilità privata.

In corrispondenza dell’area delle “Salse” sono evidenziati settori a “Vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione” nelle aree di margine con “Aree calanchive” e, verso sud, “Boschi a prevalenza di querce, carpini e castagni”.

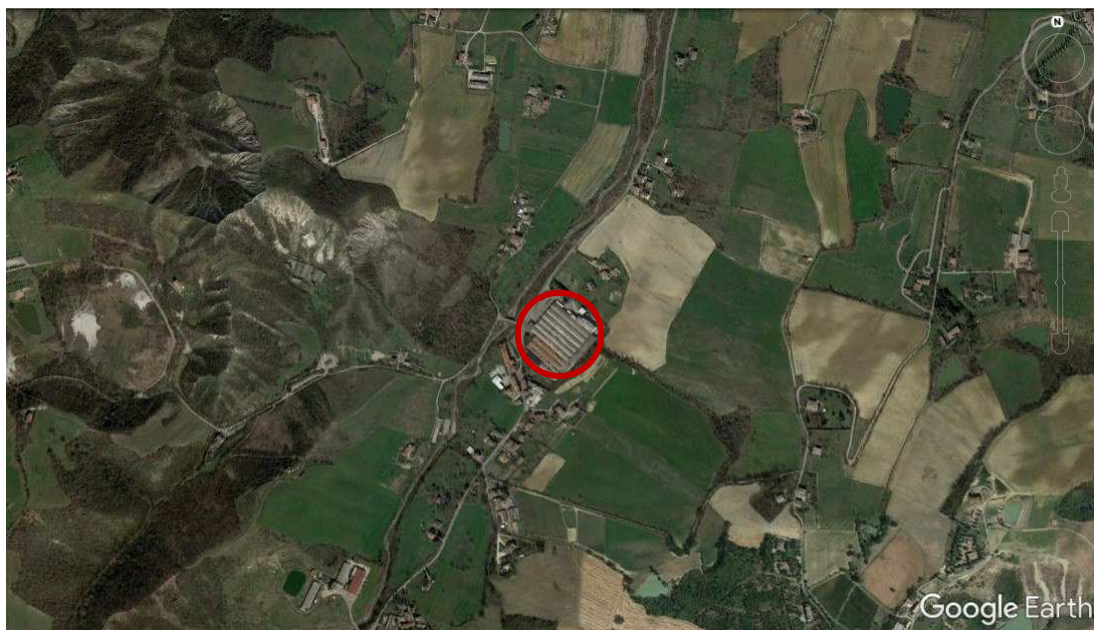
In riferimento agli aspetti colturali, secondo la Scheda di PTCP per l'U.P. 21 *“Gli ordinamenti colturali sono di vario tipo. La maglia poderale è determinata nella dimensione e forma dalla particolare morfologia accidentata. L'attività agricola risulta strutturalmente molto debole, con persistente diminuzione del numero delle aziende e conseguente abbandono del patrimonio edilizio rurale. Essa presenta quindi un carattere “relittuale”, con marcata presenza di aziende agricole non professionali.”*

Inoltre, la presenza nell'area di analisi di aree forestali è descritta in riferimento alla Tav. 6.7 del PTCP: si nota la presenza di una fascia boscata di fondo valle, perifluviale al torrente Fossa, e di alcuni settori a bosco lungo i versanti, in particolare in sinistra idrografica, in corrispondenza del Sito delle Salse di Nirano, tutelato sia come Sito Natura 2000 che come Riserva naturale regionale. Altre zone boscate sono riconoscibili nei tratti più acclivi dei versanti, talvolta come ri-colonizzazioni dovute all'abbandono di aree agricole.

Img. A.17 - Stralcio della Carta forestale (Tav. 7.6 PTCP) (lotto nel cerchio rosso) (scala adattata).



Img. A.18 – Vista della vegetazione sulla ortofoto (lotto nel cerchio rosso)



Img. A.19 – Zoom sull'area di intervento (perimetro blu)



L'ortofoto (Img. A.18-19) conferma quanto evidenziato: l'area di progetto è un'area insediata, interamente occupata da un insediamento produttivo dismesso, completamente impermeabilizzata (gli spazi aperti sono pavimentati per permettere la mobilità interna dei

mezzi e il carico scarico). Lungo i confini, in particolare quello ovest e in parte quello nord, si riconosce la presenza di vegetazione in evoluzione, che si allunga da un lembo di bosco posto a quota maggiore, correlato al corso d'acqua minore che raggiunge il perimetro del lotto in corrispondenza del confine comunale.

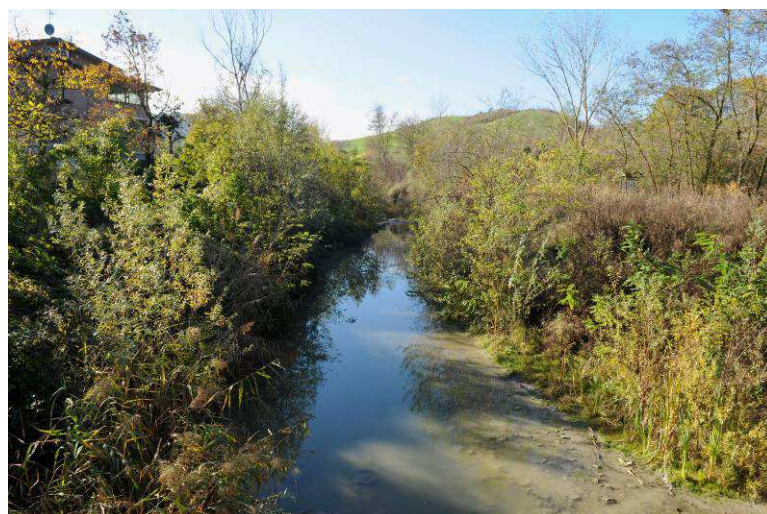
Il torrente Fossa appare evidenziato da ampie quinte vegetazionali perifluviali; i versanti coltivati sono sporadicamente occupati da lembi boscati, che si fanno più frequenti spostandosi a sud. Le formazioni vegetazionali di maggior interesse si trovano in sinistra idrografica rispetto al torrente, in corrispondenza dell'area tutelata delle Salse (cespuglieti ed arbusteti in evoluzione spontanea, aree rimboschite e boschi, aree calanchive miste ad arbusteti-cespuglieti). In corrispondenza degli insediamenti sparsi la vegetazione, ancorché presente ed articolata, mostra caratteri ornamentali e di maggiore artificializzazione.

Si riportano di seguito alcune immagini descrittive delle presenze vegetazionali all'interno dell'area di intervento e nelle immediate vicinanze.

Img. A.20 - Vegetazione perifluviale del torrente Fossa (direzione nord)



Img. A.21 - Vegetazione perifluviale del torrente Fossa (direzione sud)



Img. A.22 - Vegetazione sul fronte ovest del comparto “Piemme”, al confine con le aree agricole



Img. A.23 - Vegetazione sul fronte ovest del comparto “Piemme”, al confine con le aree agricole



Aspetti insediativi

L'area della U. P. 21 e in particolare il settore di interesse si trova in stretta connessione fisica con i centri urbani di Sassuolo, Fiorano e Maranello: *“La caratteristica principale della UP consiste in un sistema ambientale totalmente differente dalla conurbazione residenziale, produttiva e infrastrutturale rappresentata dai suddetti centri urbani. Il passaggio dall'uno all'altro sistema avviene per gli aspetti morfologici, paesaggistici, insediativi, senza soluzione di continuità e proprio questa particolarità di “barriera” all'ambito fortemente urbanizzato del bacino delle ceramiche assume una forte importanza in quanto il limite della UP, che costituisce limite fisico e di separazione tra paesaggi differenti, è anche elemento di connessione che esige un potenziamento nelle proprie caratteristiche paesaggistiche, rappresentando “la porta” di accesso alla zona collinare interna più ricca di valori ambientali.”*⁴

Per quanto riguarda l'U. di P. n. 21 la Scheda di PTCP⁵ riporta quanto segue:

“Il sistema insediativo della U.P. è costituito da alcuni centri urbani secondari quali S. Michele dei Mucchietti, S. Venanzio, e da numerosi insediamenti storici quali per esempio Rocca Santa Maria, Montegibbio, Fogliano, Nirano, Montebaranzone, Pigneto, Castelvechio, ecc.. Il sistema insediativo rurale è soggetto a una pressione di tipo residenziale derivante dai principali centri pedecollinari (U.P. 18) oltreché dalla richiesta di funzioni di tipo ambientale (agriturismo, attività ricreative e culturali, escursionismo).”

La viabilità storica è limitata a poche tracce. (...)

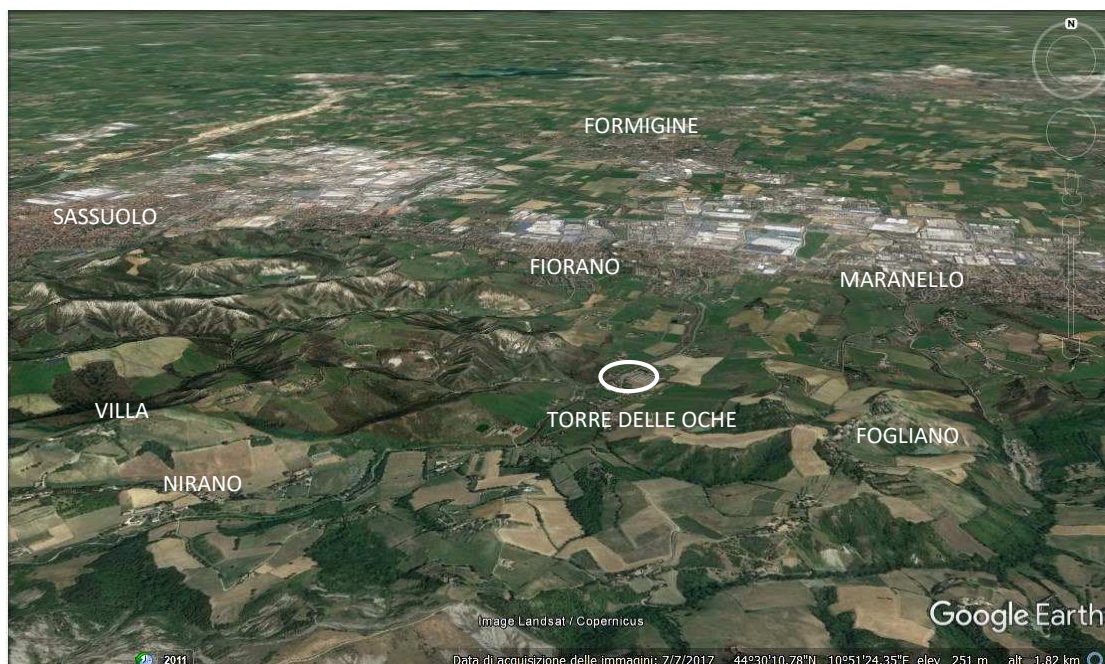
L'insediamento sparso è rappresentato, lungo la viabilità principale (via Nirano) qui di fondovalle, dagli aggregati di Torre delle Oche e la Chiusa, mentre Nirano si presenta leggermente arretrato. In posizione dominante (di crinale) verso est si trova l'abitato di Fogliano. Si evidenzia inoltre la presenza di minuscoli nuclei o organismi edilizi isolati, sparsi in posizione leggermente arretrata lungo la viabilità e nelle posizioni sommitali dei colli.

L'abitato di Torre delle Oche, contiguo al sito di progetto, si presenta come un piccolo nucleo residenziale “aggregato” con carattere di permanenza, edifici frontestrada di 2-3 piani, e “frange” con edifici più radi e isolati sui lotti (alcuni sono edifici rurali di tipologia tradizionale, in buona parte invece edifici di edificazione recente: anni 80-90 del '900), disposti lungo la viabilità, privo di elementi di centralità e riferimento.

⁴ Allegato 2 NTA PTCP.

⁵ Appendice 2 Relazione generale

Img. A.24 - I nuclei abitati in prossimità dell'area di intervento (lotto nel cerchio bianco)



Img. A.25 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche in prossimità dell'area di intervento



**Img. A.26 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche in prossimità dell'area di intervento:
viste degli edifici esistenti**



**Img. A.27 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche in prossimità dell'area di intervento:
viste degli edifici esistenti**



Img. A.28 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche in prossimità dell'area di intervento: viste degli edifici esistenti



Img. A.29 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche: viste degli edifici esistenti da via Nirano, da sud verso nord



Img. A.30 - Caratteri dell'abitato Torre delle Oche: viste degli edifici esistenti da via Nirano, verso sud



Img. A.31 - Vista dell'abitato di Torre delle Oche dal crinale opposto (zoom)



Img. A.32 - Alternanza tra nuclei abitati e campi coltivati lungo la valle del Fossa (immediatamente a nord dell'area "Piemme", vista in direzione sud)



Img. A.33 - Alternanza tra nuclei abitati e campi coltivati lungo la valle del Fossa (vista in direzione nord)



Img. A.34 - Vista dell'Ambito "Piemme" allo stato attuale, da via Nirano: viste in serie da nord verso sud



Viabilità e infrastrutture

Il sistema infrastrutturale è rappresentato fondamentalmente dal tracciato della via Nirano (a sud di Nirano diviene via Cerreto), che dall’abitato di Spezzano (Maranello) si spinge verso sudovest seguendo il fondovalle del Fossa fino a Cerreto, dove risale il versante spostandosi ad est fino a Montardone, per immettersi poi nella SP 3 “Giardini”.

Parallela alla via Nirano, sul lato opposto del torrente, sempre in fondovalle, si trova via Fiandri, che attraverso il ponte sul torrente posto in corrispondenza dell’area Piemme, si collega alla via Nirano e come via Rio Salse permette l’accesso al sito delle Salse posto ad ovest.

Alcuni assi minori si dipartono verso est dalla via Nirano per collegarsi alla viabilità che percorre le valli parallele presenti ad est: ad esempio, dall’abitato di Torre Oche via Canalazza permette il collegamento con la via Fogliano e poi con la SP 3.

Quanto ai caratteri strutturali, si evidenzia che la via Nirano percorre il fondovalle, mentre gran parte della viabilità locale si appoggia sui crinali assecondandone l’andamento morfologico: ad esempio la SP 3, che collega abitati posti in posizione sommitale quali San Venanzio, Il Poggio, Monte Tagliata, Montagnana di sopra, Montardone ...).

Img. A.35 - Assetto della viabilità in prossimità dell’area di intervento



In conseguenza, mentre l’asse stradale di via Nirano costituisce un canale di fruizione del paesaggio “chiuso” dai versanti adiacenti, la viabilità di crinale gode di una maggiore panoramicità.

Si riportano di seguito alcune viste della viabilità dell’ambito analizzato.

Img. A.36 - Vista di via Nirano direzione sud



Img. A.37 - Vista di via Nirano direzione nord



Img. A.38 - Vista di via Rio Salse direzione nord



Img. A.39 - Vista di via Rio Salse direzione sud



Img. A.40 - Vista di via Fiandri (verso sud) a nord del ponte sul torrente Fossa



Img. A.41 - Vista di via Fogliano verso sud



Img. A.42 - Vista di via Fogliano verso nord



Img. A.43 - Vista della SP3 a S. Venanzio, verso sud



Img. A.44 - Vista della SP3 a S. Venanzio, verso nord



Emergenze di tipo naturale ed antropico

Come elementi emergenti del paesaggio, di tipo naturalistico, si segnalano le caratteristiche formazioni geomorfologiche legate ai caratteri geologici del territorio, quali le incisioni calanchive sui versanti collinari, altrimenti morbidi e coltivati, e, ad una scala più ridotta e con minore visibilità, il complesso delle celebri Salse di Nirano, ovvero dell'insieme dei conigli argillosi di forma e dimensione variabili nel tempo in base all'intensità del fenomeno di emissione e all'erosione da parte delle piogge, che caratterizzano l'area.

Il complesso delle Salse occupa circa 6 ettari al centro di un'ampia conca (35 ha) incisa tra formazioni calanchive e rappresenta per estensione e quantità di fanghi emessi l'esempio più significativo del fenomeno "salse" in regione e probabilmente in Italia.

Img. A.45 - Vista dei calanchi e dell'area delle Salse da via Fogliano (freccia bianca)



Img. A.46 - Vista di un dettaglio dell'area delle Salse di Nirano



Altro elemento di riferimento, il "fondale" delle colline: l'insieme dei profili collinari, più aperti nelle visuali a nord verso la pianura, e via via più "chiusi" verso sud con l'alzarsi delle quote, visibili dai conigli visuali lungo la viabilità sia di crinale che di fondovalle, forma skyline

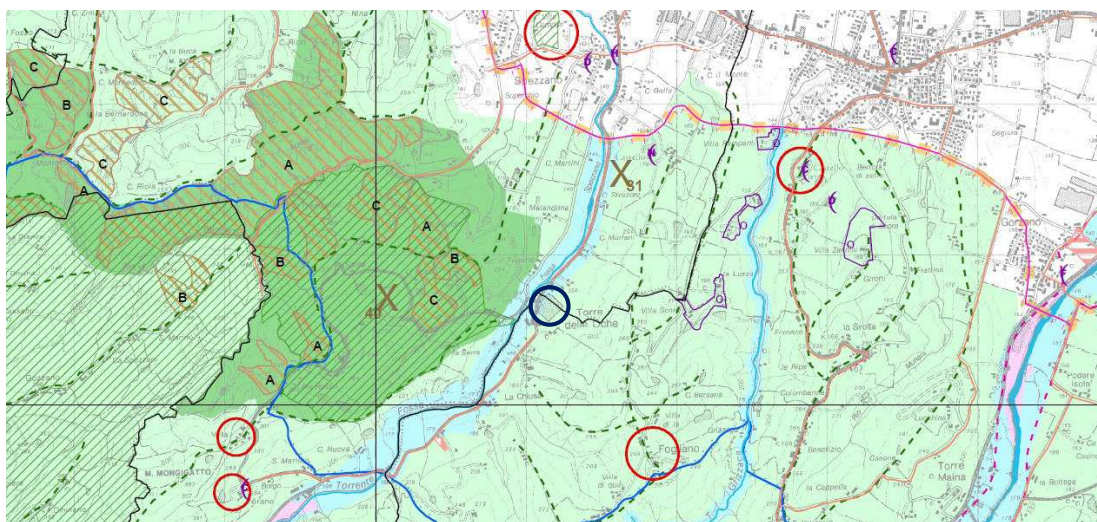
caratteristici di effetto scenografico, elemento fondamentale della definizione del paesaggio locale.

A.1.3 Caratteri storico culturali

L'ambito di indagine offre ulteriori elementi che contribuiscono alla definizione dei valori paesaggistici d'insieme, e che attengono ai caratteri di permanenza storica ancora riconoscibili in alcuni assetti ed elementi presenti nell'area. La vallata e l'area circostante sono oggetto di un'antica antropizzazione e di una stratificazione insediativa plurisecolare.

Come evidenziato dalla Scheda della U.P. 21 del PTCP, il sistema insediativo nella UP stessa è caratterizzato da numerosi insediamenti storici quali per esempio Rocca Santa Maria, Montegibbio, Fogliano, Nirano, Montebaranzone, Pigneto, Castelvechio, ecc... mentre la viabilità storica è limitata a poche tracce.

Img. A.47 - Stralcio della Tav. 1.1 Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (scala adattata; lotto nel cerchio blu)



Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale - sistema delle risorse archeologiche	
Zone ed elementi di interesse storico archeologico (Art. 41A)	
	Complessi archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera a)
	Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 41A, comma 2, lettera b1)
	Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera b2)
	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5)
Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Art. 41B)	
	Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera a)
	Elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera b)
	Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42)
	Sistema dei terreni interessati dalle partecipanze (Art. 43A)
	Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (Art. 43B)
	Viabilità storica (Art. 44A)
	Viabilità panoramica (Art. 44B)
	Canali storici (Art. 44C)

La cartografia del PTCP identifica tra i segni caratterizzanti nell'ambito di analisi alcuni "Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane" (ART. 42 NTA); gli insediamenti, collocati con maggiore frequenza in posizione sommitale e di crinale, corrispondono in parte agli insediamenti elencati, ovvero Nirano, Villa, Fogliano, Montegibbio.

Sono inoltre identificate alcune Strutture di interesse storico-testimoniale (ART. 44D NTA): in particolare, alcune "Ville e abitazioni" non visibili dall'area di interesse, in quanto collocate tutte oltre le linee dei crinali minori che delimitano la valle del Fossa.

Via di Nirano è identificata come "Viabilità storica (art. 44B), ad esclusione del tratto prospiciente l'insediamento produttivo.

Più rari invece i siti di interesse archeologico, di cui nessuno in relazione con l'area di progetto.

In particolare, si segnala la presenza dei seguenti manufatti, soggetti a tutela come Beni Culturali ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004:

- l'Oratorio di S. Rocco,
- il castello di Spezzano (o Rocca Coccapani),
- la Torre di Fogliano (Torre della Strega).

Img. A.48 - Beni Culturali nell'area di interesse (fonte: <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>)



18563 - Oratorio di San Rocco (036013_A)

Tutela	Ope legis
Indirizzo	via Nirano FIORANO MODENESE (MO)
Diocesi	Arcidiocesi di Modena-Nonantola
Proprietario	Proprietà ecclesiastica
Tipologia	Oratorio - Bene individuo
Scheda completa	Apri Scheda

18563 - Oratorio di San Rocco (036013_A)

Foto

Foto: Luca Negrini: GAE E.R.; CAI Bo



Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna

WebGIS MIBAC SECRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA

Layers: Patrimonio architettonico, Beni architettonici per tipo di tutela, Provvedimento, Declaratoria, Vigente ope legis, Provvedimento da rivedere o revocare, Beni architettonici per epoca, Beni architettonici per 1° attestazione, Beni architettonici per categorie tipologiche, Edifici non tutelati, Dati in corso di verifica, Giornate Primavera FAI 2018, Monumenti stellati Touring Club Italia, Monumenti WLM 2017, Musei e monumenti statali, Museo/monumento statale, Beni architettonici e il Sisma 2012, Patrimonio archeologico, Beni archeologici, Ricerca beni architettonici, Ricerca beni archeologici, Ricerca archivi, Ricerca geografica e catastale, Credits, Privacy e Termini e condizioni.

4933 - Rocca Coccapani - Casina all'Ingresso (036013_1)

Tutela	Provvedimento
Altre denominazioni	Castello di Spezzano
Indirizzo	via del Castello, 12-14 FIORANO MODENESE (MO)
Proprietario	Comune di Fiorano Modenese (da decreto del 2007)
Tipologia	Rocca/Castello (XIII sec.) - Bene complesso 2 beni
Provvedimenti	Decreto Direzione Regionale (30/05/2007) Notifica (18/09/1919) Notifica (18/04/1910)
Scheda completa	Apri Scheda
Vincoli in Rete	Apri scheda
Bibliografia	Catalogo Polo Bolognese

Foto: Simone Pintori - Licenza CC-BY

4933 - Rocca Coccapani - Casina all'Ingresso (036013_1)

Tutela	Provvedimento
Altre denominazioni	Castello di Spezzano
Indirizzo	via del Castello, 12-14 FIORANO MODENESE (MO)
Proprietario	Comune di Fiorano Modenese (da decreto del 2007)
Tipologia	Rocca/Castello (XIII sec.) - Bene complesso 2 beni
Provvedimenti	Decreto Direzione Regionale (30/05/2007) Notifica (18/09/1919) Notifica (18/04/1910)
Scheda completa	Apri Scheda
Vincoli in Rete	Apri scheda
Bibliografia	Catalogo Polo Bolognese

Foto
Simone Pintori - Licenza CC-BY
Fonte:
[Wiki Loves Monuments](#)




Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna

 SEGRETARIATO REGIONALE
PER L'EMILIA-ROMAGNA

Layers

- Patrimonio architettonico
 - Beni architettonici per tipo di tutela
 - Provvimento
 - Declaratoria
 - Vigente ope legis
 - Provvimento da rivedere e/o revocare
 - Beni architettonici per 1ª attestazione
 - Beni architettonici per categorie tipologiche
 - Edificio non tutelati
 - Dati in corso di verifica
 - Giornate Primavera FAI 2018
 - Monumenti stellati Touring Club Italia
 - Monumenti WLM 2017
 - Musei e monumenti statali
 - Museo/monumento statale
 - beni architettonici e il Sisma 2012
 - Patrimonio archeologico
 - Beni archeologici
- Ricerca beni architettonici
- Ricerca beni archeologici
- Ricerca archivi
- Ricerca geografica e catastale
- Credits
- Privacy e Termini e condizioni

Mappe

4997 - Torre di Fogliano (036019_2)

Tutela	Provvimento
Altre denominazioni	Torre della Strega
Indirizzo	via Fogliano MARANELLO (MO)
Osservazioni	Complesso allo stato di rudere: perimetrazione dell'area tutelata incerta
Tipologia	Torre (X sec.) - Bene individuato
Provvedimenti	Notifica (06/05/1910)
Scheda completa	Apri Scheda
Vincoli in Rete	Apri scheda
Foto	

Fonte: Bancadati MIBACT 16/01/2014

© OpenStreetMap contributors, MIBACT - Aggiornamento dati: 18/04/2019

Scala: 1:31.250 Lon: 10.8394323, Lat: 44.5001474 | Lon: 10° 50' 21.95617", Lat: 44° 30' 0.53056" | X: 646230.84, Y: 4929071.09

A.1.4 Caratteri percettivi

Il paesaggio dell'area oggetto di studio può essere descritto oltre che attraverso i parametri "strutturali" anche in base ai suoi caratteri "percettivi", collegati alle relazioni visuali tra il territorio e i suoi fruitori: in relazione a questi si andrà a valutare l'effettiva modificazione paesaggistica provocata dalla realizzazione del progetto.

I parametri in base ai quali è possibile definire il grado di percezione visiva sono:

- l'ubicazione piano - altimetrica di una determinata zona o canale visuale;
- la distanza dall'intervento oggetto di studio;
- la fruizione e le modalità di fruizione (pedonale, automobilistica, ...) che ha il luogo da cui si ha la percezione.

La descrizione può dunque essere articolata nelle seguenti categorie:

- riferimenti emergenti, elementi che per caratteristiche altimetriche, di posizione, o di intrinseca composizione richiamano l'attenzione;
- margini visuali, elementi di separazione tra ambiti visuali differenti, possono avere valore generale o locale a seconda del loro rilievo;
- fondali, quinte in rilievo sul piano di campagna, che costituiscono il fondale delle viste;
- campiture, o porzioni di paesaggio omogenee per colore, grana e dimensione degli elementi;
- luoghi significativi di fruizione visuale (puntuali e lineari).

Il lotto di intervento si posiziona all'interno di un contesto collinare di tipo agricolo suburbano a circa 160 metri sul livello del mare.

Esso, come descritto, si trova in posizione di fondovalle, lungo la viabilità che accompagna il corso del torrente Fossa, con andamento grossolanamente inclinato da sudovest a nordest.

Ai lati del corso d'acqua e della viabilità si alzano versanti con una debole inclinazione, che definiscono profili di crinale relativamente bassi, ma sufficienti a delineare lo skyline locale e "racchiudere" la visibilità dalla strada all'interno della vallata.

In *direzione sud* l'apertura ampia della valle, e la lieve inclinazione dei pendii, permettono la visibilità a distanza dei profili collinari più rilevati.

In *direzione nord* invece la visibilità, aperta per l'abbassarsi delle quote verso la pianura, è limitata dall'andamento sinuoso della valle e dalla presenza della vegetazione lungo il torrente Fossa.

Sul *marginale est* il pendio sale dolcemente e gradatamente; il crinale (circa 270-300 m slm) è arretrato e la vallata risulta più aperta, permettendo in direzione sudest la visibilità a distanza di profili più arretrati.

Sul *marginale ovest* il versante è più scosceso e definito dai caratteristici affioramenti di argille e dai calanchi della vicina area delle Salse, subito riconoscibile e elemento di

riferimento ed orientamento; il crinale è più basso (200-250 slm) ma più ravvicinato alla viabilità, e la visibilità appare più circoscritta.

Img. A.49 - Vista da via Nirano, in direzione sud



Img. A.50 - Vista da via Nirano, in direzione nord



La visuale spazia sulle prime pendici collinari, per lo più coltivate a seminativo e vigneto, boscate nelle porzioni sommitali e più acclivi, scarsamente abitate: i *fondali* tipici delle viste sono pendii dolcemente digradanti, a seminativo e vigneto, e porzioni boscate.

Altri elementi di *riferimento*, di tipo antropico, sono i nuclei edificati sparsi (corti coloniche o ville suburbane), talvolta in posizione sommitale, evidenziati da alberature isolate o a gruppo.

Si può dunque definire un “*ambito di intervisibilità*” teorico dell’area di intervento limitato alla vallata, piuttosto ristretto dunque soprattutto verso est e verso ovest. Va evidenziato che tale visibilità teorica si concretizza, in direzione sud e nord, solo a tratti per la presenza della vegetazione e l’andamento sinuoso della valle.

Al di fuori della vallata si possono individuare areali e punti, posti a distanza ed a quote più rilevate, con una visibilità diretta dell’area di PUA, seppur a distanza; si è ad esempio verificato il caso dell’abitato di Fogliano, posto a sudest dell’area di progetto, a circa 290 m slm, dal quale è teoricamente visibile un’ampia porzione della valle: tuttavia la presenza della vegetazione e dell’edificato lungo la strada non permette la fruizione visiva effettiva sul comparto, se non da alcune proprietà private, con un livello di frequentazione non

significativo, o dalla viabilità a nord del paese (Img. A.51).

Img. A.51 - Vista sulla valle, da via Fogliano, in prossimità dell'intersezione con via del Castello (l'area di PUA è direttamente visibile)



Rispetto a tale struttura, si evidenziano quali *punti di fruizione visiva statica* principali:

- le frange nord dell'insediamento di Torre delle Oche, sul lato opposto della via Nirano, direttamente adiacenti l'area in oggetto (visibilità di primo piano);
- i nuclei rurali sparsi lungo la valle, posti su via Nirano in posizione arretrata, e su via Fiandri, a nord dell'ambito di PUA (distanze tra 150 m: nucleo adiacente su via Nirano, e 350 – 500 m: i nuclei lungo via Nirano e via Fiandri, più a nord) (Img. A.52 – A.53). Questa tipologia appare caratterizzata da una frequentazione quantitativamente poco rilevante; inoltre, la presenza della vegetazione riduce e frammenta il rapporto visivo con l'area di PUA.

Il rapporto visivo di maggiore rilevanza appare quello con l'adiacente abitato di Torre Oche, anche in considerazione della fruizione del percorso pedonale lungo il torrente Fossa.

I nuclei rurali sparsi sui versanti e lungo i crinali a sud dell'area non mostrano invece visibilità sull'area di PUA. (Img. A.54)

Img. A.52 - Vista dai nuclei posti lungo la valle, a nord dell'area di PUA (che risulta visibile a tratti dietro la vegetazione e gli edifici)



Img. A.53 - Viste sulla valle, da via Fiandri, a sud dell'abitato, in due punti successivi, verso sud (l'area di PUA, indicata dalla freccia, è visibile a distanza)



Img. A.54 - Vista sulla valle, da via Fogliano a sud dell'abitato (l'area di PUA, indicata dalla freccia, non è visibile)



Si evidenziano inoltre alcuni assi infrastrutturali esistenti, quali principali *assi di fruizione visiva dinamica nell'area*; essi sono rappresentati:

- dal tratto di via Nirano adiacente l'ambito di PUA, da nord (Img. A.52, A.56-A.58);
- da via Fiandri, in fondovalle sul lato opposto del torrente Fossa (Img. A.53);
- dal tratto di via rio Salse più vicino al ponte sul Fossa e dal ponte stesso (più a sud la visibilità è coperta dalla vegetazione e dall'edificato presente)(Img. A.55);
- da alcuni tratti di via Fogliano a nord dell'abitato (Img. A.51).

Si sottolinea che l'intervento in oggetto è la trasformazione di un'area piuttosto ampia, situata lungo la viabilità principale di fondovalle: la visibilità massima si avrà dunque da tale viabilità, ma sarà limitata, data la conformazione morfologica della valle, al tratto adiacente e una porzione limitata a sud e a nord di esso. Tipicamente, la visibilità dai canali visuali dinamici è di breve durata ed estremamente fugace. In particolare, rispetto ai canali visuali rappresentati dalla viabilità più distante, per la posizione degli edifici in fondovalle, la presenza della vegetazione, la morfologia dei versanti, i tratti di fruizione visiva effettiva del progetto saranno limitati.

Img. A.55 - Vista da via rio Salse in corrispondenza dell'abitato a sud del ponte sul Fossa, in direzione nord (l'area di PUA è indicata dalla freccia)



Img. A.56 - Vista da via Nirano, a nord dell'area (l'area di PUA è indicata dalla freccia)



Img. A.57 - Vista da via Nirano, all'altezza dell'Ambito, verso sud (l'area di PUA è indicata dalla freccia)



Img. A.58 - Vista da via Nirano, all'altezza del ponte, verso sud (l'area di PUA è indicata dalla freccia)



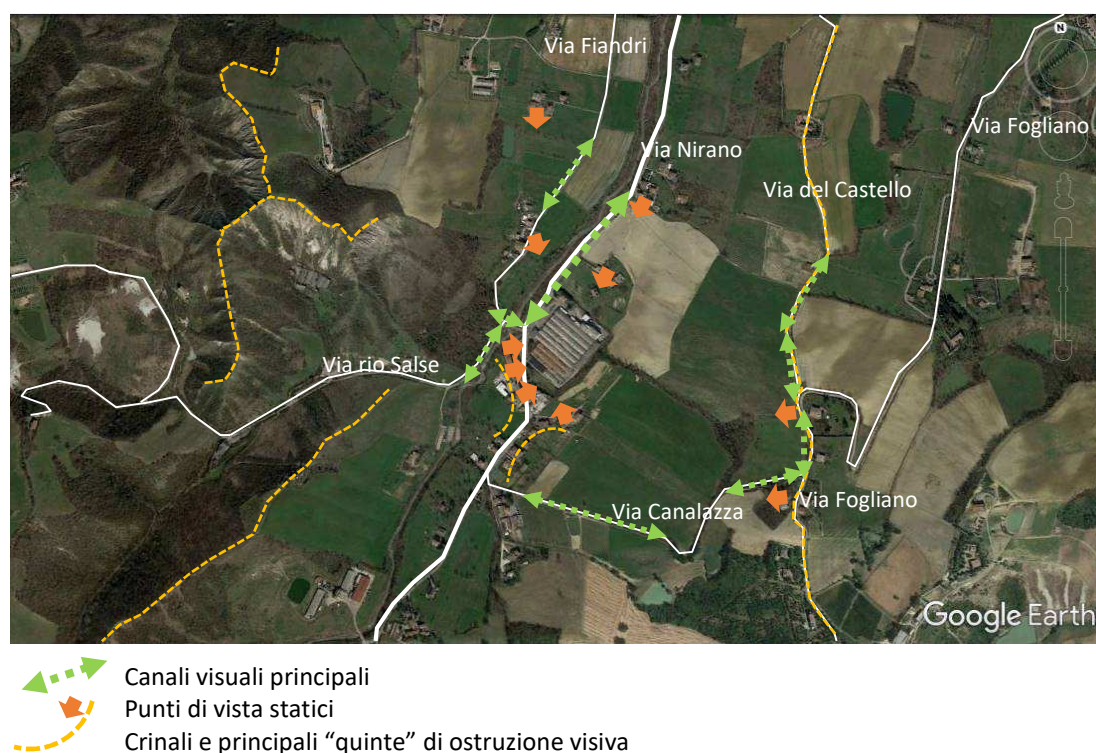
Img. A.59 - Vista da via Nirano a sud del ponte, verso nord (l'area di PUA è indicata dalla freccia)



Si ritiene che la visibilità dell'area di PUA dai canali visuali dinamici risulti quella tipica degli elementi areali in territorio collinare: ovvero limitata ad un tratto viario di estensione ridotta in relazione alla conformazione di valli e versanti, poco rilevante alla grande distanza, in relazione alle dimensioni contenute dei nuovi edifici e alla previsione di ampie dotazioni di verde previste, e di breve durata alla piccola distanza.

Non si ritiene che vi siano ulteriori punti di fruizione visiva significativi per l'ambito di intervento, nelle aree di fondovalle e nelle zone sommitali adiacenti, sia per la morfologia dell'area che per la presenza diffusa della vegetazione; inoltre si evidenzia l'assenza di elementi di punti o assi viari ad elevata frequentazione all'interno dell'ambito di visibilità del sito.

Img. A.60 - Aspetti percettivi e di intervisibilità nell'area di intervento



A.2 Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

Il sito oggetto dell'intervento ed il suo contesto territoriale viene verificato rispetto agli strumenti urbanistico - territoriali sovraordinati che prevedono indirizzi e norme di tutela paesaggistica:

- piani paesistici : Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- piani territoriali: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- piani urbanistici: Piani Strutturali dei comuni di Maranello e Fiorano Modenese.

In questo capitolo vengono descritti *“i principali valori paesaggistici (storico-culturali e fisico-morfologici e vegetazionali) del territorio, come evidenziati nei principali strumenti pianificatori e normativi vigenti”*; inoltre viene svolta l'analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; e data indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

A.2.1 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

La Regione Emilia Romagna si è dotata di un Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) con delibera di Consiglio n.1338 del 28 gennaio 1993, approvata nel settembre dello stesso anno⁶.

Strumento di tutela dell'identità culturale paesaggistica del territorio regionale, della qualità dell'ambiente e della sua fruizione collettiva, il PTPR definisce e prescrive regolamentazioni relative sia a sistemi di zone ed elementi di cui salvaguardare i caratteri che ne definiscono la struttura e la forma, sia a zone ed elementi di specifico interesse storico o naturalistico.

Esso definisce le linee guida per creare un quadro di tutela in materia paesistica, alle quali fanno riferimento, rendendosi compatibili, le successive azioni di pianificazione subordinata, i progetti di modificazione di aree, ed i progetti di livello regionale ed infraregionale di valorizzazione, tutela e recupero.

Il Decreto legislativo 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali) ha poi affidato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di *“indicare le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione, i parchi e le riserve naturali, le linee d'intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale”*.

Il D. Lgs 42/2004 Nuovo codice dei Beni culturali e del Paesaggio, come modificato, ha confermato alle Regioni il compito di tutelare e valorizzare il paesaggio sottoponendo a specifica normativa d'uso l'intero territorio, con specifica considerazione dei valori paesaggistici, ovvero di redigere Piani Paesaggistici (o di aggiornarli se esistenti). Tali Piani

⁶Sottoposto a revisione, il Piano è stato ripubblicato in seguito alla Del. Giunta Regionale 07/07/2003, n. 1321.

“con riferimento al territorio considerato, ne riconoscono gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche, e ne delimitano i relativi ambiti”; inoltre essi, per ciascun ambito “definiscono apposite prescrizioni e previsioni ordinate in particolare:

- a) alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;*
- b) alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;*
- c) alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche degli altri ambiti territoriali, assicurando, al contempo, il minor consumo del territorio;*
- d) alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.” (art. 135 D. Lgs 42/2004).*

La nuova Legge Urbanistica regionale 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) ha specificato i compiti della Regione rispetto alla pianificazione paesistica (Art. 40 Piano territoriale regionale PTR): *“Il PTR ricomprende e coordina, in un unico strumento di pianificazione relativo all'intero territorio regionale, la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui al titolo V della presente legge e la componente territoriale del Piano regionale integrato dei trasporti (PRIT), di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 ottobre 1998, n. 30 (Disciplina generale del trasporto pubblico regionale e locale)”. (...) “La componente strategica del PTR attiene alla definizione degli obiettivi, indirizzi e politiche che la Regione intende perseguire per garantire la tutela del valore paesaggistico, ambientale, culturale e sociale del suo territorio e per assicurare uno sviluppo economico e sociale sostenibile ed inclusivo, che accresca insieme la competitività e la resilienza del sistema territoriale regionale e salvaguardi la riproducibilità delle risorse.”*

Al Titolo V- TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - Art. 62 – *“Principi generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio” si specifica che “Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione, la Regione, la Città metropolitana di Bologna, i soggetti di area vasta, i Comuni e loro Unioni e le altre amministrazioni pubbliche, ciascuna nell'ambito della propria competenza, contribuiscono alla tutela, alla valorizzazione e alla gestione sostenibile del paesaggio.” Ed inoltre che “Il paesaggio è componente essenziale del contesto di vita della popolazione regionale, in quanto espressione dell'identità culturale e dei valori storico-testimoniali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. Pertanto le amministrazioni pubbliche assumono la tutela e la valorizzazione del paesaggio quale riferimento per la definizione delle politiche a incidenza territoriale.”*

Gli articoli successivi definiscono obiettivi e contenuti del PTPR, il procedimento per la sua approvazione, nonché il Coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione.

Si considera qui necessario, in particolare giacché i contenuti del PTPR non sono ancora stati adeguati alla nuova normativa, fare riferimento a tutti gli strumenti di pianificazione (PTPR; PTC; PSC).

Il PTPR dell'Emilia Romagna risulta attualmente in fase di revisione e non è disponibile

nessun suo adeguamento⁷; si ritiene dunque di fare riferimento agli elaborati “storici” del PTPR.

Il Piano individua nel territorio regionale le Unità di paesaggio come “*ambiti territoriali aventi specifiche, distintive ed omogenee caratteristiche di formazione ed evoluzione, da assumere come specifico riferimento nel processo di interpretazione del paesaggio e di attuazione del Piano stesso*” (art. 2 NTA). Le Unità sono descritte tramite schede che riportano dati di inquadramento territoriale, di popolazione e relativi alla climatologia generale, alla altimetria e clivometria, all’uso e alla capacità d’uso del suolo, alla geologia, alla situazione della pianificazione urbanistica e dei vincoli esistenti sul territorio.

L’ambito territoriale oggetto dello studio ricade nell’*Unità di paesaggio 15: Collina reggiana-modenese*; l’unità viene caratterizzata come un contesto prevalentemente collinare (con il 99,99% del territorio compreso tra i 40 e i 600 m s.l.m. e il 0,01% tra 600 e 1200 m) con zone boscate piuttosto limitate (7,35 % del territorio) alternate alle prevalenti aree coltivate (82 %), la cui popolazione di densità media (111,55 ab/Kmq) è per lo più raggruppata in centri (62%) o sparsa (38%) e in minima parte in nuclei isolati (0 %). Ampie porzioni del territorio sono soggette a vincolo idrogeologico, sismico e paesaggistico (si segnala nella zona di interesse la Riserva regionale Salse di Nirano con il relativo Sito Natura 2000).

Tra le “*Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti*” sono individuati:

“Formazioni argillose”; “Aree calanchive e “salse””, elementi che caratterizzano anche le zone adiacenti la zona di interesse; l’area è identificata inoltre come “Area di transizione caratterizzata da insediamenti periurbani intramezzati da agricoltura fiorente, alternata ad aree argillose incolte”. Tra gli “elementi antropici segnalati si trova una “Forte concentrazione di cave d’argilla e di industrie ceramiche prevalentemente nel modenese”.

Le “*invarianti del paesaggio*” individuate sono:

- Formazioni argillose;
- Salse; ·
- Castelli e borghi; ·
- Viabilità storica.

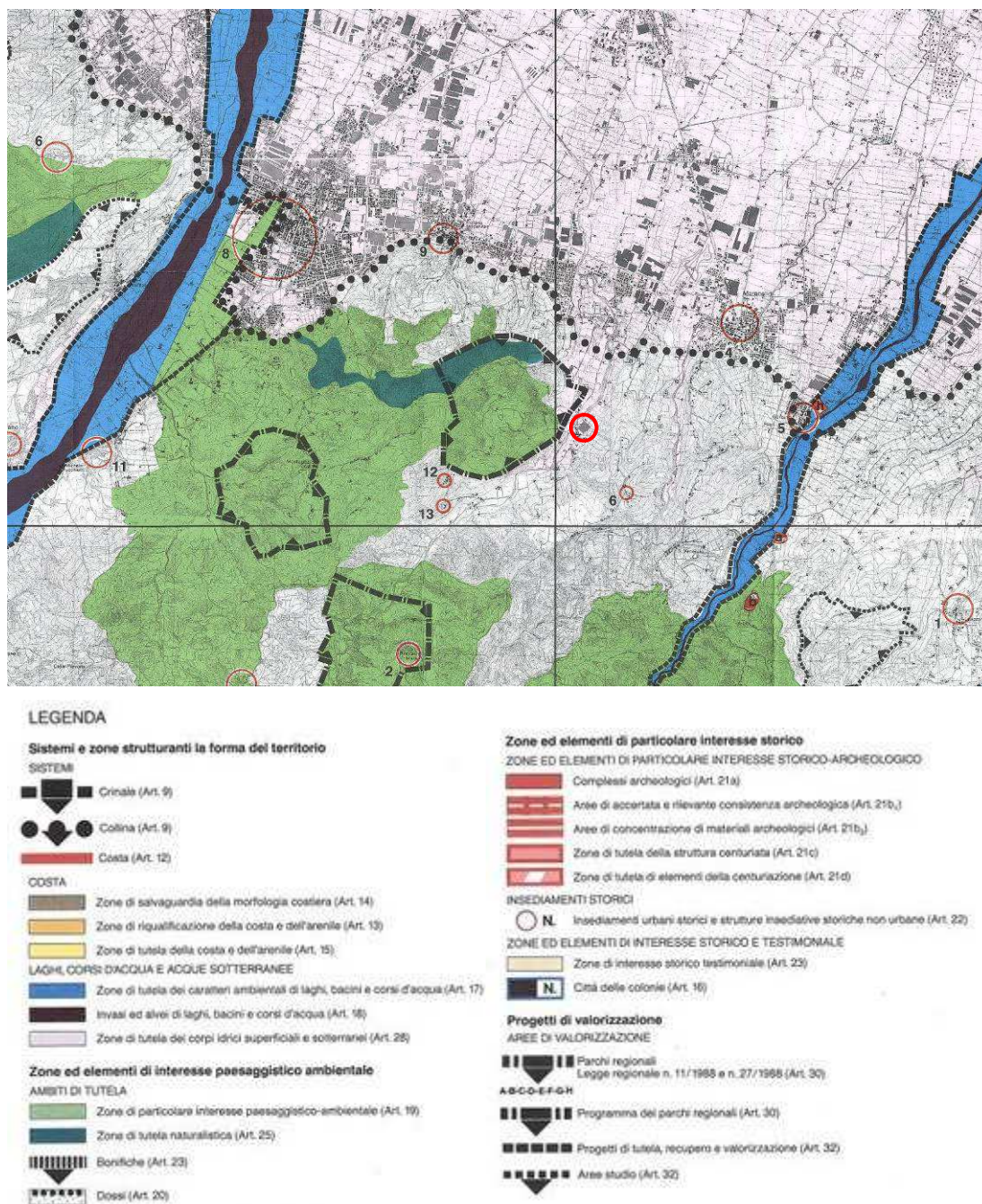
Tra i “*Beni culturali di particolare interesse*” si segnalano le “Salse di Nirano”, in prossimità dell’area di interesse.

Il Piano nella Tav. 1 individua i principali caratteri paesaggistici del territorio, dal punto di

⁷ Con il nuovo regime definito dalla Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio) tutto il sistema della pianificazione sarà oggetto di una semplificazione e riorganizzazione: in particolare la Regione si doterà di un nuovo Piano territoriale regionale, che conterrà al suo interno anche l’attuale piano paesistico e la parte infrastrutturale del PRIT, la Città Metropolitana e le Aree vaste si doteranno di un Piano strategico Territoriale Metropolitano o d’Area Vasta, mentre i Comuni, di un PUG-Piano Urbanistico Generale per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il loro territorio. Per il momento si fa riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti.

vista fisico morfologico.

Img. A.61 - Stralcio dalla Tav. 1-26 del PTPR: inquadramento dell'area di intervento (individuata dal cerchio rosso)(scala adattata)



Nell'ambito di interesse, alla macroscale, si riconosce il sistema formato dalle valli parallele del Panaro e del Secchia, evidenziati nel Piano sia come "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 18) che per le "Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 17) disposta sulle sponde (entrambe "assottigliate" dalla presenza di significative urbanizzazioni, in corrispondenza della conurbazione formata dalle aree insediate e produttive afferenti a Maranello, Fiorano, Sassuolo).

Tra le due valli parallele, e oltre sia verso est che verso ovest, si dispongono ampie aree di interesse paesaggistico (*“Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale”* art. 19 NTA), che comprendono gran parte della fascia pedecollinare e collinare posta a sud delle aree insediate citate, entro le quali si riconoscono aree più limitate indicate come *“Progetti di valorizzazione: Parchi Regionali: L. R. n. 11/1988 e n. 27/1988”* (ad esempio in corrispondenza della Riserva naturale Regionale delle Salse di Nirano). All’interno, in corrispondenza di ambiti caratterizzati da formazioni calanchive ed affioramenti di argille, si evidenziano *“Zone di tutela naturalistica”* (art. 25 NTA).

Img. A.62 - Stralcio dalla Tav. 1-26 del PTPR: inquadramento dell’area di intervento (individuata dal cerchio rosso)(scala originale – 1:25.000)



Come evidenziato nella immagine riportata, centrata sull’area di progetto, l’intervento non ricade all’interno di nessuna delle perimetrazioni di tutela paesaggistica elencate (ricade in Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei art. 28, che stabilisce prescrizioni per la salvaguardia della qualità dei corpi idrici, non significative per l’intervento in esame).

Il torrente Fossa non è presente nell’elenco dei *“Corsi d’acqua meritevoli di tutela non interessati dalle delimitazioni delle tavole di piano – Provincia di Modena”* riportato all’Allegato M delle NTA del PTPR vigente.

Dall’esame del PTPR non si evincono dunque elementi ostativi alla realizzazione del progetto; se ne deduce altresì, data la vicinanza all’area delle Salse, di interesse paesaggistico, la necessità di una attenzione ai caratteri paesaggistici d’insieme dell’ambito di intervento al fine di inserire la trasformazione prevista con le dovute attenzioni alla riduzione degli eventuali impatti.

A.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Modena

Il Decreto legislativo 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali) ha affidato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di *“indicare le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti, la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione, i parchi e le riserve naturali, le linee d'intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale”*.

La Legge regionale 20/2000 (Nuova disciplina del territorio) specificandone ulteriormente i compiti ha stabilito che tale piano:

- definisce l'assetto del territorio limitatamente agli interessi sovracomunali, quanto a paesaggio, ambiente, infrastrutture per la mobilità, poli funzionali e insediamenti commerciali e produttivi di rilievo sovra comunale, sistema insediativo e servizi territoriali di interesse provinciale e sovra comunale, e ogni altra materia per la quale la legge riconosca espressamente alla Provincia funzioni di pianificazione del territorio;
- indirizza e coordina la pianificazione urbanistica comunale,
- articola sul territorio le linee di azione della programmazione regionale,
- sottopone a verifica e raccorda le politiche settoriali della Provincia.

Inoltre, ai sensi dell'art. 40-bis *“Principi generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio”* della L. R. 20/2000, la tutela del paesaggio è garantita dal sistema degli strumenti di pianificazione paesaggistica, costituito dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), nonché dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dai Piani Strutturali Comunali (PSC) che diano attuazione al piano regionale, in coerenza con i caratteri connotativi dei contesti paesaggistici locali. I PTCP specificano, approfondiscono e integrano le previsioni del PTPR, senza derogare alle stesse, coordinandole con gli strumenti territoriali e di settore incidenti sul territorio.

Come descritto al paragrafo precedente, con il nuovo regime definito dalla Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) tutto il sistema della pianificazione sarà oggetto di una semplificazione e riorganizzazione, e anche l'attuale PTCP sarà sostituito di un Piano strategico Territoriale Metropolitano o d'Area Vasta (art. 41-42). Per il momento si fa riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti.

Il Consiglio provinciale di Modena ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP 2009 con delibera n.46 del 18 marzo 2009, che costituisce anche approvazione di Variante al Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC). Il Piano è entrato in vigore l'8 aprile 2009 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (nr.59 - parte seconda).

Tale Piano si pone quale elemento di raccordo tra strumenti di pianificazione di diverso livello e/o di tipo settoriale, recependo le indicazioni in essi contenute e/o apportando modifiche ed integrazioni legate agli approfondimenti conoscitivi realizzati in fase di stesura del piano.

Il Piano, in attuazione delle disposizioni del P.T.P.R., suddivide il territorio in 26 ambiti territoriali (Unità di Paesaggio – U.P.), ovvero *“gli ambiti territoriali caratterizzati da*

specifiche identità ambientali e paesaggistiche ed aventi distintive ed omogenee caratteristiche di formazione ed evoluzione” (art. 34 PTCP). Le Unità di Paesaggio vengono descritte nell’Appendice 2 della Relazione generale e nell’Allegato 2 alle NTA del PTCP vengono definiti i relativi “Indirizzi normativi” specifici.

Il PTCP individua gli elementi caratterizzanti ciascuna U.P. dal punto di vista geomorfologico, ambientale, socio-economico e storico insediativo, e definisce obiettivi e indirizzi per la relativa salvaguardia, gestione e pianificazione; esso costituisce, insieme al PSC, una base di lavoro fondamentale per la descrizione dei caratteri del paesaggio analizzato.

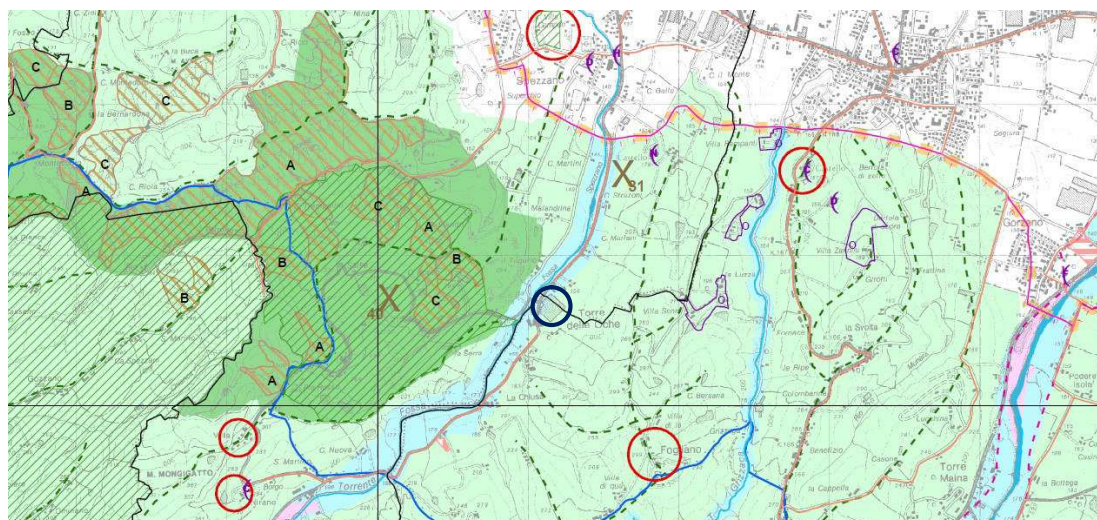
L’area di interesse si trova all’interno dell’Unità di paesaggio n. 21 *Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale*, che comprende l’ambito collinare posto a sud dell’area urbanizzata di Maranello, Fiorano Modenese, Sassuolo, delimitata ad ovest dal corso del fiume Secchia.

“La UP appartiene al sistema collinare in particolare la prima quinta, in stretta connessione fisica, con i centri urbani di Sassuolo, Fiorano e Maranello. La caratteristica principale della UP consiste in un sistema ambientale totalmente differente dalla conurbazione residenziale, produttiva e infrastrutturale rappresentata dai suddetti centri urbani.” (Allegato 2 alle NTA del PTCP).

La Scheda della U.P. 21 tratta dal PTCP è già stata descritta e riportata al Paragrafo A.1.1 “Caratteri generali”, per un inquadramento generale dell’area di intervento.

Si riportano di seguito due stralci: il primo della Carta. 1.1 di PTCP: *“Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali”* che evidenzia gli elementi di tutela presenti nell’area di interesse, il secondo della Carta 1.2 *“Tutela delle risorse naturali forestali e della biodiversità del territorio”*.

Img. A.63 - Stralcio della Tav. 1.1 Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (scala adattata; lotto nel cerchio blu)



Rete idrografica e risorse idriche superficiali e sotterranee		Struttura del paesaggio e tutela del paesaggio identitario	
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 10)		Principali ambiti di paesaggio (Art. 34)	
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (Art. 9)		Ambito di crinale (Art. 34, comma 4a)	
Fasce di espansione inondabili (Art. 9, comma 2, lettera a)		Ambito di quinta collinare (Art. 34, comma 4b)	
Zone di tutela ordinaria (Art. 9, comma 2, lettera b)		Ambito fluviale di alta pianura (Art. 34, comma 4c)	
Compresenza di fasce di espansione inondabili e zone di tutela naturalistica		Ambito delle valli di bassa pianura (Art. 34, comma 4d)	
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 12)		Ambiti ed elementi territoriali di interesse paesaggistico ambientale	
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 12)		Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 39)	
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 12)		Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)	
Elementi strutturanti la forma del territorio		Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale - sistema delle risorse archeologiche	
Sistema dei crinali e sistema collinare (Art. 20)		Zone ed elementi di interesse storico archeologico (Art. 41A)	
Crinale		Complessi archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera a)	
Collina		Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 41A, comma 2, lettera b1)	
Dossi di pianura (Art. 23A)		Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera b2)	
Paleodossi di accertato interesse (Art. 23A, comma 2, lettera a)		Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5)	
Dossi di ambito fluviale recente (Art. 23A, comma 2, lettera b)		Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Art. 41B)	
Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 23A, comma 2, lettera c)		Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera a)	
Calanchi (Art. 23B)		Elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera b)	
Calanchi peculiari (Art. 23B, comma 2, lettera a)		Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42)	
Calanchi tipici (Art. 23B, comma 2, lettera b)		Sistema dei terreni interessati dalle partecipanze (Art. 43A)	
Forme sub-calanchive (Art. 23B, comma 2, lettera c)		Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (Art. 43B)	
Crinali (Art. 23C)		Viabilità storica (Art. 44A)	
Crinali spartiacque principali (Art. 23C, comma 1, lettera a)		Viabilità panoramica (Art. 44B)	
Crinale spartiacque principale che rappresenta la connotazione fisiografica e paesistica di delimitazione delle regioni Emilia Romagna e Toscana (Art. 23C, comma 1, lettera a)		Canali storici (Art. 44C)	
Crinali minori (Art. 23C, comma 1, lettera b)		Strutture di interesse storico testimoniale (Art. 44D)	
Patrimonio geologico (Art. 23D)		A = Bastione B = Bosco C = Chiesa D = Cimitero E = Fornace F = Opificio G = Oratorio H = Ponte	
Zone di tutela naturalistica (Art. 24)		I = Prato L = Risaia M = Tabernacolo N = Castello O = Villa e abitazione P = Scuola Q = Stazione ferroviaria	
Rete ecologica provinciale - sistema delle aree protette		R = Ospedale S = Manufatto idraulico T = Teatro U = Cantina V = Museo W = Barchessone Z = Polveriera	
Progetti di tutela, recupero e valorizzazione e "Aree Studio" (Art. 32)			
Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32, comma 1)			
Aree studio (Art. 32, comma 4)			

La cartografia del PTCP identifica, ad un livello di dettaglio più ravvicinato, gli elementi fisico morfologici già descritti dal PTPR: si evidenziano i principali corsi d'acqua, che solcano l'ambito collinare verso la pianura, provenienti dall'Appennino: qui al Secchia ed al Panaro si aggiungono corsi di rilievo provinciale, quali il torrente Fossa (adiacente all'area di intervento), e verso est il torrente Grizzaga, il torrente Tiepido, identificati come "Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua" (Art. 10 NTA), con le relative "Zone di tutela ordinaria"

(Art. 9, comma 2, lettera b NTA).

Nelle aree pedecollinari e collinari che segnano il passaggio dalla pianura all'Appennino (identificate come *"Ambito di quinta collinare"* art. 34 comma 4 B, all'interno del *"Sistema collinare"* art. 20 NTA), attraversate dai torrenti con valli parallele in direzione sudovest – nordest, si trovano ampi settori dal paesaggio caratteristico, indettificate come: *"Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale"* (Art. 39 NTA). All'interno, zone più limitate che presentano caratteri peculiari e singolari sono ulteriormente tutelate: *"Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale soggette a decreto di tutela"* (art. 40 NTA), *"Zone di tutela naturalistica"* (art. 24 NTA).

In particolare, l'area delle Salse di Nirano ricade sia entro la perimetrazione delle *"Zone di tutela naturalistica"* che alle *"Zone di interesse paesaggistico soggette a decreto di tutela"* (come si vedrà al paragrafo A.2.5 Vincoli discendenti da disposizioni di legge - D. Lgs. 42/2004 Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio), l'area delle Salse è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136/157 del D. LGS. 42/2004, con specifico Decreto ai sensi della L. 1497/39: *Decreto Ministeriale 2 agosto 1977. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Zona dello anfiteatro delle Salse di Nirano ricco di bocche eruttive sita nel comune di Fiorano*).

L'area delle Salse è inoltre identificata come elemento del *"Patrimonio geologico"* (art. 23D) (n. 40 Catasto regionale art. 3 della L.R. 9/2006; Allegato 5 delle NTA del PTCP); più a nord, sul versante opposto, è identificato un altro elemento del *"Patrimonio geologico"*, con il n. 31: *"Terrazzi del torrente Fossa"*.

Nell'area collinare sono individuati i *"Crinali"* (art. 23C), divisi in principali e minori: la valle del torrente Fossa appare delimitata ad est da una linea di crinale minore orientata parallelamente al torrente, interrotta da linee ad essa ortogonali che segnano l'andamento principale con vallette minori, e ad ovest da una linea meno definita, che presenta diverse irregolarità in corrispondenza dell'area delle Salse, ove descrive il caratteristico *"anfiteatro"*.

Altri elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio locale sono i *"Calanchi"* (art. 23B): sempre nell'area delle Salse sono differenziate le diverse tipologie di Calanchi *"peculiari"*, *"tipici"* e *"forme sub-calanchive"*.

La Carta identifica inoltre gli *"Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale - sistema delle risorse archeologiche"*: si segnalano tra i segni caratterizzanti nell'ambito di analisi alcuni *"Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane"* (art. 42 NTA); gli insediamenti individuati, collocati con maggiore frequenza in posizione sommitale e di crinale sono quelli di Nirano, Villa, Fogliano, Montegibbio.

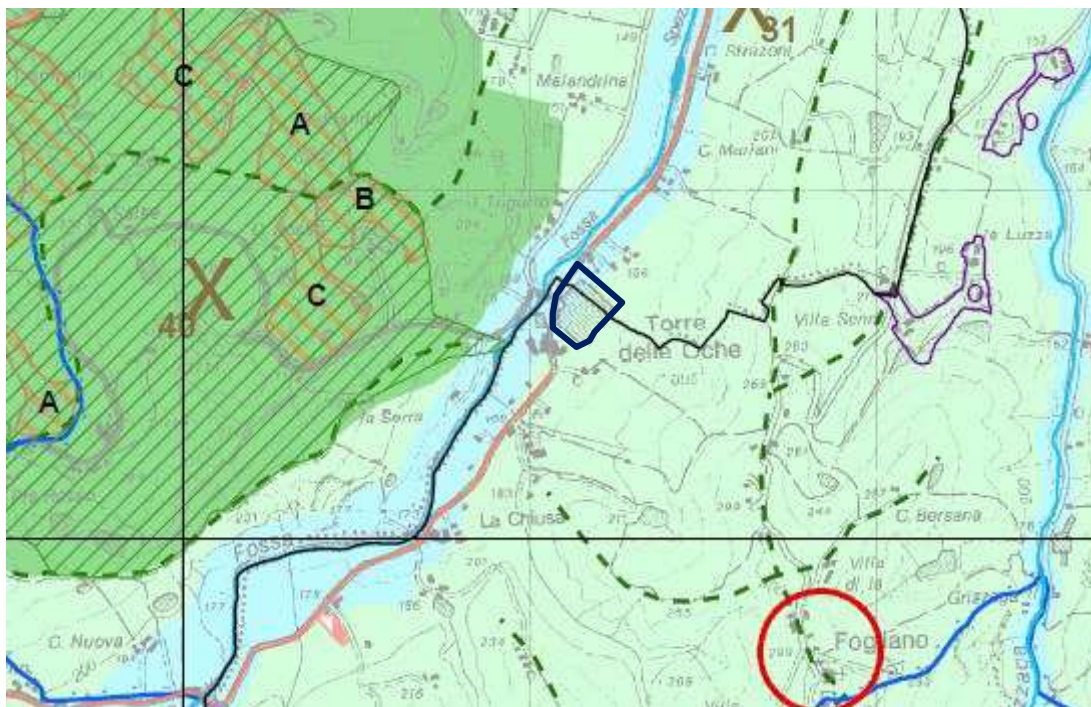
Sono inoltre identificate alcune *"Strutture di interesse storico-testimoniale"* (art. 44D NTA): in particolare, alcune *"Ville e abitazioni"* non visibili dall'area di interesse, in quanto collocate tutte oltre le linee dei crinali minori che delimitano la valle del Fossa.

Via di Nirano è identificata come *"Viabilità storica"* (art. 44B NTA), ad esclusione del tratto prospiciente l'insediamento produttivo.

Più rari invece i siti di interesse archeologico, di cui nessuno in relazione con l'area di progetto.

Di seguito uno zoom sull'area di progetto, che evidenzia le perimetrazioni interferite.

Img. A.64 - Stralcio della Tav. 1.1 Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (scala originale 1:25.000; lotto con perimetro blu)



Analisi della compatibilità della trasformazione

Risulta evidente che una porzione dell'Ambito "Piemme" ricade entro il perimetro delle "Zone di tutela ordinaria" (Art. 9, comma 2, lettera b NTA) latitanti il torrente Fossa. Si tratta di settori delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" che per gli alvei non arginati corrispondono alle aree di terrazzo fluviale, che "costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui all'art. 10 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il PTCP persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche."

Il comma 4 specifica che: "Qualora all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dalla normativa regionale vigente, ricadano aree comprese nella zona di cui al presente articolo, è compito degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale definire i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni, valutando la compatibilità di tali interventi e trasformazioni rispetto delle disposizioni di tutela paesaggistica vigenti nonché con riferimento ai criteri definiti nella direttiva di cui al successivo comma 10. Il PSC, ai sensi dell'art. A-2 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 definisce, nelle aree di cui al presente comma, le azioni volte a ridurre il livello del rischio negli insediamenti esistenti, anche sulla base delle indicazioni e degli indirizzi disposti dalle

autorità competenti.”

Nelle aree in oggetto, all'interno del territorio urbanizzato, sono consentiti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dagli strumenti urbanistici in conformità alla L.R. 20/2000 e s.m.i..

La restante porzione di Ambito, ad est della Zona di tutela ordinaria, ricade entro la perimetrazione delle *“Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale”* (Art. 39 NTA): esse *“comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti naturalistiche, vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, sociologica, culturale, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un rilevante interesse paesaggistico. Ogni azione intrapresa, se consentita dal presente Piano e dalle leggi vigenti in materia ambientale e dei beni culturali e paesaggistici, deve mantenersi il più possibile vicina alla struttura e alla morfologia originaria del territorio, comunque senza alterarne gli elementi caratteristici. A tal proposito, si devono produrre ricerche e studi specialistici - recuperando tutte le possibili fonti letterarie e documentarie attendibili sul piano tecnico - scientifico allo scopo di orientare l'elaborazione dei nuovi progetti”*.

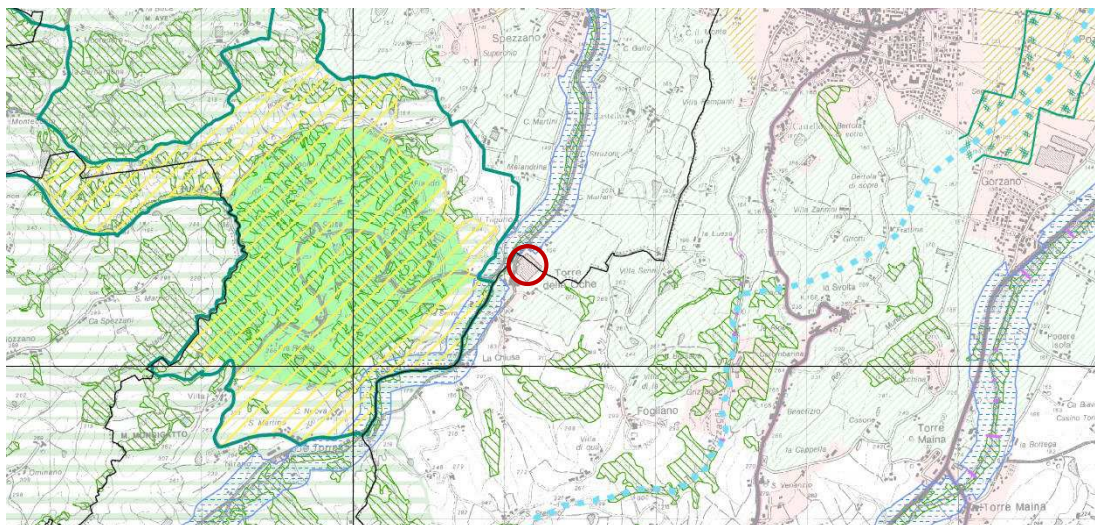
Si specifica che l'area è comunque interna al territorio urbanizzato per cui esclusa dalla disciplina di tutela (comma 2 lett. a); in ogni caso, la presenza delle tutele elencate, richiede una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico di qualsiasi trasformazione ammessa.

Si specifica che oggetto del PUA proposto è un'area attualmente urbanizzata, occupata da uno stabilimento produttivo ceramico, ed interamente impermeabilizzata; per l'area è proposta una riqualificazione complessiva, con la demolizione dei fabbricati e piazzali esistenti, e la sostituzione di tali elementi con un quartiere residenziale, a bassa densità, con edifici di 2-3 piani, isolati su lotti a verde privato, con ampie fasce di verde pubblico fruibile lungo la via Nirano, in corrispondenza della *Zona di tutela ordinaria*.

Il PUA non prevede alcuna nuova edificazione all'interno della *Zona di tutela ordinaria*; viene invece previsto il mantenimento con riqualificazione di un fabbricato esistente (l'edificio *“Mensa”* della struttura produttiva), che sarà adibito a residenza.

Quanto all'obiettivo espresso dalla norma, del miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali e storico-culturali direttamente connesse all'ambito fluviale per garantire la sicurezza idraulica e la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesistiche (art. 9), e della tutela della struttura e morfologia originaria del territorio, e degli elementi paesaggistici caratteristici (art. 39), si evidenzia che il PUA prevede un rimodellamento morfologico finalizzato a ripristinare l'andamento originario del versante, attualmente sbancato e reso piano, disponendo edificato e viabilità di distribuzione ad assecondare le quote del pendio; inoltre, prevede una distribuzione dell'edificato volta a ridurre altezze e volumi nelle aree più prossime al corso d'acqua, concentrandole nelle porzioni più distanti, verso il limite della fascia di tutela paesaggistica (150 m dall'argine). L'organizzazione dei volumi permette inoltre, nei *“varchi”* lasciati per gli assi di distribuzione interna, la lettura del profilo del versante e del crinale.

Img. A.65 - Stralcio della Tav. 1.2 Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio (scala adattata; lotto nel cerchio rosso)



Aree Protette (L.R. 06/2005)	Potenziamenti funzionali alla costituzione della rete ecologica locale
Parco Regionale - zona parco (Art.31)	Corridoi ecologici locali (Art.29)
Parco Regionale - area contigua (Art.31)	Zone umide
Riserve Naturali (Art.31)	Maceri principali (Art.44C)
Territori vocati all'ampliamento o istituzione di aree protette (Art.31)	Fontanili (Art.12A)
Proposta di Aree di Riequilibrio Ecologico	Zona di tutela dei fontanili (Art.12A)
Proposta di "Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina occidentale modenese"	Mitigazione TAV
Parchi Provinciali	Ambiti agricoli periurbani di rilievo provinciale (Art.72)
Parco della Resistenza Monte Santa Giulia	Principali fenomeni di frammentazione della rete ecologica
Rete Natura 2000	Insedati
Siti di Importanza Comunitaria - SIC (Art.30)	Territorio insediato al 2006
Zone di Protezione Speciale - ZPS (Art.30)	Infrastrutture della mobilità
Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale - SIC e ZPS (Art.30)	Infrastrutture viarie esistenti
Sistema forestale boschivo	Infrastrutture ferroviarie esistenti
Aree forestali (Art.21)	Infrastrutture viarie di progetto
Elementi funzionali della rete ecologica provinciale	Infrastrutture ferroviarie di progetto
Nodi ecologici complessi (Art.28)	Infrastrutture tecnologiche
Nodi ecologici semplici (Art.28)	Sistema elettrodotti ad altissima e alta tensione
Corridoi ecologici primari (Art.28)	B Siti di emittenza radio televisiva individuati dal PLERT
Corridoi ecologici secondari (Art.28)	Opere di regimazione idraulica
Connettivo ecologico diffuso (Art.28)	Impianti idrovori
Direzioni di collegamento ecologico (Art.28)	Produttivi
Varchi ecologici (Art.28)	Escavazione di inerti

Per quanto riguarda la "Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio", la Tav. 1.2 riporta le Aree Protette ai sensi della LR 06/2005. Il sistema provinciale delle Aree protette rappresenta l'insieme delle aree di maggiore rilevanza naturalistica presenti nel territorio provinciale; è costituito dalle tipologie previste appunto dalla L.R. e dai parchi provinciali, che perseguono secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, le finalità principali di seguito riportate:

- la conservazione del patrimonio naturale, storico - culturale e paesaggistico;

- la promozione socio-economica delle comunità residenti basata sulla valorizzazione di tale patrimonio.

Tra queste ricade la Riserva Regionale delle Salse di Nirano, a breve distanza dall'area di intervento. La Riserva, istituita nel 1982, ha un'estensione di 906 ha interamente compresi nella Provincia di Modena, nel territorio comunale di Fiorano Modenese.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei caratteri salienti della Riserva delle Salse, immediatamente ad est del torrente Fossa (fonte: Sito dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Orientale: <http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/aree-protette/riserve-naturali/sani>)

“Un'ampia conca circondata da calanchi nella quale emergono numerosi conetti di fango che conferiscono al paesaggio collinare un aspetto quasi lunare. Un singolare fenomeno geomorfologico che ha interessato gli studiosi fin dall'antichità e ancora richiama visitatori da tutta Europa, territorio oggi tutelato da una riserva che comprende anche lembi di bosco, arbusteti, stagni, prati, seminativi e vigneti che nell'insieme formano un esempio del paesaggio collinare delle prime pendici dell'Appennino modenese. Numerosi naturalisti e viaggiatori del passato hanno visitato queste aree, una volta più diffuse poi via via esauritesi, lasciando un'importante documentazione sulla loro evoluzione. Il primo a lasciarne traccia fu Plinio il Vecchio nel I secolo d. C..

A partire dal Seicento le salse furono oggetto di studi più approfonditi, anche se spesso ancora conditi con coloriture fantastiche. Le salse sono emissioni di fanghi salati e acque melmose fredde che si depositano a forma di cono con piccoli crateri alla sommità, dai quali gorgogliano gas e sostanze bituminose dando origine a caratteristiche colate. Si tratta di un fenomeno legato alla presenza negli strati profondi di giacimenti di idrocarburi originati dalla decomposizione anaerobica di resti organici di origine animale. La risalita spontanea avviene sotto la spinta dei gas attraverso profonde fratture che intersecano il giacimento.

La vegetazione in prossimità dei conetti è un esempio di adattamento a condizioni estreme. L'aridità e l'elevata salinità del terreno argilloso condizionano la presenza e la distribuzione delle specie vegetali, che si dispongono per fasce concentriche intorno ai conetti. Nelle aree prossime alle bocche di emissione, dove la concentrazione salina è maggiore, la rada copertura vegetale è formata quasi solo da radi cespi di graminacee specializzate, tipiche del litorale. A maggiore distanza prendono man mano il sopravvento praterie formate da altre specie tipiche dei circostanti calanchi.”

La Tavola riporta anche i Siti della Rete Natura 2000, che il PTCP disciplina all'art. 30 “Rete Natura 2000”: “Con “Rete Natura 2000” viene indicata la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di particolari zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della biodiversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie”.

La “Rete Natura 2000” si compone di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che, una volta riconosciuti dalla Commissione Europea diventano Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS). Entrambe le zone, nella loro specificità di aree di interesse comunitario, costituiscono parti integranti e strutturanti della rete ecologica di livello provinciale e locale.

Si segnala che sul lato opposto del torrente Fossa, a comprendere il più ridotto perimetro della Riserva Regionale, è identificato il perimetro del corrispondente IT4040007 - SIC - Salse di Nirano.

Il Sito, con una estensione di 371 ha, interamente compresi nella Provincia di Modena e ricadenti nei territori comunali di Fiorano Modenese e Sassuolo, comprende una ventina di apparati lutivomi simili a "vulcanetti" (del tutto estranei al fenomeno vulcanico); sono sorgenti di acque fossili, salate, da argille metanifere fessurate in seguito ad attività geotettoniche, che edificano con argillosi di forma e dimensione variabili nel tempo in base all'intensità del fenomeno di emissione e all'erosione da parte delle piogge. Il complesso occupa circa 6 ettari al centro di un'ampia conca (35 ha) incisa tra formazioni calanchive e rappresenta per estensione e quantità di fanghi emessi l'esempio più significativo del fenomeno "salse" in regione e probabilmente in Italia.

Come descritto nella specifica sezione del Sito della Regione Emilia Romagna "Parchi, foreste e Natura 2000 (<https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/siti/it4040007>) *"L'ambiente argilloso con localizzate fuoriuscite di acque salate seleziona la caratteristica vegetazionale più importante del sito, costituita da aggruppamenti di specie alofile tipiche degli ambienti litoranei ma in un ambito più marcatamente continentale. Praterie (30%) e arbusteti d'ambiente calanchivo (40%), tra colture per lo più estensive, completano il panorama, con ridotta presenza di boschi (15%) e rocce nude (3%). Sette habitat d'interesse comunitario, dei quali tre prioritari, occupano circa il 25% del sito. Prevalgono i tipi erbacei (ben 5 diversi compreso quello particolarissimo di prateria alofila continentale a Puccinellia borreri), con il contorno di uno acquatico e uno forestale a definire un paesaggio collinare argilloso peculiare e al tempo stesso intriso di ruralità."*

Secondo il punto 4 dell'art. 30: *"Nelle aree interessate dai siti di "Rete Natura 2000" (ZPS e SIC/ZSC) si attuano politiche di gestione territoriale sostenibile atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali."*

Nelle suddette aree devono essere rispettate le misure di conservazione appositamente definite da parte degli enti competenti e deve essere effettuata, per piani e progetti, la Valutazione di Incidenza ai sensi del Titolo I della L.R. 7/2004 (Norme in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE inerenti la "Rete Natura 2000" in attuazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 357 del 1997 e s.m.i.) e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30/07/2007 (Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione, la conservazione, la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. 7/2004)."

Secondo la normativa nazionale e regionale, i progetti di trasformazione che possono generare incidenze negative sui Siti, devono essere sottoposti a procedura di Valutazione dell'incidenza, anche se non direttamente interferenti sul Sito medesimo (in genere si considera un intorno di circa 5 km dal perimetro del Sito).

Il PUA oggetto della presente Relazione è infatti sottoposto a procedura di Valutazione dell'Incidenza nell'ambito del procedimento di approvazione.

Lungo le pendici collinari, nei fondovalle, e nelle zone acclivi, sono individuate aree appartenenti al “Sistema delle aree forestali e boschive” (art. 7.2 PTCP) che tuttavia non interessa il sito di progetto.

Quanto agli elementi funzionali alla Rete ecologica, il PTCP identifica nella Carta n. 1.2 “Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio” la struttura della rete ecologica di livello provinciale che costituisce la sintesi degli elementi esistenti delineando contemporaneamente quelli da costituirsi nell’ambito di validità del Piano.

La “Rete ecologica di livello provinciale” (art. 28 NTA) nel settore territoriale di interesse comprende:

- nodi ecologici complessi: costituiti da unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso con funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può comprendere anche corridoi o tratti di questi. La perimetrazione dei nodi complessi è derivata, a seconda dei casi, dalle perimetrazioni del sistema delle Aree protette regionali (L.R. 6/2005), dei siti di “Rete Natura 2000”, dalle Zone di tutela naturalistica ai sensi dell’art. 24 del PTCP; e da altre aree di interesse ecologico.

In prossimità dell’area di interesse è perimetrato un Nodo ecologico complesso che comprende il Sito Natura 2000 Salse di Nirano e la omonima Riserva regionale. L’area del Nodo, nella porzione a sud dell’Ambito “Piemme” si spinge fino al corso del torrente Fossa.

- corridoi ecologici: sono costituiti da unità lineari naturali e semi-naturali, terrestri e/o acquatici, con andamento ed ampiezza variabili in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d’acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza e con il reticolo idrografico principale di bonifica.

Il torrente Fossa con le relative fasce perfluviali è identificato come “Corridoio ecologico primario”, ovvero elemento strutturante della rete ecologica provinciale. Il perimetro del corridoio esclude l’area di intervento, che appartiene al territorio insediato al 2006 riportato dalla tavola e che si trova però in stretta relazione con esso.

- connettivo ecologico diffuso: rappresenta le parti di territorio generalmente rurale all’interno delle quali deve essere conservato il carattere di ruralità ed incrementato il gradiente di permeabilità biologica ai fini dell’interscambio dei flussi biologici particolarmente tra pianura e sistema collinare-montano.

L’area agricola collinare adiacente il comparto “Piemme” è compresa in tale sistema.

Dall’esame del PTCP non si evincono elementi ostativi alla realizzazione del progetto, che ha recepito quanto disposto dall’art. 9 delle NTA sulle “Zone di tutela ordinaria”, escludendo tali aree dalla edificazione; se ne deduce altresì la necessità di una attenzione particolare ai caratteri paesaggistici d’insieme dell’ambito di intervento al fine di inserire la trasformazione prevista con le dovute attenzioni alla riduzione degli eventuali impatti.

A.2.3 Il Piano Strutturale Comunale di Maranello

Il Consiglio Comunale rispettivamente con delibera n. 51 del 31.07.2007 e n. 39 del 28.07.2008 ha adottato e poi approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC). Le Norme vigenti sono aggiornate con la variante 2018 - Approvata con Del. di C.C. n.50 del 31/07/2018.

Il Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Maranello con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il P.S.C. è redatto con i contenuti e per gli effetti di cui all'art.28 della L.R. 20/2000, e riguarda tutto il territorio comunale, come esplicitato dalla cartografia di piano e dalle schede d'ambito.

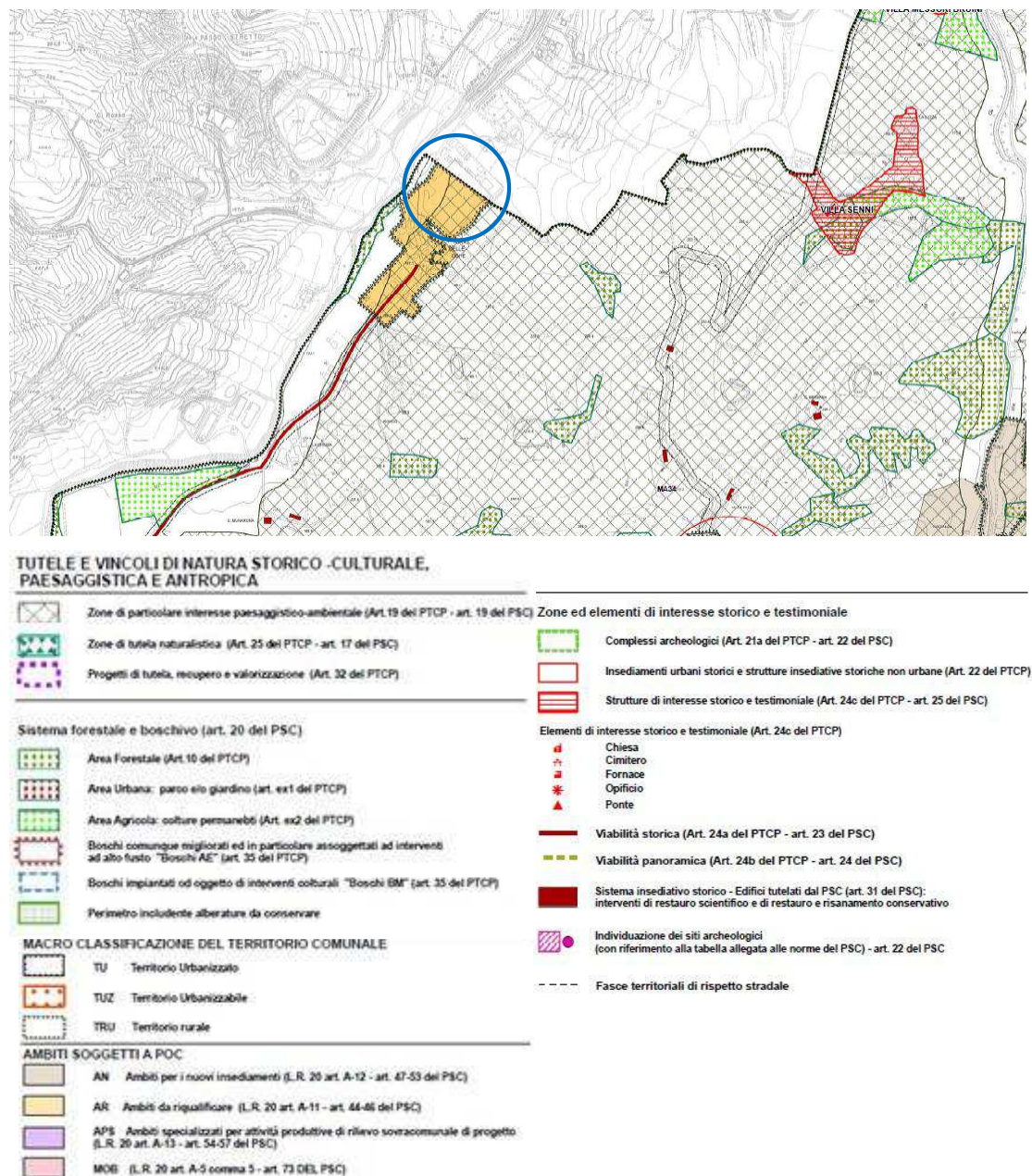
Il Titolo 2 delle NTA del PSC, unitamente alle:

- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale;
- Tav. 3 - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica;

disciplinano la Tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio.

Si riportano di seguito gli stralci della cartografia di PSC attinente alle tutele paesaggistiche.

Img. A.66 - Stralcio della Tav. 3c del PSC di Maranello: Tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica e antropica (il cerchio blu indica l'area di intervento)

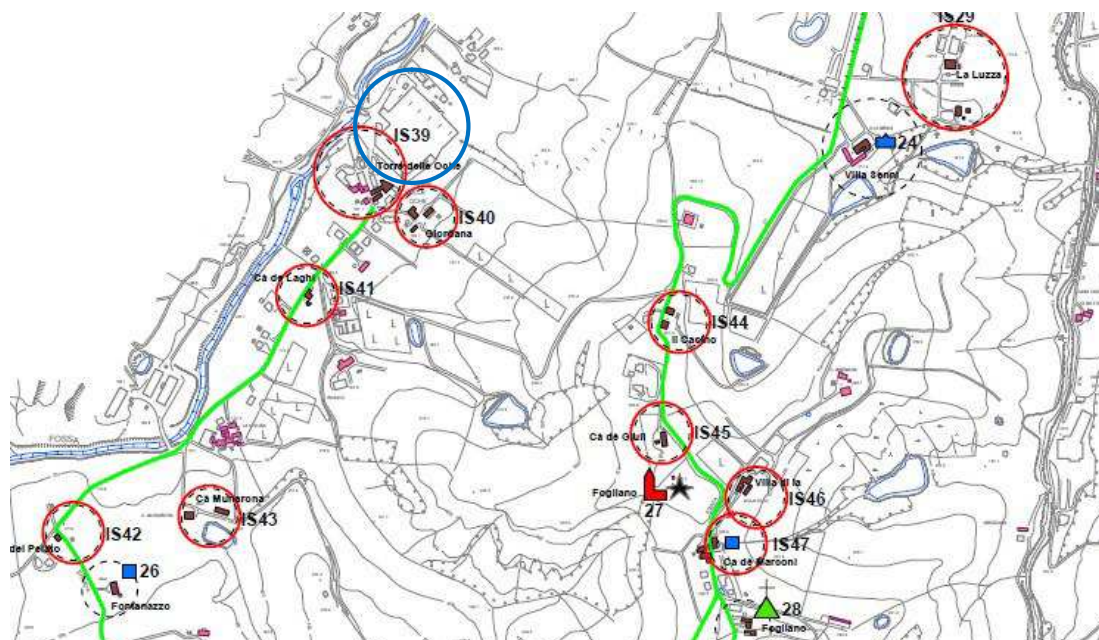


La tavola evidenzia, in stretta relazione con l'area di intervento, la presenza di:

- aree del "Sistema forestale boschivo: Area Forestale" (art. 10 PTCP – art. 142 c. lett. g del D. Lgs. 42/2004 - art. 20 PSC): lungo la sponda ovest del torrente Fossa, non interferite dal comparto di intervento;
- "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 39 PTCP – art. 19 PSC), nel territorio rurale ad ovest del torrente Fossa, e in parte interferite dal comparto di progetto: *"comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-*

- “Viabilità storica” (art. 24a del PTCP - art. 23 del PSC), coincidente con il tracciato di via Nirano, a sud dell’area insediata di Torre Oche.

Img. A.67 - Stralcio della Tav. 1.1 del QC del PSC di Maranello: Sistema insediativo storico (il cerchio blu indica l'area di intervento)



 Castello  Chiesa  Oratorio

 Casa-Torre

 Chiesa  Oratorio  Maestranza

- Palazzo-Villa
- Edificio rurale di valore tipologico e ambientale

Permanenze edilizie storiche risultanti dal confronto cartografico con il catasto 1918-53

	Percorsi di eta' romana (via Claudia)
	Percorsi settecento/ottocenteschi
	Via Vandelli (XVIII sec.)
	Via Giardini (XIIIsec.)
	Viabilità panoramica

 Aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 41/2004
(ex L. 1497/1939 ex D.M. 21/9/1984 -1/8/1985)

★ Edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 41/2004
(ex L. 1089/1939)

 Tutela speciale Parco Museo Severi
(delibera C.C. n. 39 12.06.1997)

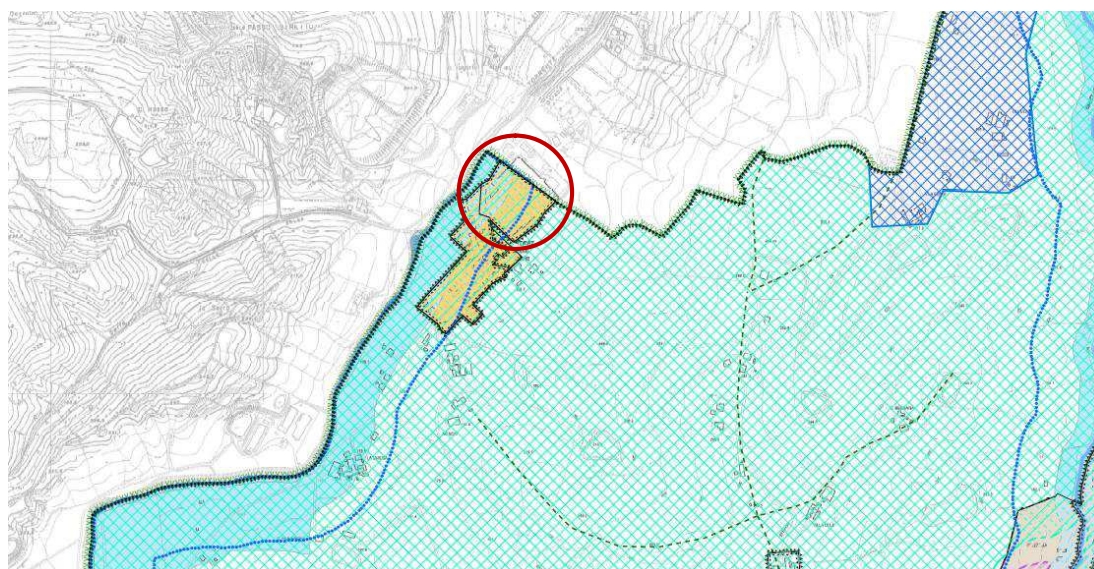
 **Insedimenti ed edifici tutelati dal PRG vigente**
(edifici tutelati dal PRG vigente)

Per approfondire tale argomento si è esaminata la Tav. 1.1 del Quadro conoscitivo del PSC: la tavola, da cui l'estratto sopra riportato, esplicita una analisi del sistema insediativo storico presente dell'area: si è rilevato che la valle e l'area circostante sono infatti oggetto di una stratificazione insediativa plurisecolare, di cui sono testimonianza i vari borghi, chiese e edifici di età medievale e più recenti, individuati nella cartografia di PSC. Nessuno di tali siti risulta però in relazione all'ambito di intervento.

Si evidenzia come gli edifici segnalati più vicini, presenti nell'abitato di Torre delle Oche, sono indicati come "Tutelati dal PRG vigente" (Borghi e complessi edilizi rurali) mentre non sono presenti beni tutelati da norme di livello nazionale.

Non si rilevano nella tavola elementi ostativi alla attuazione del PUA proposto; la presenza di elementi ed aree di interesse paesaggistico richiede una particolare attenzione all'inserimento dell'intervento, prevedendo elementi di mediazione e filtro rispetto al contesto circostante.

Img. A.68 - Stralcio della Tav. 2c del PSC di Maranello: Tutele e vincoli di natura ambientale (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

LAGHI CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERRANEE

-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 18 del PTCP - art. 7 del PSC)
-  Fasce di espansione inondabili (art. 17a del PTCP - art. 6 del PSC)
-  Zone di tutela ordinaria (art. 17b del PTCP - art. 6 del PSC)

-  Rispetto ai sensi del D.Lgs. 42/2004
-  Vincolo idrogeologico ai sensi del regio decreto 3267 del 1923
-  Vincolo di rispetto delle Salse di Puianello

-  Crinali spartiacque principali (art. 20c del PTCP - art. 13 PSC)
-  Crinali minori (art. 20c del PTCP - art. 13 PSC)

La tavola evidenzia la presenza di:

- Zone di Tutela ordinaria, riferite al torrente Fossa, già ampiamente descritte nel paragrafo sul PTCP, che il PSC recepisce, e che sono escluse dalla trasformazione;
- Fasce di Rispetto ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ovvero l'ambito di "*Tutela paesaggistica dei corsi d'acqua e delle relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna*", ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del D. Lgs. 42/2004: nel comune di Maranello tale fascia, estesa alle fasce latitanti il torrente Fossa, comprende l'area urbanizzata del comparto.

La presenza del vincolo paesaggistico sul corso d'acqua impone una particolare attenzione all'inserimento dell'intervento: a questo scopo la proposta di PUA è corredata anche da una Relazione paesaggistica che il presente Studio integra ed aggiorna in considerazione delle modifiche apportate al progetto nella versione depositata il 15/03/2019 a seguito delle richieste effettuate dagli Enti (si veda Verbale STO del 14/02/2019 che si allega), e del parere della competente Soprintendenza (15/03/2019, che si allega), ai sensi dell'art. 146 comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004, finalizzata ad evidenziare i potenziali effetti paesaggistici della trasformazione e la compatibilità del nuovo assetto progettato con la esigenza di conservare i valori riconosciuti e tutelati.

A.2.4 Il Piano Strutturale Comunale di Fiorano Modenese

Il Consiglio Comunale rispettivamente con delibera n. 37 del 11.07.20013 e n. 21 del 27.03.2014 ha adottato e poi approvato la Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale (PSC). Le Norme vigenti sono aggiornate con tale Variante.

Il Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Maranello con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il P.S.C. è redatto con i contenuti e per gli effetti di cui all'art.28 della L.R. 20/2000, e riguarda tutto il territorio comunale, come esplicitato dalla cartografia di piano e dalle schede d'ambito.

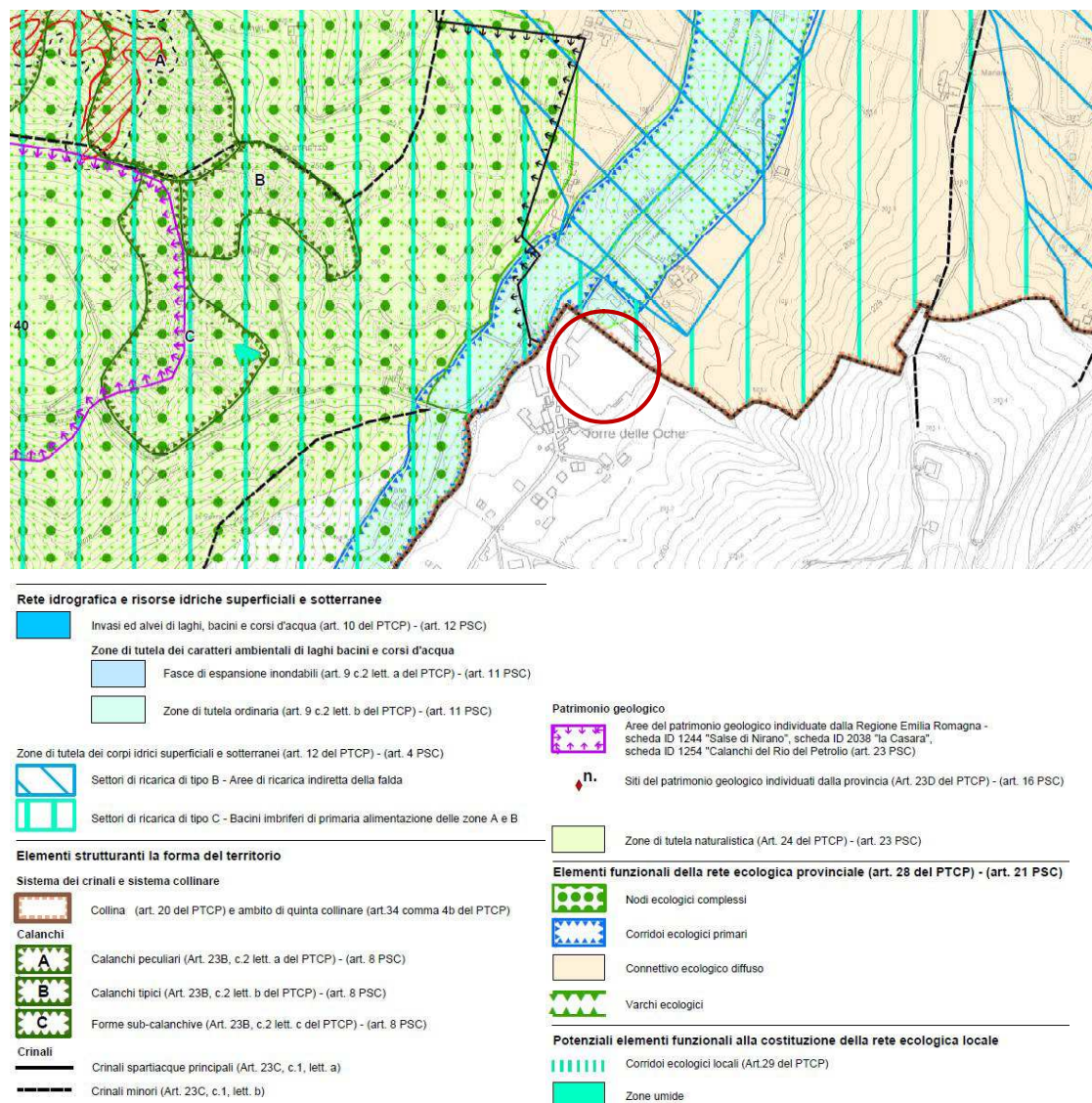
Il Titolo 2 delle NTA del PSC, unitamente alle:

- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale;
- Tav. 3 - Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica;

disciplinano la Tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio.

Si riportano di seguito gli stralci della cartografia di PSC attinente alle tutele paesaggistiche.

Img. A.69 - Stralcio della Tav. 2b del PSC di Fiorano Modenese: Tutele e vincoli di natura ambientale (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



La tavola evidenzia, in un intorno discreto dell'area "PIEMME", la presenza di:

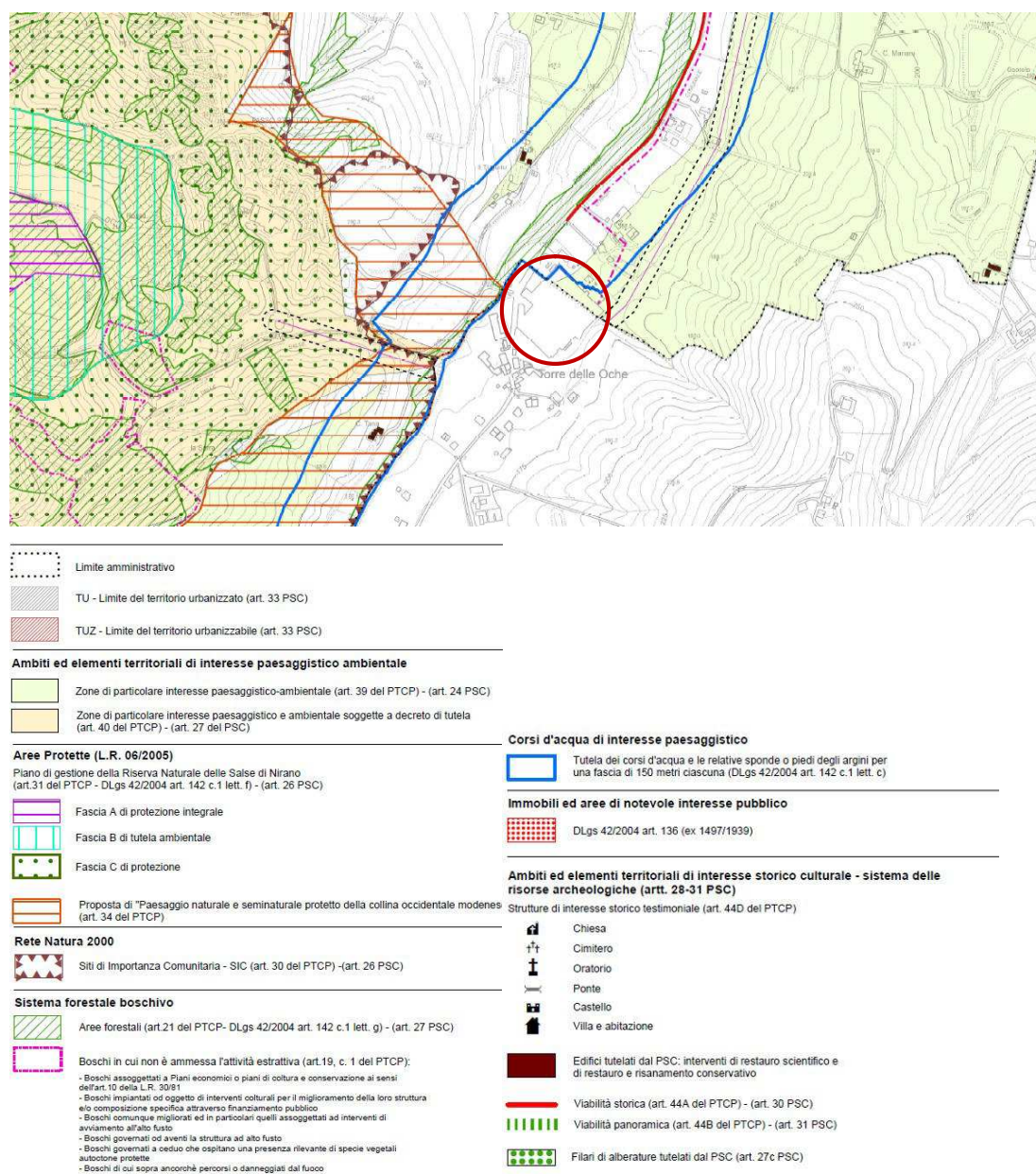
- **"Aree di tutela ordinaria"** del torrente Fossa (art. 9 c. 2lett. b PTCP; art. 11 PSC): già descritte nel paragrafo sul PTCP, sono dedicate alla naturale evoluzione del corso d'acqua ed alla sua caratterizzazione naturalistica e paesaggistica, e sono escluse dalle trasformazioni insediative del territorio;
- **"Aree del patrimonio geologico individuate dalla Regione Emilia Romagna - scheda ID 1244 " Salse di Nirano"** (art. 23 PSC), ad est dell'area di intervento, oltre il corso del torrente Fossa;
- **"Siti del patrimonio geologico individuati dalla provincia"** (Art. 23D del PTCP – Allegato 5 PTCP) - (art. 16 PSC) n. 40 Salse di Nirano: al fine di tutelare i valori

scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi del patrimonio geologico il Comune di Fiorano Modenese, d'intesa con la Provincia provvede realizzare approfondimenti rivolti alla esatta conoscenza e perimetrazione; e incentivare interventi di valorizzazione mediante la partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati. Il sito è localizzato in corrispondenza delle Salse.

- Elementi strutturanti la forma del territorio:
 - “*Collina*” (art. 20 del PTCP) e ambito di quinta collinare (art.34 comma 4b del PTCP): l’area del comparto Piemme è compresa nel territorio collinare;
 - “*Crinali minori*” (art. 23 c. 1 lett. c): la tavola individua il sistema dei crinali; nell’area di interesse la valle del torrente Fossa è delimitata ad est ed ovest da linee di crinale grossolanamente orientate con andamento sudovest – nordest, cui si collegano linee con andamenti più irregolari (ad esempio nell’area delle Salse si individua un andamento ad “anfiteatro” che definisce una conca che racchiude gli affioramenti), che limitano la visibilità alla valle medesima e costituiscono il fondale alle viste nelle varie direzioni;
 - “*Calanchi*” (art. 23B c.2 lett. a-b-c del PTCP; art. 8 PSC): distinti in “*peculiari*”, “*tipici*” e “*forme sub-calanchive*”, caratterizzano il paesaggio collinare, in particolare in sinistra idrografica del torrente Fossa, nell’area delle Salse: sono già stati descritti nel paragrafo relativo al PTCP, che il PSC recepisce.
- Elementi funzionali della rete ecologica provinciale (art. 28 PTCP – art. 21 PSC):
 - “*Nodi ecologici complessi*”: l’area del SIC Salse di Nirano, come già descritto nel paragrafo relativo al PTCP, che il PSC recepisce;
 - “*Corridoio ecologico primario*”: il corso del torrente Fossa, in stretta relazione con l’area del Nodo, anch’esso già descritto nel paragrafo relativo al PTCP, che il PSC recepisce;
 - “*Connettivo ecologico diffuso*”: le aree dell’agroecosistema ai lati dell’ambito perifluviale del torrente Fossa, in cui si inserisce l’ambito di progetto, già descritto nel paragrafo relativo al PTCP, che il PSC recepisce.

Per la specifica area di interesse non sono identificati elementi significativi né interferenze che generino condizioni ostative all’attuazione del progetto; per quanto riguarda la Rete ecologica essa si trova inserita nel sistema locale formato dal corridoio ecologico del Fossa (in collegamento con il nodo ecologico dell’area delle Salse) e del connettivo ecologico ad esso adiacente: tale condizione impone una particolare attenzione all’inserimento delle nuove edificazioni, prevedendo elementi di “filtro” e schermatura rispetto all’ambito perifluviale, oltre che elementi di corredo vegetale compatibile con la vegetazione tipica locale, che permettano di migliorare la capacità connettiva del sistema.

Img. A.70 - Stralcio della Tav. 3b del PSC di Fiorano Modenese: Tutele e vincoli di natura storico culturale, paesaggistica e antropica (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



La tavola evidenzia, in un intorno discreto dell'area "PIEMME", la presenza di:

- *"Viabilità storica"* (art. 44a del PTCP - art. 30 del PSC), coincidente con il tracciato di via Nirano, a nord dell'area insediata di Torre Oche e del comparto di intervento;
- aree del *"Sistema forestale boschivo: aree forestali"* (art.21 PTCP – art. 142 c. lett. g del D. Lgs. 42/2004 - art. 27 PSC) lungo la sponda ovest del torrente Fossa, non interferite dal comparto di intervento;

- “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 39 PTCP – art. 23 PSC), nel territorio rurale sia ad est che ad ovest del torrente Fossa, e in parte interferite dal comparto di progetto: “comprendono vasti ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionale o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesaggistico.” Per tali ambiti il Piano, che recepisce le disposizioni dell’art. 39 del PTCP già descritte nello specifico paragrafo, favorisce la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso l’istituzione di parchi, percorsi e spazi di sosta pedonali, zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili funzionali alle attività del tempo libero.

L’area oggetto di PUA ricade all’interno del territorio urbanizzato, ed è già nella presente fase edificata, per cui la si ritiene esclusa dal vincolo; ciononostante la sensibilità del paesaggio locale, oggetto della tutela, deve essere considerata nella definizione del progetto.

- L’ambito di “Tutela paesaggistica dei corsi d’acqua e delle relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna”, ai sensi dell’art. 142 c. 1 lett. c del D. Lgs. 42/2004: nel comune di Fiorano Modenese tale fascia, estesa alle fasce latitanti il torrente Fossa, esclude l’area urbanizzata del comparto; in ogni caso, la presente relazione è finalizzata a fornire gli elementi per la valutazione della compatibilità paesaggistica della proposta di PUA;
- L’“Area Protetta” (LR 06/2005) facente capo alla Riserva Naturale Regionale delle Salse di Nirano (art. 142 c. 1 lett. f D. Lgs. 42/2004 - art. 31 PTCP – art. 20 PSC) compresa entro il Sito della Rete Natura 2000 SIC IT4040007 Salse di Nirano (art. 30 PTCP – art. 26 PSC); sono evidenziate le Zone della Riserva oggetto di diverso livello di tutela;
- L’area della Proposta di “Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina occidentale modenese” (art. 34 PTCP), estesa a tutta l’area collinare posta in sinistra idrografica del Fossa a sud dell’agglomerato urbano di Fiorano.

La presenza dei vincoli paesaggistici, specificatamente sull’ambito perifluviale e sull’area delle Salse, oltre che su tutto l’ambito rurale circostante, pur non interessando direttamente il comparto di progetto (per l’area ricadente nel territorio comunale di Fiorano), impone una particolare attenzione all’inserimento dell’intervento: a questo scopo la proposta di PUA è corredata anche da una Relazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004, che il presente Studio integra ed aggiorna in considerazione delle modifiche apportate al progetto nella versione depositata il 15/03/2019 a seguito delle richieste effettuate dagli Enti (si veda Verbale STO del 14/02/2019 che si allega), e del parere della competente Soprintendenza (15/03/2019, che si allega), finalizzata ad evidenziare i potenziali effetti paesaggistici della trasformazione e la compatibilità del nuovo assetto progettato con la esigenza di conservare i valori riconosciuti e tutelati.

A.2.5 Vincoli discendenti da disposizioni di legge (D. Lgs. 42/2004)

L’indagine sul paesaggio richiede la verifica della presenza, nell’area studio, di zone,

elementi o manufatti eventualmente sottoposti a vincoli, normative, piani o progetti che li tutelino sotto questo aspetto. Per questa indagine si fa riferimento alla normativa citata al par. *“Premessa e riferimenti normativi”* del presente documento, ed in particolare a:

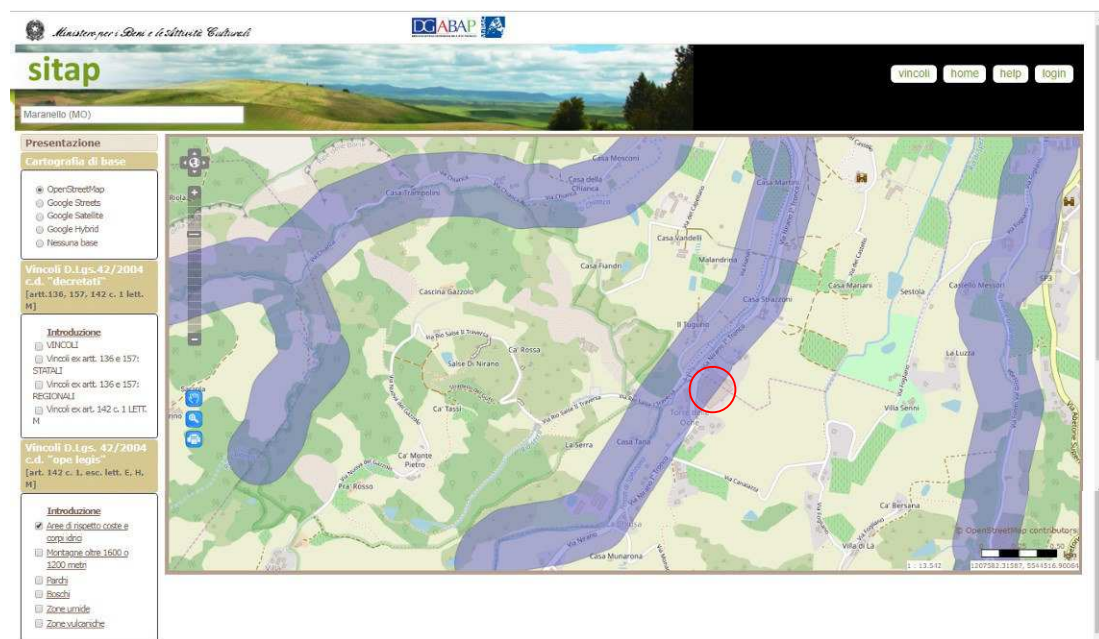
- **D. Lgs. 22.01.04 n. 42** Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i. (in particolare D. Lgs. 63/2008): riprende, integra e sostituisce la legislazione precedente in merito alla Tutela dei beni culturali e del paesaggio, che viene abrogata: impone alle Regioni, con il sostegno delle Soprintendenze, l'adeguamento o la redazione di piani paesaggistici, di contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, che attribuiscono ai vari ambiti territoriali corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica: si prevede che tali piani sostituiranno i diversi vincoli e tutele, articolandoli e coordinandoli sull'intero territorio. Il decreto inoltre prevede una modifica significativa della procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, che entrerà a regime alla approvazione dei nuovi Piani Paesaggistici.
- **DPCM 12/12/2005** "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42."

Sul territorio interessato dalla realizzazione dell'intervento sussiste un vincolo di tipo paesaggistico discendente dalle citate disposizioni di legge nazionali: si tratta delle disposizioni rientranti nel disposto del D. Lgs. 42/2004, che ha rivisto e riorganizzato il sistema normativo previgente in materia di beni culturali e paesaggio, ridefinendo le procedure autorizzative.

In particolare il progetto proposto ricade in zona di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 3 lettera "c" del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i.: *"(c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*) sita in fregio al corso d'acqua denominato torrente Fossa.

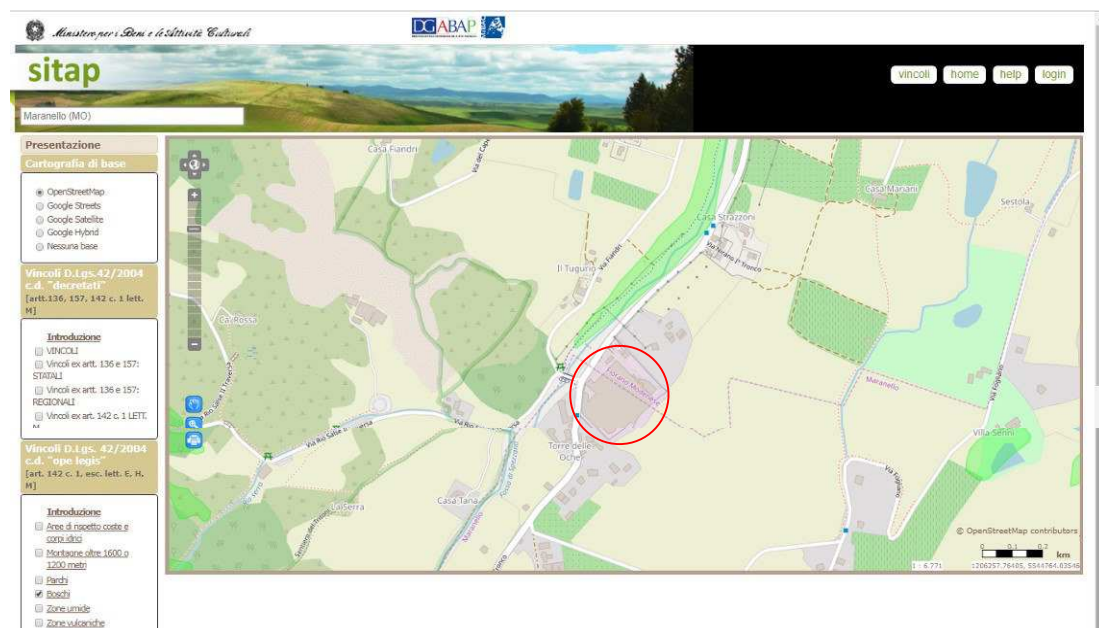
Si riporta di seguito l'individuazione dell'area di tutela come riportata dal SITAP, il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Si ricorda che, come specificato sul sito web del MinBACT, *"In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo."*

Img. A.71 - Estrazione mappa dalla Banca dati Sitap del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Vincoli D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 c (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



Il sito permette anche la visualizzazione delle “Aree boscate” tutelate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del Codice, acquisite dalle carte di uso del suolo disponibili al 1987 (acquisite per ogni regione in base alle cartografie disponibili): la perimetrazione delle aree boscate (come visibile nel dettaglio a scala minore sotto riportato) interessa un ambito con vegetazione perfluviale contiguo al torrente Fossa, senza interessare l'area Piemme oggetto della trasformazione.

Img. A.72 - Estrazione mappa dalla Banca dati Sitap del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Vincoli D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 g (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



Secondo l'art. 146 del Codice *"I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione."*

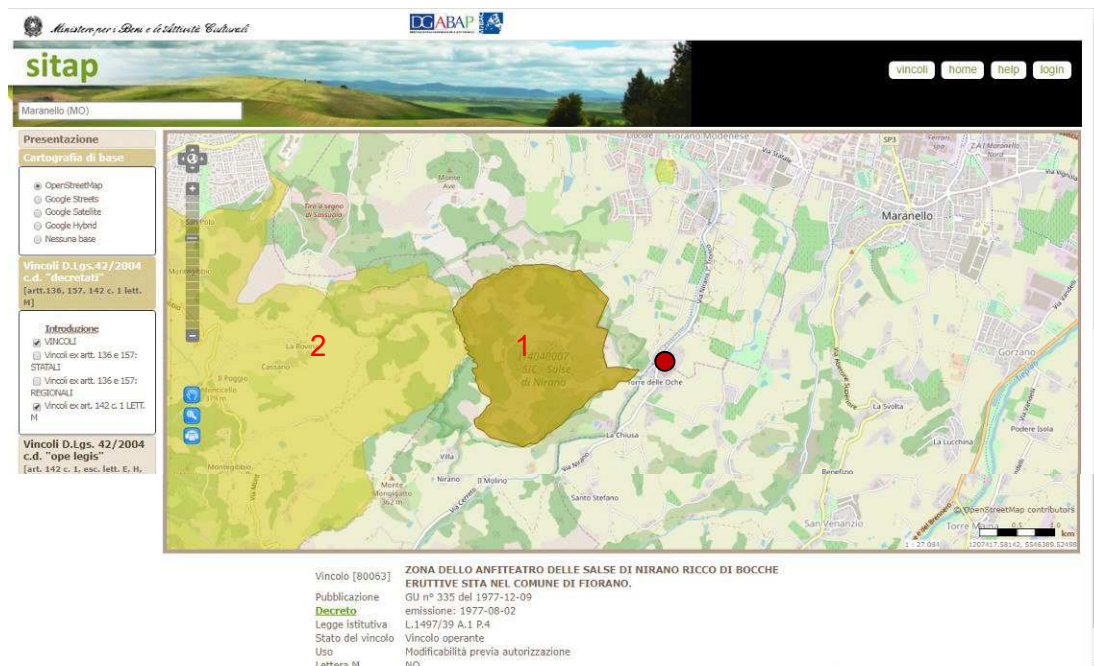
I soggetti di cui sopra hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della documentazione prescritta (DPCM 12-12-05/2005), per l'ottenimento della autorizzazione paesaggistica.

La presenza del vincolo sull'area perfluviale del torrente Fossa comporta dunque la necessità di ottenere la Autorizzazione paesaggistica preliminarmente alla autorizzazione alla esecuzione delle opere proposte: si evidenzia che la presente relazione è finalizzata a fornire gli elementi per la valutazione di compatibilità dell'opera con gli elementi tutelati, caratterizzando lo stato dei luoghi ante-operam, l'intervento da realizzare, e lo stato dei luoghi che si configurerà ad intervento realizzato, secondo i criteri di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

La compatibilità del progetto rispetto ai vincoli descritti è dunque esaminata nella sezione *"C - Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica"* della presente Relazione.

Si segnala inoltre, in prossimità dell'area di intervento ma esternamente ad essa, ad ovest del torrente Fossa, la presenza di alcune ulteriori aree vincolate, non direttamente interferite dalla proposta di PUA, ma la cui descrizione risulta utile per la caratterizzazione dell'ambito paesaggistico di riferimento.

Img. A.73 - Estrazione mappa dalla Banca dati Sitap del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Vincoli D. Lgs. 42/2004 art. 136 e 157 (il cerchio rosso indica l'area di intervento)



Innanzitutto, si evidenzia l'area vincolata ai sensi dell'art. 136/157 del D. LGS. 42/2004, ovvero con specifico Decreto, ai sensi della L. 1497/39 riferita alle *Salse di Nirano* (n. 1 in figura).

Vincolo [80063]	ZONA DELLO ANFITEATRO DELLE SALSE DI NIRANO RICCO DI BOCHE ERUTTIVE SITA NEL COMUNE DI FIORANO.
Pubblicazione	GU n° 335 del 1977-12-09
Decreto	Emissione: 1977-08-02
Legge istitutiva	L.1497/39 A.1 P.4
Stato del vincolo	Vincolo operante
Uso	Modificabilità previa autorizzazione
Lettera M	NO

Si riporta di seguito il testo del *Decreto di vincolo dell'area delle Salse*.

"Decreto Ministeriale 2 agosto 1977. Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fiorano.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali

- *vista la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla Protezione delle bellezze naturali;*
- *visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;*
- *esaminati gli atti;*
- *considerato che la Commissione Provinciale di Modena per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 16 luglio 1974, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona delle Salse di Nirano sita nel comune di Fiorano (Modena);*
- *considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della predetta legge all'albo del comune di Fiorano (Modena);*
- *visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;*
- *considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;*
- *riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché' presenta caratteri di forte suggestione come tipica manifestazione dell'aspro paesaggio delle zone argillose, tormentato da calanchi, fortemente inciso dalle acque dilavanti: le pareti del circoide, al fondo del quale si aprono le bocche, costituite da argille grigio-azzurre affioranti anche al di sotto della rada vegetazione, circondano il campo delle salse come un'ampia bastionata, quasi a formare un vasto livido cratere, inciso ad est da un solco angusto e profondo lungo il quale scende il torrente che nei periodi di più*

intensa attività delle salse convoglia la melma verso il torrente Fossa; il fenomeno delle salse vive in un delicato equilibrio che abbisogna della migliore salvaguardia sia dalla minaccia dei lavori di coltivazione agricola, portati appresso alle bocche di emissione, sia dall'indiscriminata escavazione industriale delle argille;

decreta:

La zona dell'ampio anfiteatro delle salse di Nirano sita nel territorio del comune di Fiorano (Modena) ha notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1, n. 4, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata come segue:

- *nord: rio Chianca;*
- *est: congiungente rettilinea dall'incontro del rio Chianca con la Strada Vicinale Gazzolo, allo spigolo nord-est di Casa Fiandri; congiungente rettilinea dallo spigolo nord-est di Casa Fiandri al punto trigonometrico di passo stretto; da questo punto linea di spartiacque fino all'incontro con la Strada Comunale di Rio Salse; da qui, verso est, la Strada di Rio delle Salse fino all'incrocio con la vecchia Strada Comunale di Rio Serra;*
- *sud: tracciato della vecchia Strada Comunale Rio Serra fino all'incrocio con la Strada di Rio Salse;*
- *ovest: dal punto di incrocio suddetto carreggiata di Pra Rosso, fino al rio Chianca, quindi rio Chianca fino a nord.*

Il presente Decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del Regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Modena.

La soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna curerà che il comune di Fiorano provveda all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente Decreto all'Albo Comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della Gazzetta Ufficiale con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge precitata.

La Soprintendenza comunicherà al ministero la data dell'affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Avverso il presente Decreto i proprietari, possessori o detentori comunque interessati alla sopradescritta zona hanno facoltà di ricorrere al Governo della Repubblica ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Roma, addì 2 agosto 1977."

Ulteriormente ad ovest si riconosce un'altra zona vincolata, sempre ai sensi dell'art. 136/157 del D. Lgs. 42/2004 (n. 2 in figura), riferita ai seguenti Decreti: "Zona comprendente i parchi di Sassuolo con relativo Palazzo di Montebbio con annesso Castello Medioevale circondati da rilievi coperti da tipica vegetazione nel comune di Sassuolo e Prignano" (1985-08-01), e "Zona del parco del Palazzo Ducale di Sassuolo del Castello Medioevale di Montegibbio fino al fiume Secchia con boschi e presenze di architetture minori nel comune di Sassuolo" (1985-06-25) che si ritiene, vista la distanza, non abbiano

relazioni con l'ambito interessato dalla trasformazione.

Vincolo [80079]	ZONA COMPRENDENTE I PARCHI DI SASSUOLO CON RELATIVO PALAZZO DI MONTEBBIO CON ANNESSO CASTELLO MEDIOEVALE CIRCONDATI DA RILIEVI COPERTI DA TIPICA VEGETAZIONE NEL COMUNE DI SASSUOLO E PRIGNANO.
Pubblicazione	GU n° 271 del 1985-11-18
Decreto	Emissione: 1985-08-01
Legge istitutiva	DM 21.9.1984
Stato del vincolo	Vincolo che comprende, inglobandoli, vincoli precedenti
Uso	Immodificabilità
Lettera M	NO

Vincolo [80078]	ZONA DEL PARCO DEL PALAZZO DUCALE DI SASSUOLO DEL CASTELLO MEDIOEVALE DI MONTEGIBBIO FINO AL FIUME SECCHIA CON BOSCHI E PRESENZE DI ARCHITETTURE MINORI NEL COMUNE DI SASSUOLO
Pubblicazione	GU n° 70 del 1986-03-25
Decreto	Emissione: 1985-06-25
Legge istitutiva	1497/39 A1 P3-4
Stato del vincolo	Vincolo ricadente in uno successivo più ampio
Uso	Modificabilità previa autorizzazione
Lettera M	NO

A.2.6 Altri vincoli presenti nell'ambito di riferimento

A.2.6.1 Il Sito Natura 2000

In un intorno discreto l'area è caratterizzata dalla presenza dell'area delle Salse, identificata sia come Sito Natura 2000 IT4040007 SIC Salse di Nirano, che come Riserva naturale Regionale Salse di Nirano.

Il Sito IT4040007 - SIC – Salse di Nirano⁸ interessa i Comuni di Fiorano Modenese, Sassuolo; l'Ente gestore è la Provincia di Modena; la Superficie del Sito è di 371 ha; Altezza Min: 72 m slm, Altezza Max: 425 m slm.

Il sito si trova nell'area pedecollinare modenese alle spalle del vasto insediamento urbano e industriale di Sassuolo-Fiorano-Maranello e giace interamente su argille azzurre plioceniche, tra le Ripe delle Borre - Rio Chianca e il Torrente Fossa. La zona è caratterizzata da frequenti emissioni fangose fredde salate (salse) a base di metano e altri idrocarburi (a monte scorre il Rio del Petrolio), tra le quali spicca al centro il complesso delle celebri Salse di Nirano. Si tratta di una ventina di apparati lutivomi simili a "vulcanetti" (del tutto estranei al fenomeno vulcanico); sono sorgenti di acque fossili, salate, da argille metanifere

⁸ Testo tratto da: Scheda Rete Natura 2000 SIC IT4040007 "Salse di Nirano"; sito internet della Regione Emilia-Romagna (ERMES ambiente) su Rete Natura 2000 (<http://ambiente.regione.emiliaromagna.it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/siti/it4040007>)

fessurate in seguito ad attività geotettoniche, che edificano con argillosi di forma e dimensione variabili nel tempo in base all'intensità del fenomeno di emissione e all'erosione da parte delle piogge.

Il complesso occupa circa 6 ettari al centro di un'ampia conca (35 ha) incisa tra formazioni calanchive e rappresenta per estensione e quantità di fanghi emessi l'esempio più significativo del fenomeno "salse" in regione e probabilmente in Italia. Conosciuto da tempi remoti e descritto da scienziati e viaggiatori, affascinati dalla singolarità del fenomeno, il luogo è stato paragonato addirittura all'anticamera dell'inferno non solo per l'aspetto desolato ma anche per i sinistri gorgogli e gli odori nauseanti che riempiono l'aria.

Nel sito ricade per intero la Riserva Naturale Regionale Salse di Nirano (209 ha); sussistono inoltre alcune Zone di Ripopolamento e Cattura faunistiche.

L'ambiente argilloso con localizzate fuoriuscite di acque salate seleziona la caratteristica vegetazionale più importante del sito, costituita da aggruppamenti di specie alofile tipiche degli ambienti litoranei ma in un ambito più marcatamente continentale. Praterie (30%) e arbusteti d'ambiente calanchivo (40%), tra colture per lo più estensive, completano il panorama, con ridotta presenza di boschi (15%) e rocce nude (3%). Sette habitat d'interesse comunitario, dei quali tre prioritari, occupano circa il 25% del sito.

Prevalgono i tipi erbacei (ben 5 diversi compreso quello particolarissimo di prateria alofila continentale a *Puccinellia borrieri*), con il contorno di uno acquatico e uno forestale a definire un paesaggio collinare argilloso peculiare e al tempo stesso intriso di ruralità.

Vegetazione

Grazie alla rilevante estensione e all'elevato grado di attività "sorgentifera", le salse determinano effetti ecologici localmente persistenti e peculiari, caratterizzando una vera e propria zona umida unica nel suo genere. La vegetazione che colonizza le argille emesse dai coni è uno degli esempi più completi in regione di consociazione floristica mioalofila, indotta da emissioni fangose salate. Le condizioni sono fortemente selettive: il grado di salinità varia mediamente da 2 a 6 g/l, quantità intollerabili per quasi tutte le piante.

E' diffuso un rado aggruppamento ad *Agropyron pungens* ed *Atriplex patula* var. *angustifolia*, specie alofile caratteristiche del litorale, che presenta variazioni strutturali dovute al gradiente di salinità: i fanghi più vicini alle bocche di emissione, più salati, sono colonizzati dalla sola graminacea *Puccinellia borrieri* (ora *P. fasciculata*) qui presente nella principale stazione regionale dell'entroterra (la specie è presente anche presso la Salsa di Rivalta PR). Nelle argille più lontane dalle bocche e quindi a minore salinità, il corteggio floristico di questa consociazione si arricchisce di specie quali *Podospermum canum*, *Lotus tenuis*, *Buplerum tenuissimum* e *Carex divisa*, per poi sfumare nella vegetazione circostante.

Le argille calanchive ospitano praterie anche dense di graminacee e leguminose, che lasciano il posto a tenaci composite quali *Aster linosyris* e *Scorzonera laciniata* nei radi aggruppamenti dei versanti ripidi a forte erosione superficiale incanalata. In condizioni di maggiore stabilità il fitto cotico erboso è punteggiato da arbusti (Prugnolo, Rosa selvatica, Orniello) tra i quali spicca la Ginestra odorosa. Le praterie e gli incolti ospitano alcune orchidee tra le quali *Orchis morio*, *Orchis pallens* e *Ophrys apifera*.

Fauna

E' presente l'avifauna tipica delle aree calanchive collinari con incolti, prati, coltivazioni

estensive e lembi di bosco. Tra le specie di interesse prioritario, Succiacapre, Ortolano, Tottavilla, Averla piccola e Albanella minore sono nidificanti.

Il Tarabusino (nidificante) ed altre specie di Ardeidi frequentano le zone umide e il corso dei due torrenti che scorrono nell'area. Ci sono tre chirotteri d'interesse conservazionistico generale, i due piccoli Pipistrellus e l'Orecchione.

Per quanto riguarda i vertebrati minori, si segnalano gli anfibii Tritone crestato, che abita le raccolte d'acqua e le pozze che si formano alla base dei calanchi e nei pressi dei torrenti, poi la Rana appenninica e il Geotritone.

Nei torrenti è presente il pesce Ghiozzo padano (*Padogobius martensii*).

Tra i rettili, è presente la rara Luscengola (*Chalcides chalcides*), entità olomediterranea legata ad ambienti argillosi.

Per gli invertebrati, è riportata la presenza del lepidottero eterocero *Euplagia quadripuntaria* e di due Coleotteri (*Lucanus cervus* e *Cerambyx cerdo*) legati agli ambienti di bosco con querce e vegetazione legnosa marcescente, oltre che del lepidottero *Zerynthia polyxena*, specie di interesse conservazionistico internazionale.

Complessivamente sono stati rilevati 7 habitat di interesse comunitario, di cui 3 prioritari, e 1 habitat di interesse regionale. Viene di seguito riportato l'elenco degli habitat rilevati all'interno del sito (da: Provincia di Modena, SIC IT4040007 "Salse di Nirano": Misure Specifiche di Conservazione – Relazione Illustrativa: Allegato A5, Novembre 2013):

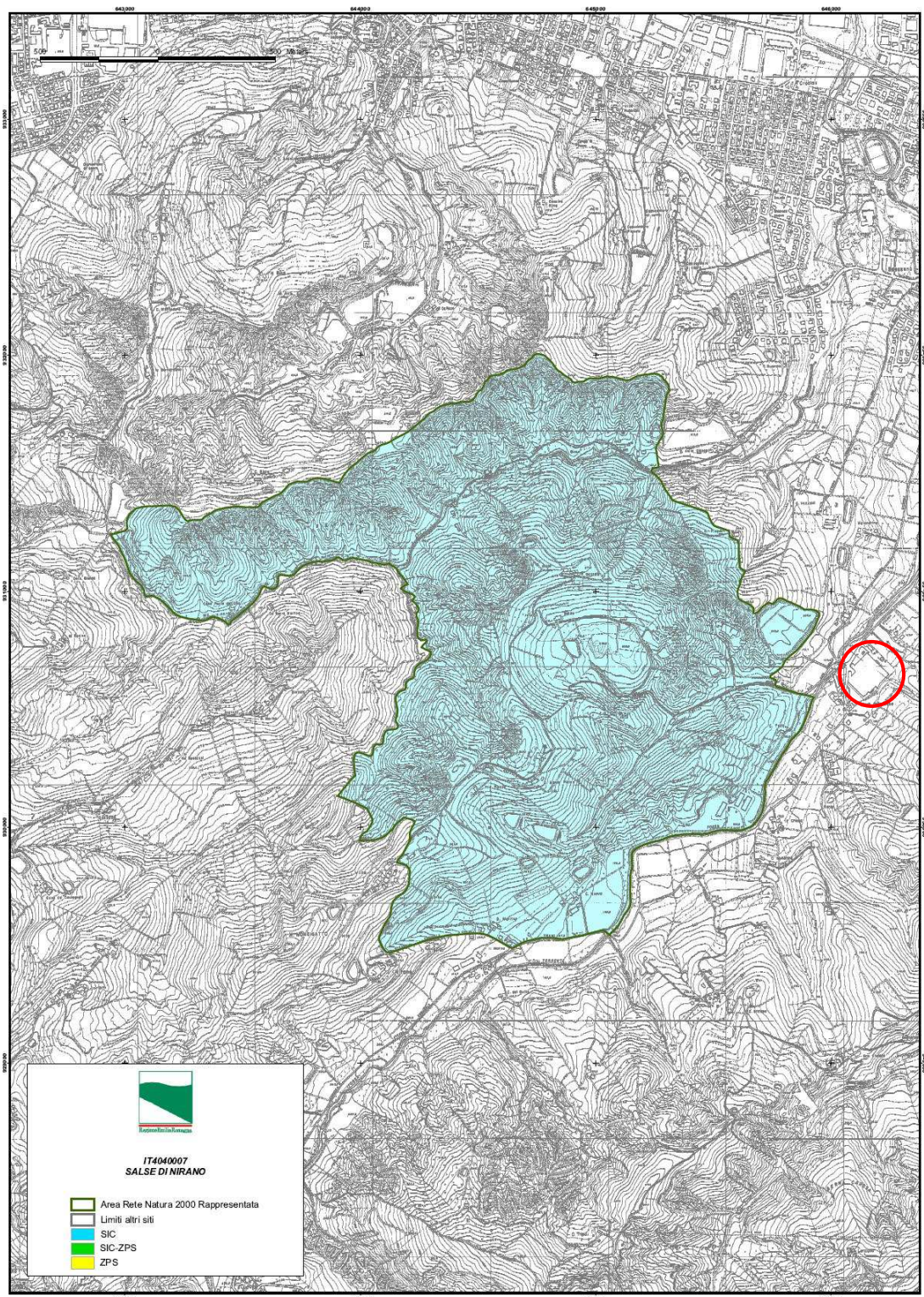
Habitat rilevati (areali perimetrati):

- 1340: Pascoli inondati continentali (Puccinellietalia distantis)*
- 3150: Laghi eutrofici naturali con vegetazione del tipo Magnopotamion o Hydrocharition
- 6210: Formazioni erbose secche seminaturali e cespuglieti su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)*
- 6220: Percorsi substeppici di graminacee e piante annue (Thero-Brachypodietea)*
- 6430: Praterie di megaforbie eutrofiche
- 6510: Praterie magre da fieno a bassa altitudine (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- 92A0: Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba
- Pa: Phragmition australis (habitat di interesse regionale)

* Habitat prioritari

Di seguito si riporta la perimetrazione dell'area SIC.

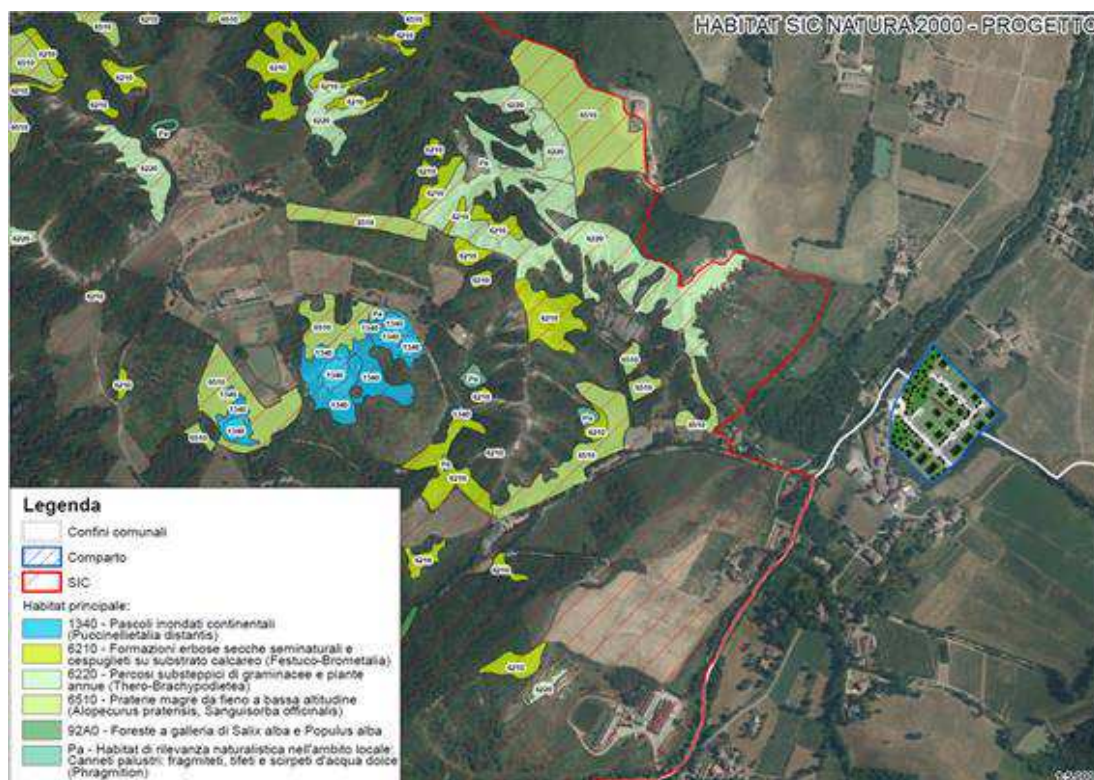
Img. A.74 - SIC IT4040007 - SIC – Salse di Nirano (Fonte: <http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/siti/it4090002> (nel cerchio rosso l'area di intervento))



In relazione alla compatibilità dell'intervento proposto con la presenza del vicino SIC, è

stata allegata al PUA “Piemme” uno Studio di incidenza, finalizzato alla specifica procedura di Valutazione dell’Incidenza ambientale, da cui è tratta la seguente immagine, e di cui si riportano le conclusioni.

Img. A.75 - Relazione tra Sito Natura 2000, Riserva Regionale Salse di Nirano e progetto: sono evidenziati gli habitat presenti (scala adattata)



Sono evidenziati gli habitat presenti nell’intero Sito e nella sezione di Sito più prossima all’area di intervento: la figura precedente permette di cogliere le relazioni spaziali tra l’ambito di progetto e i due habitat più prossimi ad esso, posti a circa 350 – 400 m, e comunque separati dall’area di progetto per la presenza del corso d’acqua e della viabilità:

- “*Percorsi substeppici di graminacee e piante annue (Thero-Brachypodietea)*(6220*)”: è un habitat di rilevante interesse in quanto presenta caratteristiche particolari sotto l’aspetto dello stato di conservazione e presenza di specie;
- “*Praterie magre da fieno a bassa altitudine (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*(6510).

La separazione spaziale è accentuata dal fatto che mentre l’ambito di progetto si colloca in fondovalle, tra i 150 e i 160 m slm, l’habitat prioritario 6220 è in quota superiore ai 220 m slm e l’habitat 6510 si estende a partire da ca. 170 m slm.

Il progetto non prevede alcuna modifica dello stato attuale entro il perimetro del SIC Salse di Nirano: l’ambito interessato dalla riqualificazione infatti si trova all’esterno di esso, separato da esso per la presenza del torrente Fossa e dalla viabilità esistente.

Non si prevedono dunque effetti dalla trasformazione: rispetto alle tematiche del consumo di suolo e delle nuove impermeabilizzazioni, si ricorda che l’area di progetto è attualmente

occupata da uno stabilimento ceramico, interamente urbanizzata ed impermeabilizzata, per la presenza di fabbricati e piazzali pavimentati che coprono la quasi totalità dell'area. È dunque da considerare come rispetto allo stato dei luoghi nella situazione attuale, la trasformazione dell'ambito da industria ceramica a complesso residenziale, da attuarsi nel rispetto dei parametri di permeabilità e di superfici insediabili previsti dagli strumenti di pianificazione (e dall'Accordo con i privati) prospetta una forte riduzione sia delle superfici impermeabili sia della densità del tessuto edilizio.

Si reputa che non vi siano effetti diretti né indiretti sugli habitat tutelati.

Inoltre, il progetto esaminato non interferisce direttamente con elementi identificati dalla pianificazione all'interno della rete ecologica locale; infine, considerando che l'assetto urbanistico proposto prevede la realizzazione di un'ampia area di verde pubblico in fregio al torrente, si ritiene che l'attuazione della nuova urbanizzazione da un lato rafforzi il potenziale ecologico del corridoio, aumentando la profondità dell'area verde connessa, e dall'altra risulti debitamente "separata" dall'ambiente periferiale, sempre tramite l'area verde.

A.2.6.2 Altre Aree Protette: la Riserva regionale Salse di Nirano⁹

Istituita con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°178 del 29/03/1982, la Riserva ha una estensione di 209 Ha; interessa il comune di Fiorano Modenese nella Provincia di Modena.

Un'ampia conca circondata da calanchi nella quale emergono numerosi conetti di fango che conferiscono al paesaggio collinare un aspetto quasi lunare. Un singolare fenomeno geomorfologico che ha interessato gli studiosi fin dall'antichità e ancora richiama visitatori da tutta Europa, territorio oggi tutelato da una riserva che comprende anche lembi di bosco, arbusteti, stagni, prati, seminativi e vigneti che nell'insieme formano un esempio del paesaggio collinare delle prime pendici dell'Appennino modenese. Numerosi naturalisti e viaggiatori del passato hanno visitato queste aree, una volta più diffuse poi via via esauritesi, lasciando un'importante documentazione sulla loro evoluzione. Il primo a lasciarne traccia fu Plinio il Vecchio nel I secolo d. C.. A partire dal Seicento le salse furono oggetto di studi più approfonditi, anche se spesso ancora conditi con coloriture fantastiche. Le salse sono emissioni di fanghi salati e acque melmose fredde che si depositano a forma di cono con piccoli crateri alla sommità, dai quali gorgogliano gas e sostanze bituminose dando origine a caratteristiche colate. Si tratta di un fenomeno legato alla presenza negli strati profondi di giacimenti di idrocarburi originati dalla decomposizione anaerobica di resti organici di origine animale. La risalita spontanea avviene sotto la spinta dei gas attraverso profonde fratture che intersecano il giacimento. La vegetazione in prossimità dei conetti è un esempio di adattamento a condizioni estreme. L'aridità e l'elevata salinità del terreno argilloso condizionano la presenza e la distribuzione delle specie vegetali, che si dispongono per fasce concentriche intorno ai conetti. Nelle aree prossime alle bocche di emissione, dove la concentrazione salina è maggiore, la rada copertura vegetale è formata quasi solo da radi cespi di graminacee specializzate, tipiche del litorale. A maggiore distanza prendono man mano il sopravvento praterie formate da altre specie tipiche dei circostanti calanchi.

⁹ Testo tratto da: Scheda Rete Natura 2000 SIC IT4040007 "Salse di Nirano"; sito internet della Regione Emilia-Romagna (ERMES ambiente) su Rete Natura 2000 (<http://ambiente.regione.emiliaromagna.it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/siti/it4040007>);

Il perimetro e la zonizzazione della Riserva sono individuati dal provvedimento istitutivo.

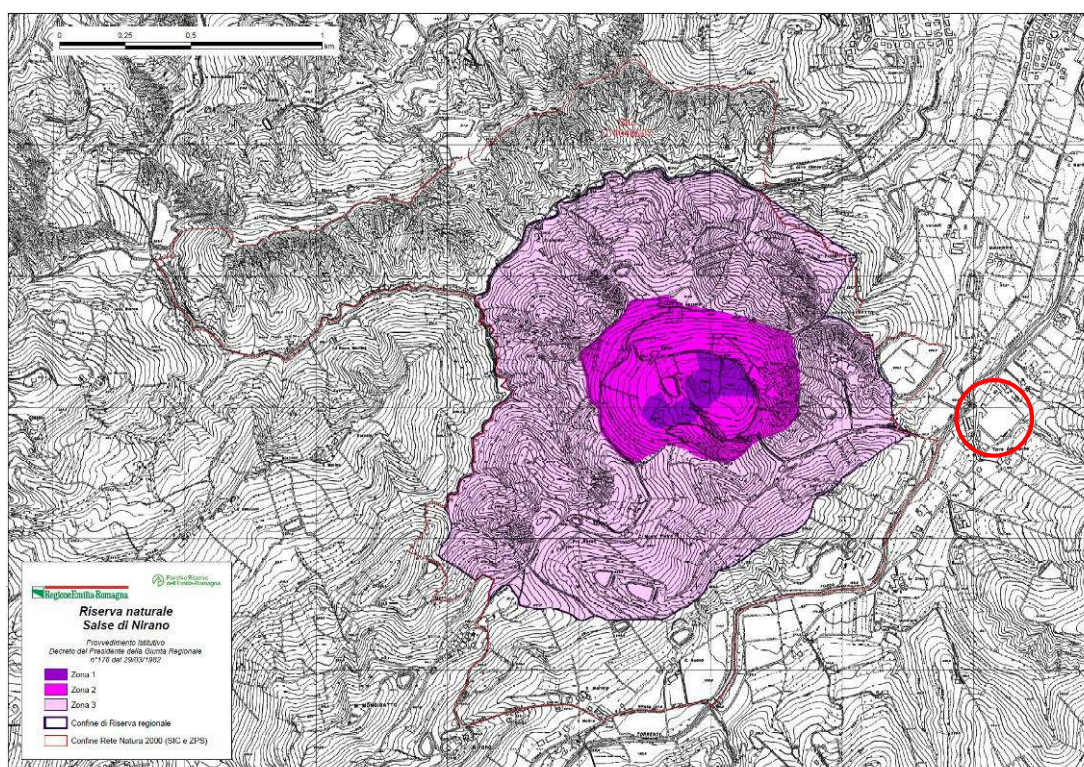
Le Zone della Riserva sono tre con diverso livello di tutela:

- Zona 1: riserva naturale integrale
- Zona 2: area a tutela ambientale generale
- Zona 3: area di protezione

Finalità:

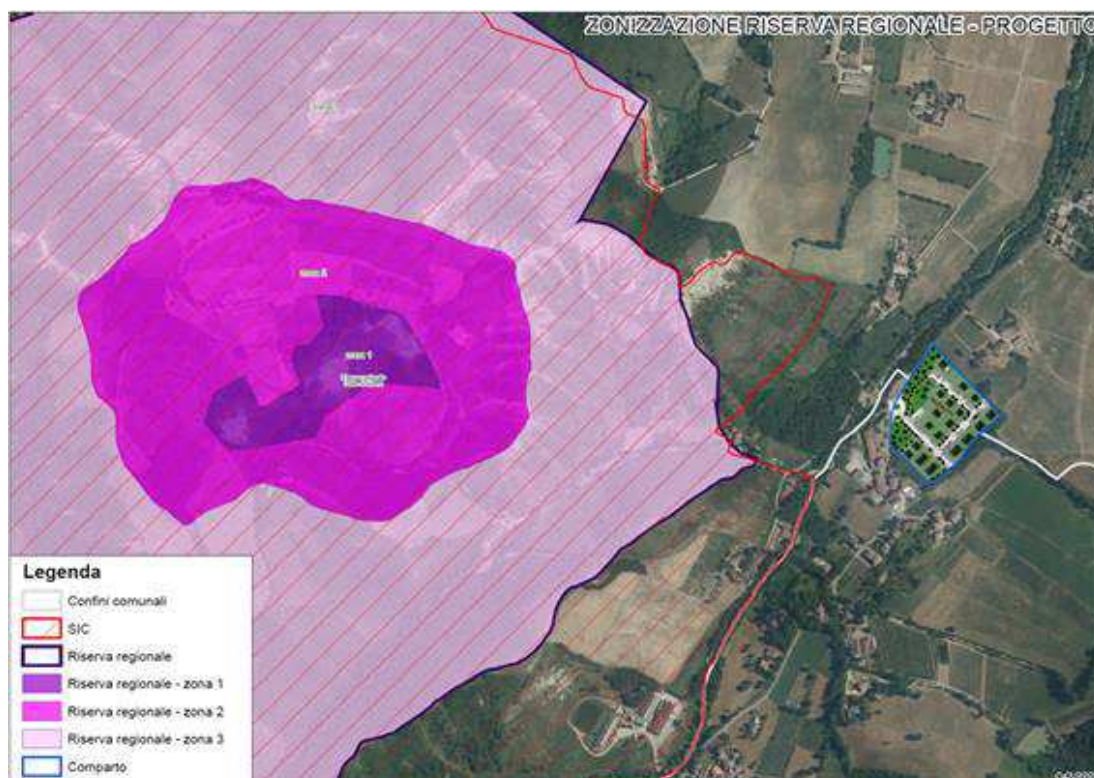
1. tutelare e conservare le caratteristiche naturali (geomorfologiche, vegetazionali e faunistiche), ambientali e paesaggistiche della zona, anche in funzione dell'uso sociale di tali valori;
2. organizzare il territorio per la fruizione a fini scientifici, culturali, didattici e ricreativi;
3. ricostituire l'unità ambientale e paesistica.

Img. A.76 - Riserva naturale Salse di Nirano (Fonte: <http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/aree-protette/riserve-naturali/sani>) (nel cerchio rosso l'area di intervento)



In relazione alla compatibilità dell'intervento proposto con la presenza dell'Area protetta della Riserva, si fa nuovamente riferimento allo Studio di incidenza allegato al PUA "Piemme", finalizzato alla specifica procedura di Valutazione dell'Incidenza ambientale, da cui è tratta la seguente immagine, e di cui si riportano le conclusioni.

Img. A.77 - Relazione tra Sito Natura 2000, Riserva Regionale Salse di Nirano e progetto: sono evidenziate le Zone della riserva (scala adattata)



Sono evidenziate nell'immagine precedente le perimetrazioni delle Zone all'interno della Riserva naturale (la Zona 2 dista dal perimetro dell'area di progetto circa 700 m, mentre la Zona 1 circa 850).



Il progetto non prevede alcuna modifica dello stato attuale entro il perimetro del SIC Salse di Nirano: l'ambito interessato dalla riqualificazione infatti si trova all'esterno di esso, separato da esso per la presenza del torrente Fossa e dalla viabilità esistente.

Non si prevedono dunque effetti dalla trasformazione.

A.3 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

Il presente Paragrafo è finalizzato a riportare la *“Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio”* secondo quanto richiesto dal DPCM 12/12/2005.

Per tale rappresentazione, si rimanda all'Elaborato *“Documentazione fotografica”* del Progetto, ed alle immagini già riportate ai paragrafi precedenti della presente Relazione.

Le immagini allegate permettono:

- una visualizzazione a distanza dell'area di progetto, inserita nel contesto della vallata e dei versanti, ripresa dalla grande - media distanza, per l'identificazione degli elementi strutturanti fondamentali (il corso d'acqua con le quinte vegetate sulle sponde, l'abitato di Torre Oche, il comparto produttivo, le campiture agricole e le aree boscate sui versanti contrapposti, i nuclei rurali sparsi, le formazioni vegetali lineari e a gruppi e le alberature isolate, le quinte collinari con le diverse linee di crinale) (El. Documentazione Fotografica – foto 1-6);
- la descrizione dell'andamento della morfologia locale, con lo sbancamento realizzato per portare in piano il comparto, ed i muri di contenimento (El. Documentazione Fotografica – foto 7-12);
- la descrizione dell'area di intervento con i capannoni e le palazzine esistenti, dalla viabilità principale (via Nirano), che nascondono quasi completamente il versante ed il crinale retrostante (El. Documentazione Fotografica – foto 13-18);
- la descrizione del torrente Fossa, oggetto della tutela paesaggistica, con la vegetazione in evoluzione naturale sulle sponde (El. Documentazione Fotografica – foto 19-24);
- la lettura dei caratteri dell'abitato di Torre delle Oche (El. Documentazione Fotografica - foto 25), adiacente il comparto “Piemme”, che comprende numerosi edifici di recente realizzazione privi di caratteri architettonici di interesse (El. Documentazione Fotografica - foto 27 – 28), ed un piccolo nucleo di edifici più vecchi, di cui alcuni con caratteri tipici dell'architettura rurale locale (El. Documentazione Fotografica - foto 29 – 30) (nel presente elaborato, Img. da A.26 a Img. A.31).

L'insieme delle viste riportate dà evidenza al fatto che la posizione di fondovalle del sito di intervento, con linee di crinale sui lati, limita la visibilità effettiva dell'intervento proposto da punti di normale accessibilità, e l'ambito effettivo di fruizione visiva della trasformazione è limitato alla valle del torrente Fossa, nella porzione più prossima (l'andamento “sinuoso” introduce elementi di “quinta” percettiva sia muovendosi da nord che da sud, già a breve distanza dal sito di progetto); i punti di effettiva intervisibilità risultano ridotti. L'intervento sarà visibile oltre che da alcuni punti dell'abitato di Torre Oche, dalla viabilità principale (via Nirano, nel tratto adiacente) e da posizioni sui versanti e i crinali paralleli alla valle (ad esempio dalla collina di Fogliano), mentre non sarà visibile da posizioni situate ad est ed ovest della valle medesima.

In particolare, la presenza di aree con vegetazione alberata lungo il torrente, sui versanti, e

lungo i margini della viabilità limitano tale visibilità in particolare dai nuclei abitati (peraltro scarsi) e dalla viabilità esistente, attentamente verificata come canale visuale.

Inoltre, come già evidenziato, la posizione in connessione con l'abitato esistente (Torre Oche) caratterizza il sito, già parzialmente artificializzato, e marginale rispetto agli elementi caratterizzanti il paesaggio e lo skyline locale.

Si vuole infine sottolineare il carattere "puntuale" dell'intervento, rispetto alla struttura del paesaggio locale, caratterizzato da elementi areali ampi e ripetuti, dai profili dei rilievi, e dall'aspetto calanchivo di alcuni versanti, alternati alle campiture agricole e boscate, da sporadici elementi edilizi o vegetazionali posti in posizione sommitale: tutti elementi difficilmente alterabili, anche nella loro leggibilità come elementi costitutivi del paesaggio, dalla tipologia di progetto in esame.

Alcune delle viste di dettaglio dell'area di progetto riportate sono state fatte dall'interno dell'ambito di progetto: la funzione di tali viste è dunque puramente descrittiva dello stato attuale del sito e delle relazioni con l'intorno.

Si sottolineano inoltre i caratteri specifici dell'ambito di intervento: si tratta di un'area produttiva insediata, artificializzata, interamente impermeabilizzata, completamente priva di vegetazione, delimitata dalla viabilità sul fronte e da muri di contenimento sugli altri lati, adiacente a sud ad aree edificate residenziali.

Nel complesso, la relazione con l'ambito tutelato del torrente Fossa allo stato attuale è di semplice giustapposizione.

Img. A.78 - Vista d'insieme di Torre delle Oche dalla collina adiacente (via del Castello)



B ANALISI DEL PROGETTO PROPOSTO

Secondo quanto stabilito dal DPCM gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto.

Per la descrizione di dettaglio delle opere progettate si rimanda agli elaborati di progetto che la presente Relazione accompagna:

- 06 Documentazione Fotografica
- 58 Relazione Tecnica
- 59 Norme Tecniche
- 61 Relazione Valsat
- 63 Relazione Incidenza
- 65 Tavola 01
- 66 Tavola 02
- 67 Tavola 03
- 68 Tavola 04
- 69 Tavola 05
- 70 Tavola 06

All'interno della presente relazione si riportano sinteticamente alcuni di tali elaborati per comodità di lettura.

B.1 Descrizione dell'intervento

Oggetto della presente relazione è un intervento trasformazione dell'attuale insediamento Industriale di proprietà "Industrie Ceramiche Piemme spa", sito in località Torre delle Oche al confine tra i comuni di Fiorano Modenese e Maranello, in un quartiere residenziale, in attuazione di quanto previsto dai vigenti PSC per gli Ambiti: „Ar.2i“ PSC di Maranello e „Ar.3m“ PSC di Fiorano Modenese. L'area è identificata catastalmente come segue:

- Comune di Maranello Foglio n.17 Particella n.13
- Comune di Fiorano Modenese Foglio n.27 Particelle n.122, 149 e 445;

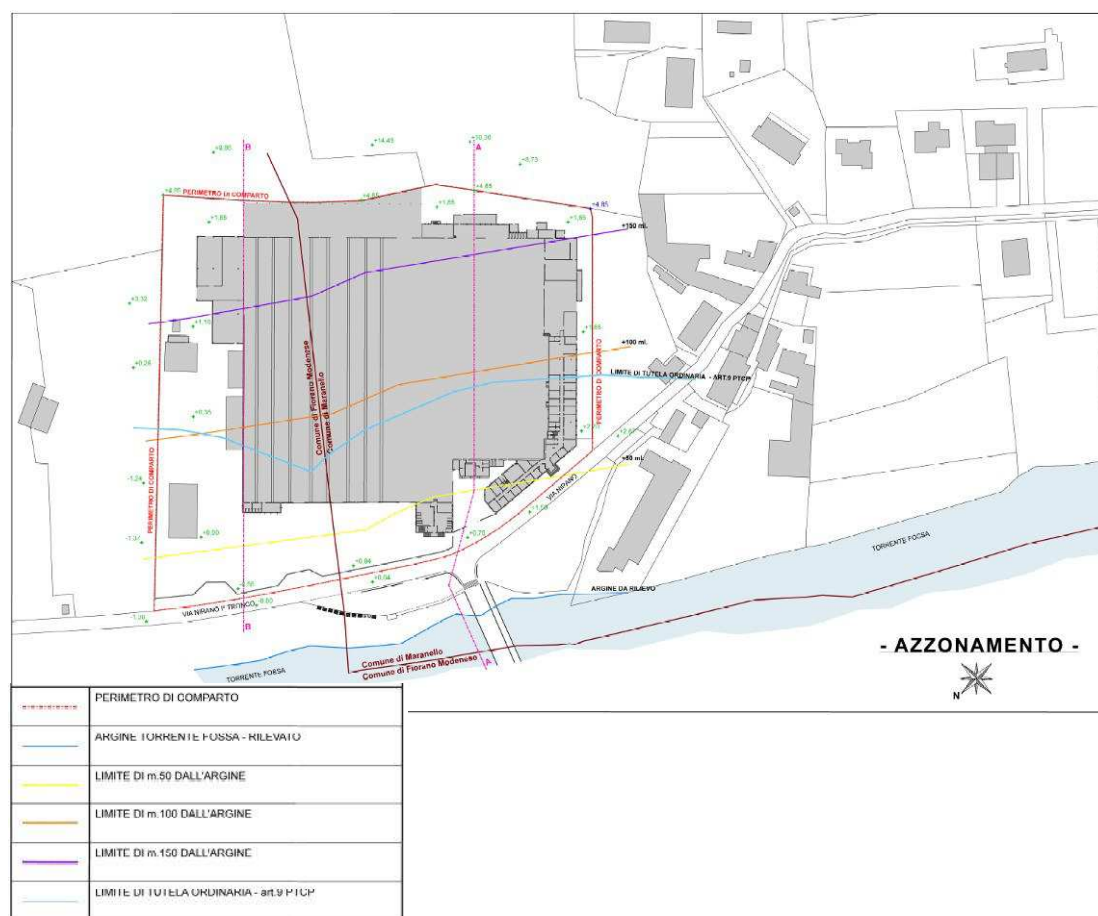
di proprietà della società Industrie Ceramiche "PIEMME" S.P.A.

Si riportano di seguito la vista aerea dell'Ambito di intervento e la Planimetria dello stato attuale (El. N. 65 del PUA – Tavola 01). Per una visualizzazione degli edifici esistenti, si rimanda alle Img. A.34 e B.3 della presente Relazione ed alle Foto da 08 a 18 dell'Elaborato 06 "Documentazione fotografica" allegato.

Img. B.1 – Vista aerea dell'area di intervento



Img. B.2 – Planimetria dell'area di intervento – Stato attuale



Img. B.3 – Vista dell’insediamento “Piemme” e della frazione dal crinale adiacente ad est (via Fogliano)



L’Ambito di intervento si posiziona all’interno di un contesto collinare di tipo agricolo suburbano a circa 160 metri sul livello del mare. Lo si raggiunge percorrendo via Nirano verso sud-ovest, a circa 2,5 km dal centro di Spezzano.

Come già descritto in Premessa l’Ambito è caratterizzato dall’ambivalenza data dal trovarsi in un territorio suburbano a basso presidio insediativo e contemporaneamente di essere un ambito produttivo completamente artificializzato ed insediato, in adiacenza ad un piccolo centro abitato esistente (sia la vista aerea che la planimetria dello stato di fatto evidenziano come la dimensione del comparto produttivo sia più estesa dell’abitato adiacente).

Tale ambivalenza è metabolizzata in forma operativa dal progetto, che interpreta l’inserimento delle nuove volumetrie, di dimensione contenuta, “immergendole” in un’area riportata a verde, e ricostruendo l’andamento morfologico del versante.

B.1.1 Riferimenti al contesto

Il PUA proposto intende recuperare i valori agricoli e naturalistici del territorio, in termini morfologici, paesaggistici e di vegetazione, all’interno dell’intervento di riqualificazione ad uso residenziale previsto. Si allarga quindi lo sguardo oltre l’Ambito di intervento, operando una rilettura degli elementi del contesto agricolo suburbano, evidenziati ai paragrafi precedenti, al fine di recuperare alcuni segni che si valutano utili a tali principi.

Tra gli elementi evidenziati nelle analisi si ricordano i seguenti, che il progetto proposto intende rimettere in gioco:

- l’andamento dolcemente digradante dei versanti verso il fondovalle, occupato dalla

via Nirano e dal torrente Fossa, con le fasce di vegetazione perifluviale che lo evidenziano tridimensionalmente;

- la alternanza tra piccoli insediamenti rurali e aree agricole o prative che raggiungono la viabilità principale;
- la presenza di nuclei rurali isolati, con edifici di piccole dimensioni accorpati lungo viabilità secondarie ortogonali alla via Nirano, circondati dal verde;
- la visibilità, a tratti, dello skyline definito dalle linee di crinale.

Tali elementi sono ripresi nella proposta di PUA, compatibilmente con la destinazione residenziale e la capacità edificatoria concessa dai PSC, con l'esigenza di una attuazione per "stralci" dell'insediamento, e con alcune specifiche richieste avanzate dagli enti nella fase concertativa della progettazione, che vede nella fase attuale già svolte diverse fasi, come sinteticamente riportato al Par. B.2.1 – *"Sintesi dell'iter amministrativo e delle prescrizioni al progetto"*.

B.1.2 Gli elementi del progetto

In data 05 luglio 2018 la società INDUSTRIE CERAMICHE PIEME S.P.A., il Comune di Maranello (MO) ed il Comune di Fiorano Modenese (MO) hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii.; tale accordo prevede una riqualificazione globale di un'area, oggi occupata da un insediamento produttivo per produzione ceramica, attualmente adibito a magazzino, con riconversione a quartiere residenziale previa presentazione di Piano Urbanistico Attuativo "PUA" denominato "PIEMME-TORRE OCHE".

La progettazione ha previsto un'integrazione del nuovo quartiere residenziale con l'attuale assetto urbanistico della frazione di Torre Oche, innestando il nuovo edificio sulla viabilità attuale, nonché mettendolo in connessione con quanto previsto dal PUA di iniziativa pubblica "Ambito AR.1c località Torre Oche" (collegamento della viabilità).

La proposta di PUA propone la totale demolizione degli attuali fabbricati industriali che si presentano in uno stato generale di degrado aggravato dal recente uso limitato, e compromessi dal punto di vista ambientale dalla presenza in copertura di lastre in eternit contenenti amianto, e da un terreno, posto sotto all'attuale pavimentazione, contaminato da residui inquinanti di vecchia produzione.

È dunque prevista la rimozione di tali elementi secondo normativa, e la bonifica del sito ove inquinato, per poi procedere alla realizzazione di nuove più limitate volumetrie.

L'assetto di piano prevede di ripristinare l'andamento del versante alterato e ripianato per la realizzazione dell'insediamento industriale esistente, mediante risagomatura del versante con l'obiettivo di riportarlo all'originaria morfologia, disponendo i nuovi volumi lungo le linee di pendenza. L'insediamento industriale esistente ha di fatto alterato vistosamente la morfologia del terreno tramite muri in elevazione di contenimento a monte alti oltre 3 ml. che hanno permesso uno sfruttamento pressoché orizzontale dell'area produttiva, ma che a livello paesaggistico hanno di fatto deturpato i declivi originali del versante.

La viabilità di progetto prevede la realizzazione di una rotatoria in prossimità del ponte esistente sul torrente Fossa, per l'accessibilità alle nuove edificazioni e la distribuzione interna alle varie proprietà, e la possibilità di un futuro collegamento del comparto con la via Nirano in direzione sudest, all'altezza della nuova viabilità prevista nel PUA di iniziativa pubblica "Ambito AR.1c località Torre Oche", che permetterebbe di limitare (prevedendo un senso unico) il traffico in attraversamento della frazione sulla viabilità esistente (via Nirano), con anche la possibilità di realizzare eventuali marciapiedi per il passaggio dei pedoni, attualmente non presenti.

La proposta si è prefissata l'intento di mitigare l'impatto del quartiere residenziale in progetto nei confronti del bene tutelato, il torrente Fossa, mediante la realizzazione di un parco a verde pubblico dotato di una fascia di vegetazione arborea ed arbustiva, con essenze autoctone e tipiche del contesto locale.

Quanto ai nuovi edifici, si evidenzia come nella presente fase il PUA ne definisca gli ingombri massimi, l'altezza ammessa ed il numero delle unità abitative insediabili, per l'intero comparto e per i singoli lotti, senza scendere nel dettaglio dei caratteri architettonici specifici, che vengono rappresentati nelle simulazioni allegate al progetto in maniera indicativa per facilitarne la visualizzazione.

Le NTA del PUA e la Relazione Tecnica fissano alcuni elementi progettuali che risultano prescrittivi per i futuri progetti attuativi, che saranno, per i lotti compresi entro la fascia di 150 m dal torrente oggetto di tutela paesaggistica, comunque soggetti in fase di titolo edilizio al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, sulla base del parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Come descritto nella Relazione Tecnica del PUA (Capo 4 - Architettura del comparto urbanistico):

"L'architettura del comparto intende conferire agli edifici un unico linguaggio attraverso l'impiego di differenti materiali, diverse cromie e volumi semplici, disposti attorno a percorsi pubblici sia pedonali che ciclo/pedonali che si collegano con la viabilità esistente e le aree a verde pubblico esistenti e in progetto.

La viabilità di progetto è stata concepita con l'idea di "viale alberato" pertanto si sono progettate strade che da un lato ospitano aiuole a verde per la messa a dimora di alberi di alto fusto e dall'altro i parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dalle attuali norme di RUE e PSC dei rispettivi Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO).

Le future recinzioni prospicienti la viabilità di comparto saranno eseguite in modo unitario e con unica scelta degli elementi terminali, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente PUA.

Il progetto urbanistico ha inteso proporre un quartiere residenziale in cui sia ben definito lo spazio privato e quello pubblico, con l'obiettivo di farli dialogare tra loro e ottenere spazi di socialità quotidiana che contraddistinguono i tessuti edilizi dei centri urbani più qualificati.

Le caratteristiche architettoniche delle finiture degli edifici, imposte dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente PUA caratterizzeranno l'intero intervento, ma

salvaguarderanno anche l'obiettivo di integrare l'edificato in progetto con quello esistente:

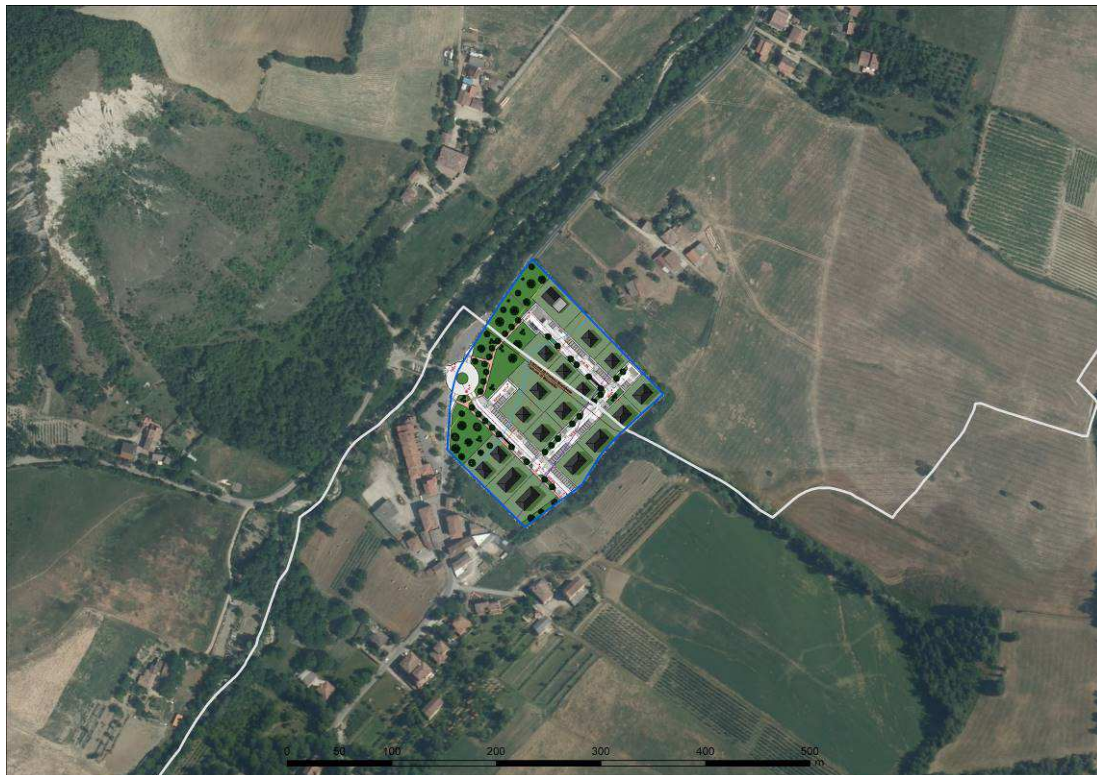
- le pareti esterne dovranno essere realizzate in pietra naturale, mattoni a vista o in intonaco tinteggiato, con la possibilità di alternanza cromatica, se ben proporzionata;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o tegole in cemento con cromia integrabile alle facciate.
- gli scuretti saranno in legno, pvc o alluminio smaltati, con scelta cromatica tra: color corda, avorio, grigio, in tutte le loro tonalità;
- Sarà possibile inserire frangisole aventi lo stesso colore dell'adiacente infisso, anche comandati elettricamente, al fine di ottimizzare il risparmio energetico.
- i telai degli infissi potranno essere del colore previsto per gli scuretti creando cromie alternate ma coerenti tra loro;
- le modanature delle finestre su pareti a vista potranno essere intonacate, mentre sulle pareti intonacate potranno essere in rilievo e di colore in contrasto con la facciata;
- le inferriate, i parapetti dei balconi, le cancellate, etc., dovranno avere disegno estremamente lineare senza eccessi di leziosità, colorati con i colori previsti per gli scuretti, ma con l'aggiunta del color acciaio e nero opaco.
- le lattonerie saranno previste in rame o lamiera pre-verniciata con cromia abbinabile al colore delle pareti.
- le pavimentazioni esterne dovranno adottare tinte neutre (color corda, sabbia, etc.) utilizzando pietre naturali o ceramica in gres porcellanato, o in alternativa moduli autobloccanti posati a sabbia.

I progetti esecutivi, essendo comunque in gran parte sottoposti al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della CQAP entreranno maggiormente nel dettaglio delle finiture e dei materiali utilizzati, con la possibilità di discostarsi da quanto sommariamente indicato precedentemente, avendo sempre a riferimento l'intento primario di conferire a tutto il comparto un linguaggio architettonico unitario attraverso un'attenta coerenza progettuale."

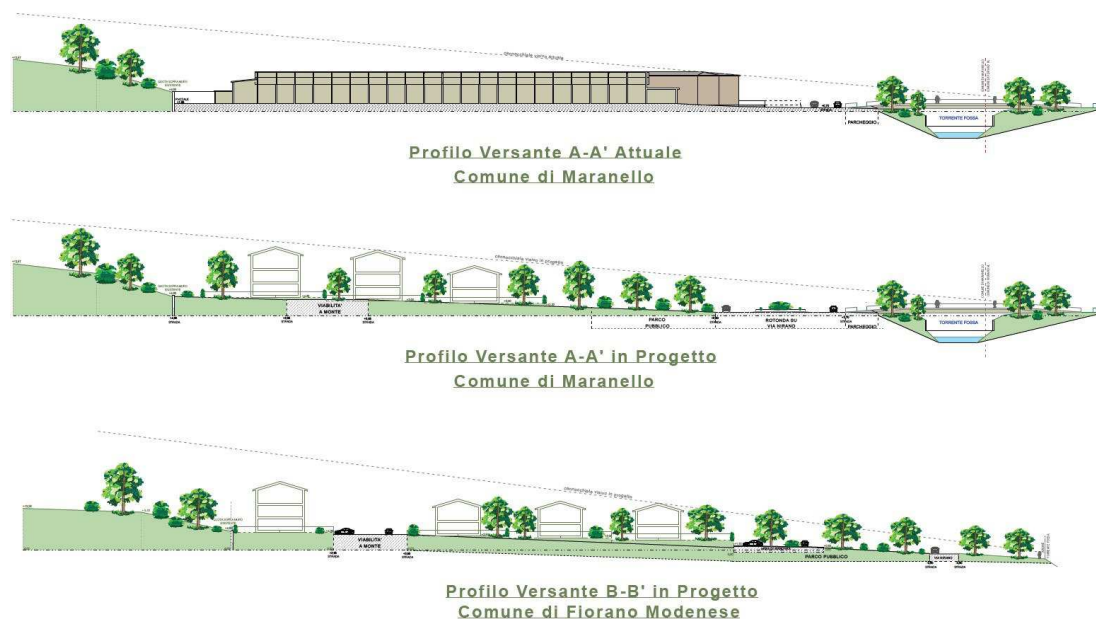
Le opere di urbanizzazione, concordate con le amministrazioni comunali, prevedono:

- la realizzazione della viabilità interna al comparto, dei percorsi pedonali e ciclo/pedonali, delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici, opere tutte che saranno cedute alle amministrazioni di competenza;
- la realizzazione di una rotatoria in prossimità dell'immissione della nuova strada di lottizzazione con la via Nirano, che avverrà in corrispondenza del ponte sul torrente Fossa, creando una rotonda avente lo scopo di rendere fluido il traffico locale; essa dovrà permettere il passaggio dei mezzi del trasporto pubblico locale e per il prelievo dei rifiuti solidi urbani;
- la strada interna di comparto sarà a fondo cieco con una piazzola finale all'interno della quale può essere iscritta una circonferenza di diametro pari a ml.19,00 idonea all'inversione del senso di marcia per i mezzi HERA come richiesto;

- ### Img. B.4 – Inserimento del progetto sulla foto aerea

[illegible]

Img. B.6 – Profili dell’Ambito “Piemme”: sezioni est-ovest attuali e di progetto



In ottemperanza a puntuali indicazioni ricevute dai vari Enti e dai tecnici comunali di “edilizia privata” e “lavori pubblici” e a quelle emerse nella seduta della Struttura Tecnica Operativa a supporto del CUAV della Provincia di Modena di cui alla LR 24/2017 per l'esame istruttorio dell'Accordo Operativo art. 4 e art. 38 LR 24/2017 denominato PIEMME TORRE OCHE tenutasi il 14/02/2019, (si veda Par. B.2.1 – “*Sintesi dell’iter amministrativo e delle prescrizioni al progetto*” e Verbale STO 14/02/2019 allegato), si è elaborata la nuova proposta progettuale del PUA Piemme Torre Oche (presentata ai Comuni il 15/03/2019) in particolare sono state effettuate le seguenti modifiche al progetto già presentato e oggetto della precedente valutazione (Cfr. Parere di diniego vs. Prot. 5724 del 15/03/2019):

- Sono state spostate verso est tutte le volumetrie che si trovavano entro il limite di Tutela ordinaria – Art.9 del PTCP (che rende tali aree inedificabili), rendendo gli elaborati conformi al PTCP vigente ed anche ai relativi PSC.
- All’interno del limite di Tutela ordinaria è stata mantenuta esclusivamente la volumetria esistente del fabbricato posto a nord-ovest e adibito ad “Ex mensa aziendale” al fine di recuperare il fabbricato a destinazione residenziale, tramite adeguata ristrutturazione edilizia che lo integri nel contesto.
- É stata allargata la rotonda su Via Nirano portandola ad un diametro esterno pari a mq.32, e resi “protetti” gli attraversamenti pedonali in prossimità della stessa, nonché altre modifiche minori, su precisa indicazione dei tecnici addetti ai “Lavori Pubblici”.
- É stato previsto un viale alberato est ovest.
- É stato previsto il tronco di strada nell’angolo sud-est sopra descritto, che permette un collegamento stradale futuro ad est dell’abitato di Nirano, come specificatamente richiesto dal Comune di Maranello, al fine di rendere a senso unico l’attuale strettoia

posta al centro della frazione.

- f. Sono state identificate volumetrie più basse verso il Torrente Fossa e il parco pubblico, mentre sono state previste volumetrie maggiori, a tre piani, solo in prossimità ed oltre i 150 ml. dal torrente.

Si evidenzia come alcune delle modifiche descritte recepiscono le indicazioni espresse nel già citato Parere di diniego vs. Prot. 5724 del 15/03/2019 e nel precedente vs. parere Prot. 27099 del 28/11/2017 espresso nell'ambito della C. di S. preliminare, in particolare in merito alla richiesta di concentrare l'edificato oltre i 150 ml dal corso d'acqua, privilegiando costruito di piccole dimensioni, ovvero di diminuire la concentrazione di fabbricati nella fascia di rispetto fluviale e riconfigurare gli edifici di nuova realizzazione nell'ottica di volumetrie e superfici più raccolte.

B.1.3 Le relazioni con l'intorno

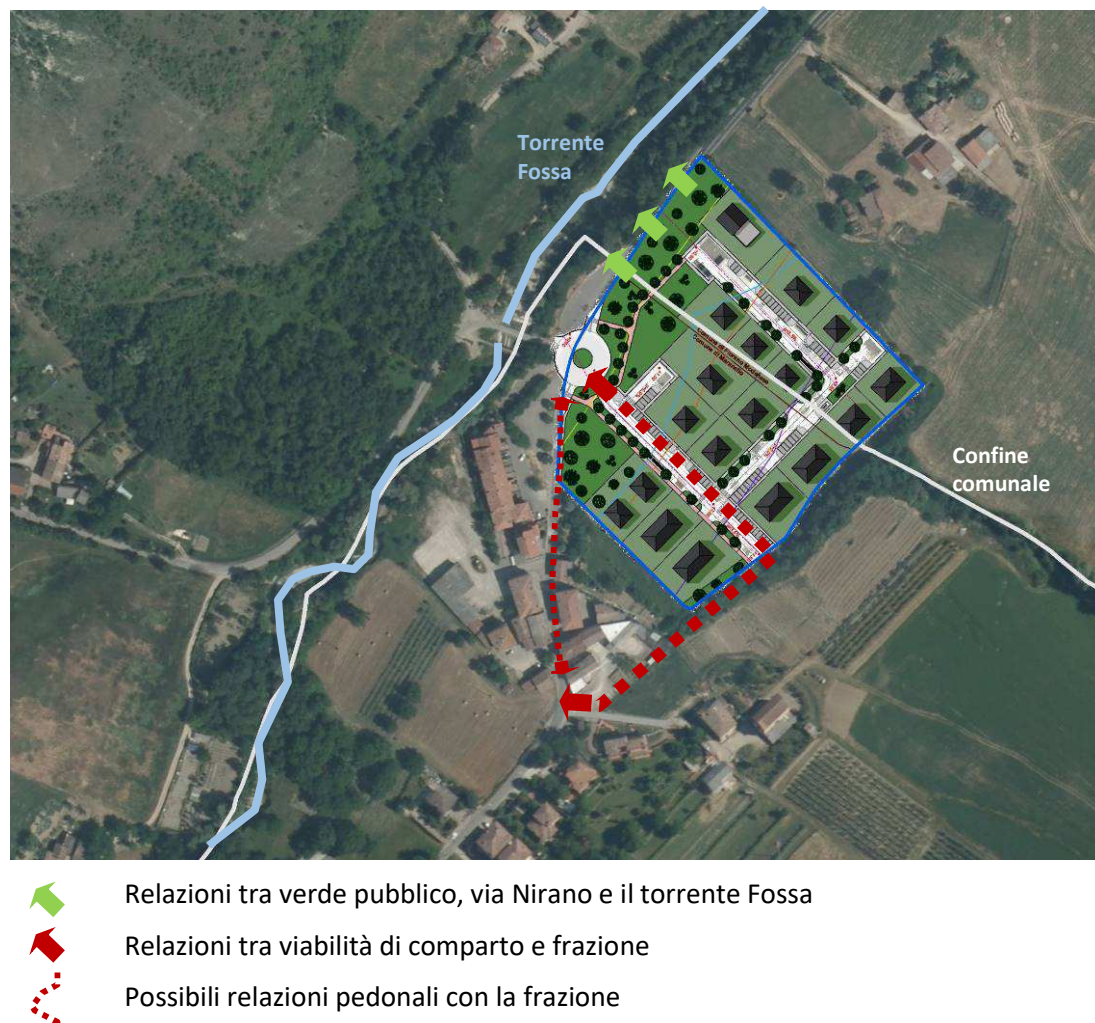
Il PUA si propone di stabilire nuove relazioni tra l'ambito di trasformazione ed il contesto, sia funzionali, che fruibili e percettive, inesistenti allo stato attuale giacché l'area è totalmente avulsa dall'intorno, recintata, e incongrua quanto a tipologia edilizia, dimensioni e caratteri dei fabbricati, funzioni insediate.

Il nuovo quartiere risulterà infatti aperto ed accessibile, essendo prevista un'area di verde pubblico fruibile a margine della viabilità esistente, attrezzato con percorsi ed aree di sosta oltre che un'area gioco, nonché percorsi pedonali di attraversamento, nell'ottica di una futura percorrenza alternativa ad est della frazione.

L'area verde fruibile sarà percettivamente schermata dalla viabilità tramite una fascia di verde più "naturalistico", di mediazione e mitigazione rispetto alla presenza dell'ambito fluviale del torrente Fossa: tale porzione vedrà l'impianto di essenze vegetali tipiche dell'ambito fluviale e perfluviale, utili a evidenziarne la presenza e valorizzarne la funzione in termini ecologici e di biodiversità.

La viabilità interna al nuovo quartiere è inoltre pensata per permettere un ulteriore nuovo collegamento a sudest con via Nirano, utile ad alleggerire i flussi di traffico in attraversamento alla frazione e a rendere a senso unico l'attuale strettoia. Questo apre una possibilità futura di percorsi pedonali a bordo strada, di relazione tra comparto e frazione di Torre delle Oche, e una possibile futura ulteriore integrazione del nuovo quartiere nella mobilità pedonale locale.

Img. B.7 – Elementi del progetto e relazioni con l'intorno



B.1.4 Il progetto delle aree verdi

La porzione dell'ambito di progetto prospiciente via Nirano, compresa entro le "Zone di tutela ordinaria" del PTCP oltre che nella fascia dei 150 m dall'argine, dedicata alla tutela paesaggistica del torrente, sarà sistemata a verde, e svolgerà al contempo:

- una funzione di "mediazione paesaggistica rispetto al bene oggetto di tutela, il torrente Fossa,
- la funzione di "attrezzatura verde" per l'abitato di Torre Oche, in quanto in parte attrezzata per il passeggio, la sosta ed il gioco.

L'area non si trova in relazione diretta con il bene tutelato, per la presenza della viabilità principale di fondo valle (via Nirano); ciononostante si ritiene utile al migliore inserimento del progetto prevedere una tipologia di verde che si integri con l'ambito perifluviale quanto ad essenze vegetali e carattere maggiormente "naturalistico", arretrando la porzione di parco attrezzata verso la nuova area residenziale.

Per questo si è previsto di disporre:

- **lungo la viabilità**, anche in considerazione di quanto disposto dal Codice della strada per il posizionamento delle alberature fronte strada, una fascia arbustiva, con specie vegetali igrofile tipiche degli ambienti perifluviali, le specie arbustive previste potranno essere scelte tra le seguenti: *Cornus Sanguinea* (Sanguinello), *Salix purpurea* (Salice rosso), *Salix caprea* (Salice delle capre) *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Frangola alnus* (Frangola);
- **dietro la precedente**, una fascia arboreo arbustiva con specie igrofile, di mitigazione paesaggistica: tale fascia sarà discontinua per permettere, a tratti, una relazione visiva tra l'area fluviale, la strada, e il parco pubblico del nuovo quartiere residenziale.

Le specie arboree previste potranno essere scelte tra le seguenti: *Salix alba* (Salice bianco), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra* (Pioppo nero), *Alnus glutinosa* (Ontano nero); le specie arbustive previste potranno essere scelte tra le seguenti: *Cornus Sanguinea* (Sanguinello), *Salix purpurea* (Salice rosso), *Salix caprea* (Salice delle capre) *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Frangola alnus* (Frangola).

Per questa fascia si propone l'uso di una tipologia di impianto quale quella riportata alla Img. B.9 **(T. 1 in Img. B.8)**

L'inserimento del progetto nel contesto viene inoltre curato tramite i seguenti ulteriori accorgimenti progettuali:

- **lungo i confini del lotto con l'area agricola** (lati nord, est) e con le pertinenze di un'altra proprietà (lato sud) sono previste siepi miste arboreo-arbustive, con essenze autoctone e tipiche del contesto, per permettere la mitigazione visiva del quartiere, e quale riferimento alla tipologia, ricorrente nel contesto circostante, del nucleo edificato isolato e circondato dal verde; tale dotazione, che potrà interessare le pertinenze private, sarà inserita nelle Norme del PUA, e richiesta in fase attuativa. Per questa fascia si propone l'uso di una tipologia di impianto quale quella riportata alla Img. B.10, con le seguenti specie arboree: *Quercus robur* (Farnia), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra* (Pioppo nero), *Salix alba* (Salice bianco); e le seguenti specie arbustive: *Cornus Sanguinea* (Sanguinello), *Ligustrum vulgare* (Ligustro) *Corylus avellana* (Nocciolo), *Euonymus alatus* (Berretta da prete) *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Viburnum opulus* (Viburno) *Carpinus betulus* (Carpino). **(T. 2 in Img. B.8)**
- **le recinzioni tra i lotti e prospicienti la viabilità** di comparto saranno accompagnate sui due lati da siepi arbustive con essenze autoctone e tipiche del contesto, quali quelle elencate al punto precedente; **(T. 3 in Img. B.8)**
- ad ombreggiare e mitigare visivamente **le aree dei parcheggi**, ove possibile compatibilmente con le esigenze delle amministrazioni in relazione alla previsione dei dispositivi per la pubblica illuminazione, sarà previsto l'impianto di alberature di II o III grandezza, a portamento fastigiato (ad esempio *Carpinus betulus* – Carpino bianco e *Acer monspessulanum* – Acero minore); **(T. 4 in Img. B.8)**
- infine, **lungo le recinzioni tra i lotti disposte lungo il confine tra i due Comuni**, che attraversa l'ambito, ove prima della realizzazione dello stabilimento ceramico passava un **fosso secondario affluente al torrente Fossa**, ancora visibile nell'area

agricola adiacente ad est, fino al confine di proprietà, si prevede la realizzazione di una fascia arboreo arbustiva quale quella prevista lungo i confini dell'ambito. Tale dotazione, che potrà interessare le pertinenze private, sarà inserita nelle Norme del PUA, e richiesta in fase attuativa. **(T. 5 in Img. B.8)**

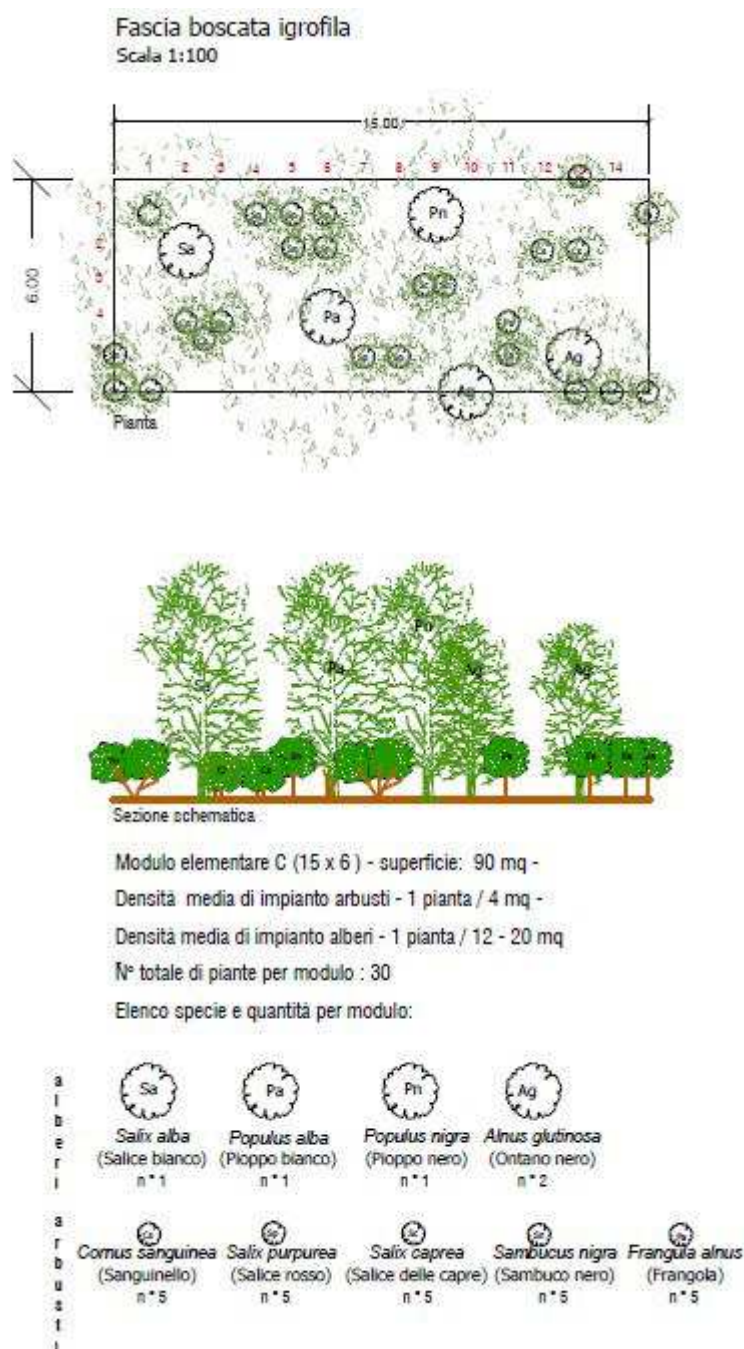
Nella porzione compresa tra il nuovo insediamento e la fascia di mitigazione paesaggistica disposta lungo via Nirano, sarà allestita **l'area del parco pubblico**: verrà realizzata un'area attrezzata a parco giochi con area pavimentata, recinzione, illuminazione e giochi inclusivi, nonché zona di sosta per le biciclette e fontana con acqua potabile. È previsto inoltre un tratto di pista ciclabile che collega la viabilità in progetto a nord con la rotonda su Via Nirano e di conseguenza con il percorso delle Salse di Nirano verso il comune di Fiorano Modenese. Intorno a questa area saranno disposte alberature sparse e a gruppi, che oltre alle specie già elencate potranno includere anche esemplari di *Quercus robur* (Farnia) e *Juglans regia* (Noce) ricorrenti nel contesto circostante. **(T. 6 in Img. B.8)**

Quanto descritto, e previsto per il progetto delle aree verdi, è compatibile con le indicazioni del **Regolamento del Verde Pubblico e Privato dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico**, vigente a Maranello e Fiorano Modenese per la scelta delle specie arboree ed arbustive del contesto collinare (tutte le specie indicate sono comprese tra quelle autoctone, di interesse ecologico, storico e testimoniale – Gruppo A – Allegato 1).

Img. B.8 – Individuazione delle tipologie di verde proposte

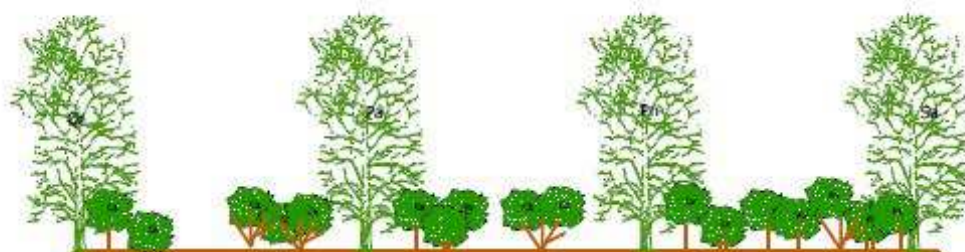
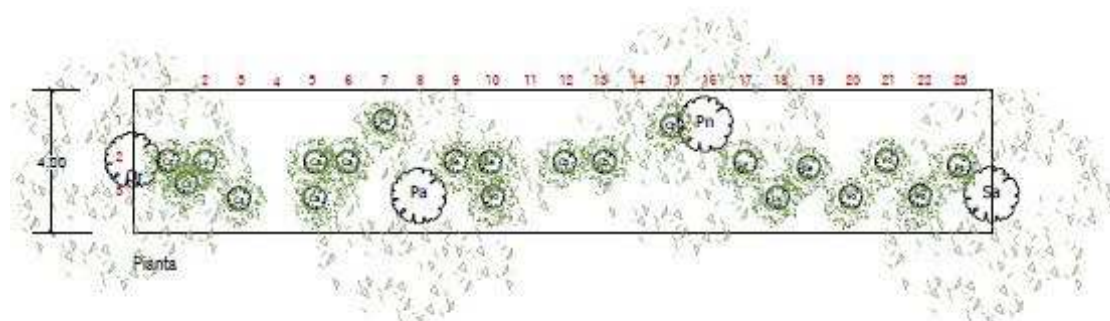


Img. B.9 – Tipologico di impianto del verde per la fascia arboreo arbustiva di mitigazione paesaggistica con specie igrofile lungo via Nirano



Img. B.10 – Tipologico di impianto del verde per gli elementi lineari arboreo arbustivi di ricucitura con il paesaggio agricolo lungo i confini con le aree agricole

Siepe arborata naturaliforme
Scala 1:100



Sezione schematica

Modulo elementare N - lunghezza: 24 m -

Interdistanza alberi - 1 pianta ogni 8 m -

Densità media di impianto arbusti: 1 pianta / 5 mq

N° totale di piante per modulo: 4 alberi, 21 arbusti

Elenco specie e quantità per modulo:

s i l e r i				
	Quercus robur (Famila)	Populus alba (Ploppo bianco)	Populus nigra (Ploppo nero)	Salix alba (Salice bianco)
	n° 1	n° 1	n° 1	n° 1
a r b u s t i				
	Cornus sanguinea (Sanguinello)	Ligustrum vulgare (Ligustro)	Corylus avellana (Nocciolo)	Euonymus europaeus (Berretta da prete)
	n° 3	n° 3	n° 3	n° 3
	Prunus spinosa (Prugnolo)	Viburnum opulus (Viburno)	Carpinus betulus (Carpino bianco)	
	n° 3	n° 3	n° 3	

Img. B.11 – Vista zenitale del progetto con sistemazione delle aree verdi



B.2 Le motivazioni delle scelte progettuali

Secondo il DPCM la relazione paesaggistica deve esplicitare *“la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli.”*

Innanzitutto, si ricorda che la proposta di PUA in oggetto si colloca all'interno di un percorso progettuale complesso, nel quale sono stati richiesti e rilasciati pareri dalle Amministrazioni comunali e dagli Enti preposti alle varie autorizzazioni e tutele, che hanno contribuito alla definizione dell'assetto insediativo che ora si sottopone al parere della Soprintendenza; per meglio inquadrare dunque tale proposta si ripercorre di seguito in maniera sintetica il percorso autorizzativo con le ricadute progettuali che ha determinato.

Inoltre, si svolgono le seguenti considerazioni, in parte anticipate nelle descrizioni riportate, e in riferimento alle analisi e agli approfondimenti svolti e fin qui fin qui esposti.

Come già descritto in Premessa l'Ambito è caratterizzato dall'ambivalenza data dal trovarsi in un territorio suburbano a basso presidio insediativo e contemporaneamente di essere un ambito produttivo completamente artificializzato ed insediato, in adiacenza ad un piccolo centro abitato esistente (sia la vista aerea che la planimetria dello stato di fatto evidenziano come la dimensione del comparto produttivo sia più estesa dell'abitato adiacente).

Tale ambivalenza è metabolizzata in forma operativa dal progetto, che interpreta l'inserimento delle nuove volumetrie, di dimensione contenuta, “immergendole” in un'area riportata a verde, e ricostruendo l'andamento morfologico del versante.

Il PUA proposto intende recuperare i valori agricoli e naturalistici del territorio, in termini morfologici, paesaggistici e di vegetazione, all'interno dell'intervento di riqualificazione ad uso residenziale previsto. Tra gli elementi evidenziati nelle analisi si ricordano i seguenti, che il progetto proposto intende rimettere in gioco:

- l'andamento dolcemente digradante dei versanti verso il fondovalle, occupato dalla via Nirano e dal torrente Fossa, con le fasce di vegetazione perfluviale che lo evidenziano tridimensionalmente;
- la alternanza tra piccoli insediamenti rurali e aree agricole o prative che raggiungono la viabilità principale;
- la presenza di nuclei rurali isolati, con edifici di piccole dimensioni accorpati lungo viabilità secondarie ortogonali alla via Nirano, circondati dal verde;
- la visibilità, a tratti, dello skyline definito dalle linee di crinale.

Tali elementi sono ripresi nella proposta di PUA, compatibilmente con la destinazione residenziale e la capacità edificatoria concessa dai PSC, con l'esigenza di una attuazione per “stralci” dell'insediamento, e con alcune specifiche richieste avanzate dagli enti nella fase concertativa della progettazione: si prevede infatti di ripristinare la pendenza del versante, di separare diversi nuclei di edifici tramite viali alberati che permettano la

visibilità a tratti del profilo del crinale retrostante, di disporre verde di mitigazione oltre che verso il torrente Fossa anche sugli altri lati del comparto.

In particolare, la viabilità di comparto si innesta sulla viabilità attuale, nonché si mette in connessione con quanto previsto dal PUA di iniziativa pubblica “Ambito AR.1c località Torre Oche” tramite il primo tratto della nuova viabilità di circuitazione ad est della frazione. Tale previsione, richiesta dai Comuni, permetterebbe di limitare (prevedendo un senso unico) il traffico in attraversamento della frazione sulla viabilità esistente (via Nirano), con anche la possibilità di realizzare eventuali marciapiedi per il passaggio dei pedoni, attualmente non presenti.

Inoltre, la proposta sviluppa la tematica della mitigazione delle nuove edificazioni verso l’area di tutela paesaggistica del torrente Fossa, mediante la realizzazione di un parco a verde pubblico dotato di una fascia di vegetazione arborea ed arbustiva, con essenze autoctone e tipiche del contesto locale: si evidenzia come tale previsione sia approfondita ed articolata, come descritto ai paragrafi precedenti, proponendo che l’area verde sia costituita di una prima fascia arbustiva, una successiva con formazioni arboreo arbustive tipiche degli ambienti perifluviali, ed infine un’area di verde attrezzato ed alberato.

Tale fascia sarà discontinua per permettere in alcuni punti la visibilità del profilo del crinale.

B.2.1 Sintesi dell'iter amministrativo e delle prescrizioni al progetto

Si ricostruiscono nel seguito i passaggi principali del percorso autorizzativo fin qui compiuto dal PUA Piemme Torre Oche, al fine di rendere espliciti i condizionamenti posti al progetto, e che hanno influenzato la progettazione.

1. In data 17/11/2017 è stata presentata da "Industrie Ceramiche Piemme spa" una richiesta di "Verifica Preliminare alla redazione di "PUA", integrata in data 20/11/2017 con prot. n. 21156, inerente la trasformazione urbanistica di sito industriale in quartiere residenziale, da realizzarsi a cavaliere tra i Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO) in località Torre Oche; a seguito di tale richiesta è stata indetta dal Comune di Maranello una Conferenza di Servizi al fine di ottenere i pareri preliminari dei vari Enti preposti alla valutazione del "PUA Piemme Torre Oche".

Img. B.12 – Planimetria del PUA Piemme Torre Oche – 20/11/2017



In tale Conferenza di Servizi i vari Enti hanno dato il loro parere favorevole con indicazioni propositive. In particolare, la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Parma ha rilasciato un proprio Parere (vs. Prot. n. 27099 del 28/11/2017) in cui esprime parere favorevole alla trasformazione, ritenendo opportuno *“che nella progettazione del comparto si cerchi quanto più possibile di concentrare l’edificato oltre i 150 ml dal corso d’acqua, privilegiando edificato di piccole dimensioni. Si ritiene inoltre necessario uno studio approfondito sugli aspetti caratterizzanti il paesaggio locale e sul “verde” inteso come essenze, distribuzione e in relazione al fatto che si è in prossimità di un corso d’acqua con una vegetazione specifica e una unità di paesaggio con aspetti propri, che dovranno essere presi in considerazione e sviluppati nella proposta che si andrà ad elaborare.”*

2. In data 05/07/2018 è stato sottoscritto, tra i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese e la proprietà Industrie Ceramiche Piemme, un Accordo art.18 ai sensi della LR n.20 del 24/03/2000, al quale è stata allegata una planimetria contenente lo schema di PUA

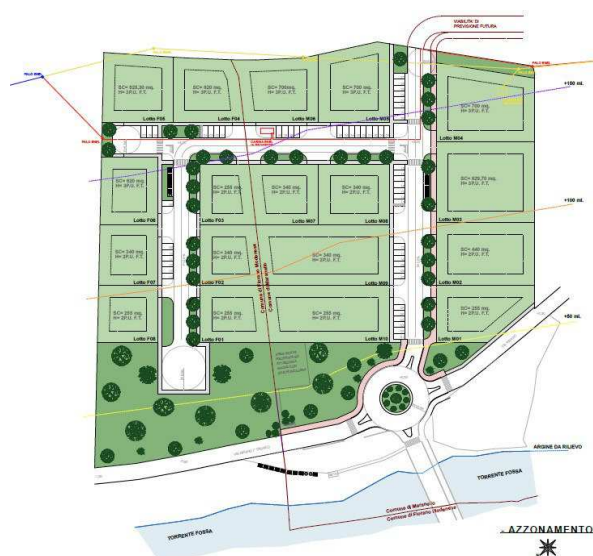
presentato in data 17/11/2017. All'Accordo Art. 18 LR 20/2000 è allegata la planimetria sopra riportata.

3. successivamente a tali pareri sono state predisposte diverse soluzioni che hanno recepito le indicazioni degli uffici comunali dei Lavori Pubblici dei due Comuni coinvolti, nonché le indicazioni di HERA in merito alla viabilità dei mezzi pubblici di raccolta RSU: in particolare sono state, da prima, allargate le aree di manovra previste alla fine delle viabilità a fondo cieco, per permettere ai mezzi HERA di invertire i sensi di marcia; successivamente si è trovato un accordo tra le due amministrazioni al fine di evitare le due strade a fondo cieco, sostituendole con un'unica strada che permetteva di evitare le aree di manovra (Img. successiva).

Img. B.13 – Planimetria del PUA Piemme Torre Oche – 18/10/2018



Img. B.14 – Planimetria del PUA Piemme Torre Oche – 05/11/2018



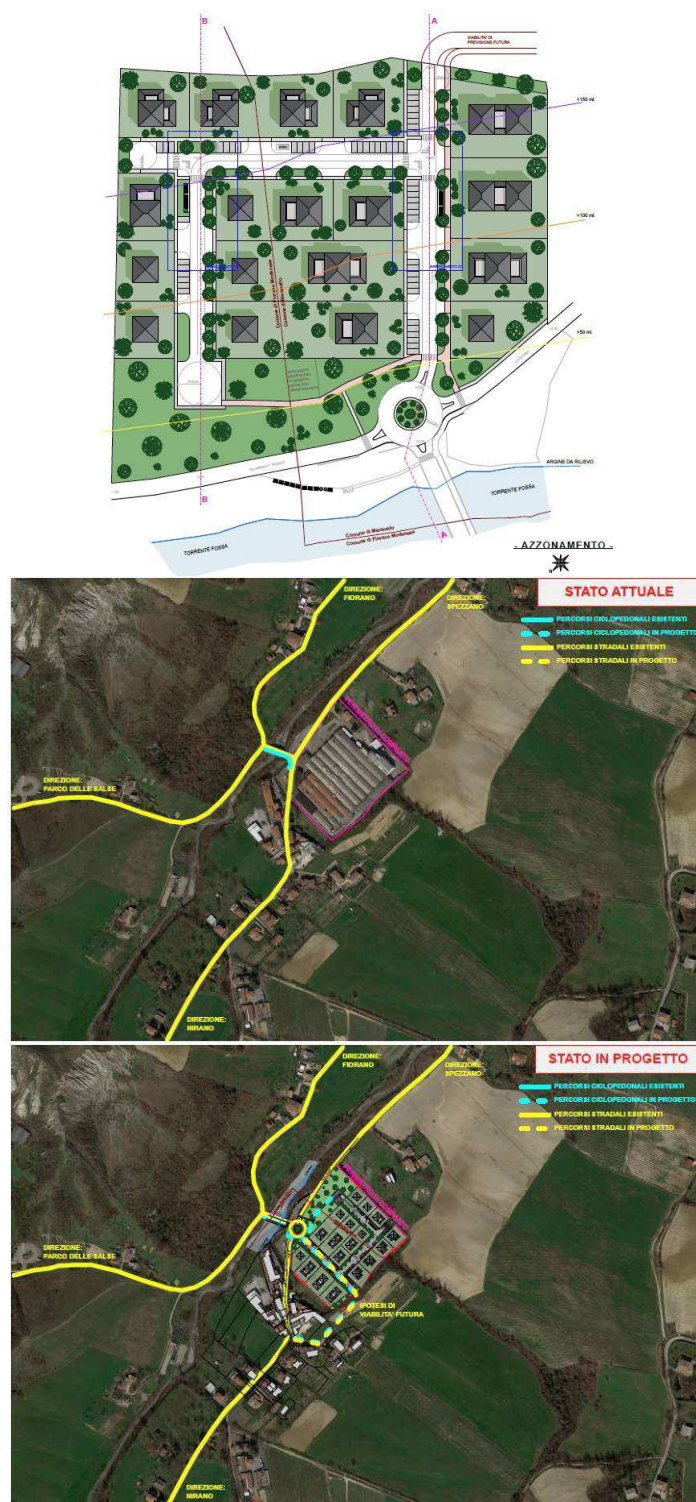
6. in data 22/11/2018 si è verificato un incontro c/o gli uffici della Soprintendenza di Bologna alla presenza dei tecnici del Comune di Maranello, e del tecnico coprogettista. In tale riunione è stata illustrata la proposta di schema di PUA (Img. successiva) che poi è stata presentata ufficialmente e che ottemperava alle varie richieste degli enti coinvolti nel procedimento di approvazione; in tale incontro è emersa la necessità di mostrare il comparto inserito nel suo contesto ambientale, allargando il perimetro ed esplicitando le viabilità attuali e quelle di previsione futura.

Img. B.15 – Planimetria del PUA Piemme Torre Oche – 21/11/2018



7. in data 03/12/2018 poi aggiornata in data 20/12/2018 è stata presentata la nuova proposta di PUA "PIEMME-TORRE OCHE" (Img. seguente) che è stata allegata alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica assieme all'inquadramento "Attuale" e di "Progetto" del comparto con il suo intorno.

Img. B.16 – Planimetrie e inserimenti del PUA Piemme Torre Oche – 20/12/2018



8. in data 14/02/2019 2019 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del CUAV della Provincia di Modena di cui alla LR 24/2017 e costituita con atto dirigenziale n. 78 del 27/12/2018, per l'esame istruttorio dell'ACCORDO OPERATIVO art. 4 e art. 38 LR 24/2017 denominato PIEMME TORRE OCHE del Comune di Fiorano Modenese. In

tale sede sono emerse diverse criticità a cui il PUA doveva dare risposta con l'obiettivo di conformarsi ed essere poi approvato; in particolare il rispetto del vincolo di Tutela Ordinaria imposto dal PTCP all'art.9, che rende tali aree inedificabili. Dal comune di Fiorano Modenese, ufficio Lavori Pubblici, sono arrivate indicazioni dettagliate in merito alla realizzazione delle future opere di urbanizzazione.

9. in data 15/03/2019 è stato notificato un parere di diniego da parte della Soprintendenza (vs. Prot. n. 5724 del 15/03/2019), con esplicitati diversi punti a cui si deve fare riferimento al fine di ottenere un parere favorevole da parte di tale ente. In particolare si riprendeva il tema già sollevato dalla STO della Zona di tutela ordinaria del PTCP, al quale si richiedeva di conformarsi, nonchè:
 - si richiedeva di diminuire la concentrazione di fabbricati nella fascia di rispetto fluviale e riconfigurare gli edifici di nuova realizzazione nell'ottica di volumetrie e superfici più raccolte;
 - si ribadiva la necessità di uno studio approfondito degli aspetti caratterizzanti il paesaggio locale ed il verde, in considerazione della prossimità al corso d'acqua;
 - si rilevava l'assenza di relazione con il contesto di inserimento, ritenendo l'impianto proposto avulso dallo specifico contesto territoriale di intervento;
 - si chiedeva di riconsiderare l'andamento della viabilità interna al lotto, eccessivamente estesa, e della nuova viabilità di circuitazione della frazione;
 - si riteneva il verde di progetto insufficiente a mitigare il nuovo insediamento, chiedendo di prevederlo anche sui fronti del lotto non affacciati verso il fiume, integrandolo con la vegetazione esistente;
 - si richiedeva un livello di progettazione degli edifici più approfondito, in particolare quanto all'inserimento di pannelli fotofoltaici.
10. Sempre in data 15/03/2019 è stata elaborata e presentata ai Comuni una nuova soluzione progettuale che ha preso spunto da tutte le criticità emerse nei vari incontri e che oggi si ritiene possa soddisfare tali problematiche con l'obiettivo di dare la definitiva risposta alla riconversione dell'area da industriale a residenziale con il 50% minimo di superficie a verde permeabile, così come sottoscritto con l'Accordo art.18 del 5 luglio 2018 tra la proprietà e i due Comuni. Tale proposta è oggetto della presente relazione.

Img. B.17 – Planimetria del PUA Piemme Torre Oche – 15/03/2019 oggetto della presente Richiesta di Autorizzazione paesaggistica



Da quanto esposto si possono evincere i seguenti condizionamenti interiorizzati dal progetto:

- la disposizione degli edifici consente di salvaguardare la Zona di tutela ordinaria (art. 9 PTCP) che risulta non edificabile, concentrando i volumi nelle aree rimanenti; all'interno del limite di Tutela ordinaria è stata mantenuta esclusivamente la volumetria esistente del fabbricato posto a nord-ovest e adibito ad "Ex mensa aziendale" al fine di recuperare il fabbricato a destinazione residenziale, tramite adeguata ristrutturazione edilizia che lo integri nel contesto.
- inoltre, si è ridotta la concentrazione di nuove superfici e volumi edificabili nella fascia di rispetto paesaggistica dei 150 m dal corso d'acqua: si sono identificate volumetrie più basse verso il Torrente Fossa e il parco pubblico, mentre sono state previste volumetrie maggiori, a tre piani, solo in prossimità ed oltre i 150 m. dal torrente;
- la viabilità di comparto prevede un ramo diretto a sud est che permetta la futura realizzazione d una circuitazione alla frazione finalizzata ad alleggerire il traffico presente sulla via Nirano per rendere a senso unico la strettoia al centro della frazione;
- inoltre, essa deve permettere il passaggio dei mezzi HERA, comprese le necessarie inversioni di marcia;

- è stata allargata la rotonda su Via Nirano portandola ad un diametro esterno pari a mq.32, e resi “protetti” gli attraversamenti pedonali in prossimità della stessa, nonché altre modifiche minori, su precisa indicazione dei tecnici addetti ai “Lavori Pubblici”;
- si prevedono fasce di verde di mitigazione su tutti i lati dell’ambito di PUA, svolgendo uno studio più approfondito del contesto paesaggistico e della vegetazione presente, per un migliore inserimento;
- le Norme del PUA prevedono che l’installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici potrà avvenire solo sulla copertura, e dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore del manto o scure non riflettenti e avere medesima pendenza, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernai.

C ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

C.1 Sensibilità del paesaggio

In base alle analisi svolte, riportate al Cap. A, si ritiene di poter attribuire al paesaggio locale, nell'ambito studiato, un livello medio di sensibilità, motivato da una discreta persistenza di caratteri paesaggistici naturali ed antropici tipici della collina suburbana, in parte coltivata, dalla presenza di assetti morfologici caratteristici (formazioni geologiche particolari, quali quelle presenti nelle Salse di Nirano, e formazioni calanchive) e di formazioni vegetazionali caratteristiche, in particolare nell'ambito perifluviale.

A tale situazione si ritiene di poter attribuire una discreta capacità di assorbire modificazioni comunque di tipo puntuale e dimensioni contenute quale quella in esame, senza perdere in maniera sensibile i caratteri precipui riconosciuti e senza che le caratteristiche salienti del paesaggio vengano alterate in maniera significativa, anche in considerazione del carattere "incongruo" al contesto degli edifici presenti allo stato attuale del comparto di intervento.

Si ritiene che l'area interessata dalla trasformazione, pur ben caratterizzata come descritto, non presenti caratteri singolari di particolare interesse e vulnerabilità in relazione ai caratteri strutturali e percettivi descritti, e alla presenza di vincoli riconosciuti, che possano essere alterati dalla trasformazione prevista; in particolare:

- l'Ambito di PUA interferisce in parte con la fascia di rispetto fluviale del torrente Fossa, oggetto di tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del D. Lgs. 42/2004 senza porsi a diretto contatto con la stessa; la presente relazione ha lo scopo di evidenziare la compatibilità della trasformazione con gli obiettivi di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche oggetto di tutela, in considerazione del fatto che attualmente l'area è interamente occupata da uno stabilimento ceramico, incoerente e discordante per i caratteri sia morfologici che paesaggistici che ambientali con il contesto in cui si inserisce;
- nell'analisi svolta si è evidenziato che non sono presenti, nell'area specifica oggetto di trasformazione, elementi singolari e caratterizzanti, di tipo morfologico e geomorfologico, vegetazionale, idrografico o ecologico, ma che anzi l'eliminazione degli edifici esistenti appare assolutamente migliorativa su tali aspetti;
- nel contesto di riferimento su cui si è svolta l'analisi riportata si riconoscono i seguenti elementi di sensibilità dal punto di vista naturalistico ed ecosistemico:
 - quanto ai *siti della Rete Natura 2000*, il lotto appare vicino ma esterno al Sito "IT4040007 - SIC - Salse di Nirano", in una porzione in cui non sono presenti habitat protetti né prioritari; inoltre, a maggiore tutela di questi aspetti, il progetto è assoggettato come descritto a procedura di Valutazione dell'Incidenza da parte dell'ente competente);
 - quanto alla presenza di *Parchi o aree protette*, il lotto si trova vicino ma esterno alla "Riserva regionale Salse di Nirano" come descritto;
 - non sono presenti altre aree protette, ovvero *Oasi, Biotopi o siti di interesse naturalistico, aree boscate, macchie, aree palustri*;

- nel lotto non sono presenti elementi vegetazionali o naturalistici o di interesse ecologico in quanto esso appare interamente artificializzato ed edificato;
- nell'area analizzata si riconoscono alcuni elementi specifici di interesse storico culturale o testimoniale, nei dintorni dell'ambito di PUA ma non a contatto con esso:
 - si sono individuati, a livello di area vasta, insediamenti storici quali per esempio Rocca Santa Maria, Montegibbio, Fogliano, Nirano, Montebaranzone, Pigneto, Castelvechio, ecc... mentre la viabilità storica è limitata a poche tracce: parte del tracciato di Via di Nirano, escluso il tratto prospiciente l'insediamento produttivo, è identificata come tale;
 - La cartografia del PTCP identifica tra i segni caratterizzanti nell'ambito di analisi alcuni "Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane"; gli insediamenti, collocati con maggiore frequenza in posizione sommitale e di crinale, corrispondono in parte agli insediamenti elencati, ovvero Nirano, Villa, Fogliano, Montegibbio.
 - Più rari invece i siti di interesse archeologico, di cui nessuno in relazione con l'area di progetto;
 - In particolare, si è segnalata la presenza dei seguenti manufatti, soggetti a tutela come Beni Culturali ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004:
 - l'Oratorio di S. Rocco,
 - il castello di Spezzano (o Rocca Coccapani),
 - la Torre di Fogliano (Torre della Strega).

Si identifica quindi una sensibilità paesaggistica media del territorio, e un conseguente necessario livello di attenzione, che motiva la previsione, nel progetto presentato, di elementi e strategie per la mitigazione e compensazione degli impatti.

C.2 La visibilità dell'opera e gli effetti della trasformazione

L'analisi della compatibilità dell'opera, come descritto nel Par. A.1.4 *Caratteri Percettivi*, comprende appunto l'analisi dei caratteri percettivi del paesaggio svolta considerando la "visibilità" dell'intervento, valutando l'ubicazione piano altimetrica di una determinata zona o canale visuale; la distanza dall'intervento oggetto di studio; la fruizione e le modalità di fruizione (pedonale, automobilistica, ...) che ha il luogo da cui si ha la percezione, mettendo in particolare in evidenza i luoghi che dispongono di una discreta presenza di fruitori (strade, piazze, parchi,...), e cogliendone il tipo di frequentazione.

Le caratteristiche morfologiche del sito e l'andamento dei versanti e dei crinali, la presenza di vegetazione e le caratteristiche meteorologiche, la distanza dalle aree edificate, dagli assi infrastrutturali, dalle aree a maggiore frequentazione, influenzano la visibilità reciproca tra punti situati entro l'ambito di indagine, e dunque influiscono sulla visibilità dell'intervento, che nel caso in esame risulta, come descritto, piuttosto limitata: in particolare per la presenza di elementi morfologici di "quinta" rispetto a punti di fruizione visiva localizzati nell'ambito di indagine, e per la scarsità di punti di osservazione frequentati all'interno dell'ambito di visibilità, e alla media distanza.

Dato il contesto collinare in cui il progetto si inserisce, in area di fondovalle, l'andamento e l'altezza dei versanti definiscono un ambito di intervisibilità della trasformazione esteso alla valle medesima, con andamento sudovest nordest. Tale visibilità appare limitato a nord e sud dall'andamento irregolare della valle, e meno esteso a sud per la presenza dell'abitato di Torre Oche.

Si può dunque definire un "*ambito di intervisibilità*" teorico dell'area di intervento limitato alla vallata, piuttosto ristretto dunque soprattutto verso est e verso ovest. Va evidenziato che tale visibilità teorica si concretizza, in direzione sud e nord, solo a tratti per la presenza della vegetazione e dei nuclei edificati, e l'andamento sinuoso della valle.

Si sono evidenziati, quali *punti di fruizione visiva statica principali*:

- le frange nord dell'insediamento di Torre delle Oche, sul lato opposto della via Nirano, direttamente adiacenti l'area in oggetto (visibilità di primo piano);
- i nuclei rurali sparsi lungo la valle, posti su via Nirano in posizione arretrata, e su via Fiandri, a nord dell'ambito di PUA (distanze tra 150 m: nucleo adiacente su via Nirano, e 350 – 500 m: i nuclei lungo via Nirano e via Fiandri, più a nord). Questa tipologia appare caratterizzata da una frequentazione quantitativamente poco rilevante; inoltre, la presenza della vegetazione riduce e frammenta il rapporto visivo con l'area di PUA.

Al di fuori della vallata si è verificato il caso dell'abitato di Fogliano, posto a sudest dell'area di progetto, a circa 290 m slm, dal quale, lungo la viabilità in uscita a nord è visibile un'ampia porzione della valle che comprende l'ambito di PUA.

Il rapporto visivo di maggiore rilevanza appare quello con l'adiacente abitato di Torre Oche, anche in considerazione della fruizione del percorso pedonale lungo il torrente Fossa.

Infine, si ricordano alcuni *canali visuali principali*, rappresentati dalla viabilità:

- il tratto di via Nirano adiacente l'ambito di PUA da nord,
- il tratto di via Fiandri, in fondovalle sul lato opposto del torrente Fossa,
- il tratto di via rio Salse più vicino al ponte sul Fossa e dal ponte stesso,
- da alcuni tratti di via Fogliano a nord dell'abitato.

Si ritiene che la visibilità dell'area di PUA dai canali visuali dinamici risulti quella tipica degli elementi areali in territorio collinare: ovvero limitata ad un tratto viario di estensione ridotta in relazione alla conformazione di valli e versanti, poco rilevante alla grande distanza, in relazione alle dimensioni contenute dei nuovi edifici e alla previsione di ampie dotazioni di verde previste, e di breve durata alla piccola distanza.

L'analisi non ha evidenziato particolari *elementi di riferimento o orientamento*, di rilievo "percettivo", la cui visibilità possa essere interferita o modificata dall'intervento in oggetto; si segnala comunque la presenza dei caratteristici affioramenti di argille e dai calanchi della vicina area delle Salse, subito riconoscibile lungo il versante ad ovest del comparto.

C.2.1 La simulazione dello stato post operam

In questo paragrafo si intende fornire una descrizione circa gli effetti sul paesaggio

conseguenti alla realizzazione del progetto nell'area oggetto di intervento, al fine di valutarne la compatibilità paesaggistica. Il DPCM richiede la *"simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico."*

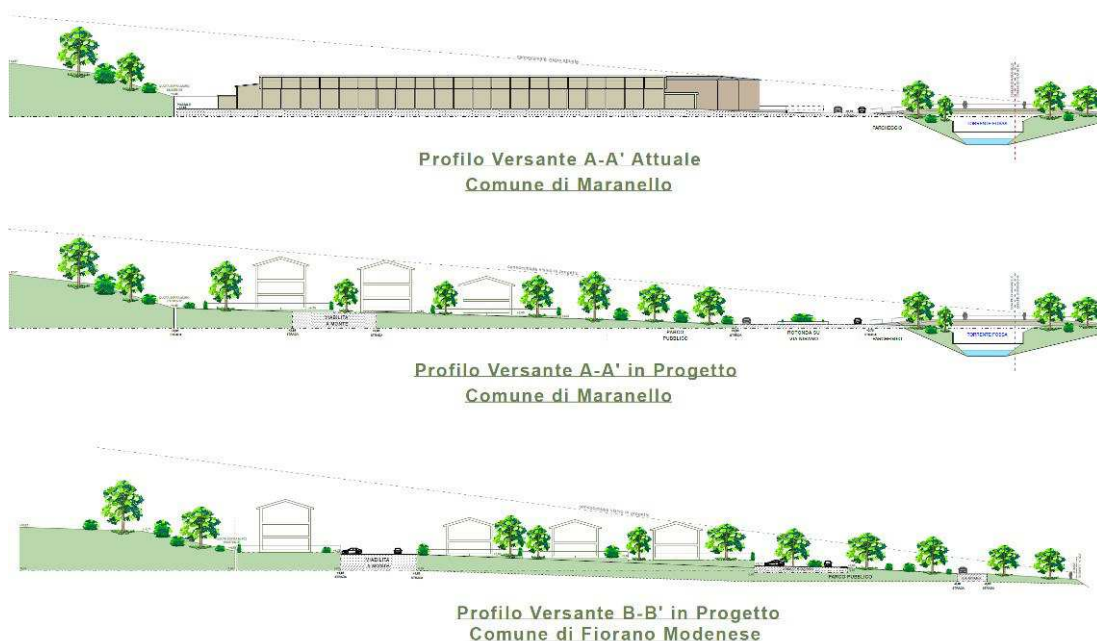
Quanto agli effetti potenziali sul paesaggio della trasformazione, si anticipano alcune considerazioni generali, che verranno poi approfondite nell'analisi visuale realizzata attraverso la simulazione della realizzazione del progetto.

La nuova edificazione è composta da più corpi di fabbrica, dai volumi semplici e lineari, di ridotte dimensioni, disposti nell'area con altezze modeste (2 piani utili) verso valle (entro i 150 m dal torrente) e altezze maggiori (comunque contenute, di massimo 3 piani utili) nelle porzioni esterne alla tutela, verso monte.

Tale scelta consente una minore intrusione visiva del nuovo insediamento rispetto alla viabilità ed all'ambiente fluviale e perifluviale tutelato.

L'insediamento si inserisce nel profilo digradante del pendio ricostruendone l'andamento originario, precedente allo sbancamento attuato per la realizzazione dei fabbricati produttivi esistenti, con l'andamento delle aree adiacenti a nord e sud.

Img. C.1 – Profili est – ovest dell'Ambito Piemme, allo stato attuale e di progetto



Si evidenzia che il progetto prevede la riqualificazione dell'area con la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, i cui volumi e dimensioni appaiono incongrui al contesto.

Inoltre, il PUA prevede di “immergere” i nuovi volumi, estremamente ridotti rispetto a quelli esistenti, in un continuum di verde, in parte pubblico e fruibile, in parte privato, caratterizzato da essenze autoctone e tipiche dell’ambiente collinare e in particolare perifluviale. Come descritto nel Cap. B e nel seguito della Relazione (Par. C.3 “*Descrizione delle misure di mitigazione*”), la proposta si è prefissata l’intento di mitigare l’impatto del quartiere residenziale in progetto nei confronti del bene tutelato, il torrente Fossa, mediante la realizzazione di un parco a verde pubblico dotato di una fascia di vegetazione arborea ed arbustiva, con essenze autoctone e tipiche del contesto locale; inoltre, sono previste fasce di vegetazione lungo i confini, tra i lotti, e lungo il confine tra i due Comuni.

L’insieme delle opere previste intende generare un effetto paesaggistico migliorativo dello stato attuale, in cui l’area è interamente artificializzata e edificata, con capannoni e palazzine dai caratteri architettonici tipici dei fabbricati produttivi, introducendo elementi vegetali (alberi e arbusti) di specie diverse, autoctone e tipiche, una maggiore ricchezza di associazioni vegetazionali e di habitat, a corredo di un complesso di edifici che ripropone, sebbene con una dimensione più ampia, le aggregazioni di edifici rurali circondate dal verde ed arretrate dalla viabilità principale presenti nella valle a sud e nord di Torre delle Oche.

Naturalmente dal punto di vista percettivo, come sarà meglio evidenziato al paragrafo successivo, con l’analisi delle simulazioni dell’inserimento del progetto nel contesto, la previsione di zone arbustive ed alberate verso la viabilità riduce sensibilmente la visibilità dei nuovi edifici.

Si prevede di dotare la viabilità di comparto di aiuole alberate, e di ombreggiare i parcheggi bordo strada, ove compatibile con le esigenze della pubblica illuminazione, al fine di ridurre l’artificializzazione complessiva. La sistemazione delle aree esterne private prevede l’uso di materiali con tinte tenui (pietra locale, autobloccanti) per la pavimentazione delle aree di sosta adiacenti ai fabbricati e le aree scoperte di pertinenza, anche al fine di ridurre l’artificializzazione e l’impatto visivo.

Per completare l’analisi svolta sulla visibilità dell’opera e gli effetti attesi sul paesaggio per la sua realizzazione, alle pagine seguenti sono riportate le simulazioni dello stato post operam del sito di intervento, affiancate a viste della stessa area dallo stesso punto di vista, nella situazione attuale.

Nello spirito del DPCM e della valutazione paesaggistica i punti da cui verificare la visibilità dell’opera, e l’impatto di tale visibilità, sono “*luoghi di normale accessibilità*” e “*punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio*”.

Due punti di vista sono posti ad altezza d’uomo, a distanze variabili rispetto al sito di intervento:

- la prima (01) allo sbocco del ponte che collega via Nirano con via Fiandri e via Rio Salse (che collega dunque con l’area delle Salse di Nirano)(piccola distanza dall’area da edificare e primo piano sulla rotatoria);
- la seconda (02) all’innesto sulla rotatoria della viabilità di comparto (primo piano sull’area da edificare: circa 50 m).

Si è poi realizzata una vista dall’alto, per caratterizzare l’inserimento della trasformazione

rispetto al contesto collinare circostante, ed una vista “zenitale” che permette una migliore visualizzazione degli elementi introdotti per la mitigazione del progetto.

LE VISTE E LE SIMULAZIONI SONO RIPORTATE IN ALLEGATO ALLA FINE DEL PRESENTE ELABORATO

Punto di vista 01

Stato attuale

Il punto di ripresa della vista è posizionato a all’intersezione tra via Nirano e il ponte sul torrente Fossa, a circa metà del confine ovest del comparto, e guarda verso nordest.

Lo skyline della vista, visibile solo parzialmente dietro i volumi dello stabilimento ceramico, è definito sullo sfondo dal profilo del crinale minore posto ad est dell’area di intervento, a breve distanza. Vi si notano aree agricole, zone prative e alcune campiture boscate (in prossimità della linea di crinale).

Tale “fondale” è in gran parte nascosto dagli edifici produttivi, posto lungo la via Nirano e leggermente arretrati.

Inoltre si nota nella parte sinistra della vista un’area con vegetazione in evoluzione posta a ridosso della recinzione di comparto, esternamente ad essa, che scherma in parte la vista dei fabbricati per punti di osservazione posti a nord.

L’area di progetto, inquadrata nella porzione centrale della vista, è interamente occupata da edifici e piazzali asfaltati, privi di interesse architettonico o di caratteri tipologici tipici dell’area, e disposti senza relazione con il contesto.

Il carattere paesaggistico della vista è di forte artificializzazione, con un basso valore panoramico.

Simulazione 01

La vista simula l’inserimento del progetto nello stesso settore territoriale della precedente, ripreso dallo stesso punto di vista, allo sbocco del ponte su via Nirano.

Lo skyline della vista, importante elemento di riferimento e caratterizzazione del paesaggio locale, è percepibile al di sopra della vegetazione, in particolare nella porzione destra, e non cambia.

Il segno infrastrutturale principale della vista, via Nirano, cambia leggermente per la realizzazione della rotonda, caratterizza anche la situazione post mantenendo visibilità ed importanza.

La parte centrale della vista, occupata dal lotto di intervento, mostra le trasformazioni più significative, da questo punto di vista rappresentate dalla sostituzione degli edifici produttivi e dei piazzali asfaltati con la rotatoria e il quartiere residenziale.

Sono visibili la porzione centrale del parco pubblico, e la prima fila di edifici, di due piani fuori terra; nella porzione destra si intuisce l’inizio del nuovo viale alberato, primo tratto della viabilità prevista dal Comune, che permetterà la circuitazione della frazione.

La presenza della fascia di vegetazione lungo la viabilità, che comprende una fascia arbustiva a bordo strada e una zona più naturaleggiante immediatamente oltre, riduce la visibilità degli edifici e della viabilità di distribuzione, conferendo all'insieme una connotazione tipicamente suburbana.

L'artificializzazione che dominava la vista dello stato attuale risulta significativamente ridotta; risulta invece dominante la componente vegetazionale.

La vegetazione inoltre "filtra" senza impedirla la visibilità dei versanti collinari posti sullo sfondo: il profilo del crinale, significativo come "fondale" nella vista, appare comunque visibile (in particolare nel periodo invernale in cui le piante sono spoglie).

Il rilievo percettivo della trasformazione appare rilevante, ma migliorativo in quanto gli elementi introdotti appaiono armonici e coerenti con quelli già presenti nel contesto, e caratteristici della composizione paesaggistica dell'ambito.

L'intrusione visiva dei nuovi elementi appare contenuta rispetto allo stato attuale, oltre che per la scala e la tipologia degli edifici, anche per la maggiore coerenza degli elementi introdotti con quelli tipici del paesaggio locale.

Nel complesso l'effetto della trasformazione appare migliorativo e dunque compatibile con la tutela dei valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, e dell'assetto paesaggistico dell'ambito collinare.

Punto di vista 02

Stato attuale

Il punto di ripresa della vista è posizionato a ovest del tracciato attuale di via Nirano, di fronte all'insediamento produttivo esistente, che appare più ravvicinato che nella vista precedente e guarda ad est.

La vista mostra il comparto produttivo esistente, oggetto della trasformazione; in particolare sono visibili in primo piano al centro della vista le palazzine degli uffici adiacenti via Nirano, sulla destra della vista, e alcuni capannoni nella porzione centrale.

Si nota sullo sfondo, oltre i fabbricati più distanti e quindi prospetticamente meno rilevanti, parte del versante collinare, con campiture agricole e porzioni boscate sulla sommità.

Lo skyline della vista è formato dal profilo degli edifici, e dal profilo del crinale che delimita il lato est della valle, parzialmente visibile alle loro spalle.

Il sito di progetto è caratterizzato da una forte artificializzazione, e privo di vegetazione.

Il carattere paesaggistico della vista è quello un'area insediata a carattere produttivo, fortemente decontestualizzata e priva di relazione con il contesto.

Simulazione 02

La vista simula l'inserimento del progetto nello stesso settore territoriale della precedente, ripreso dallo stesso punto di vista.

L'eliminazione degli edifici produttivi e la loro sostituzione con quanto previsto dal PUA trasforma la vista in maniera molto significativa: innanzi tutto, si recupera uno scorcio di visibilità "aperta" sul profilo del crinale e il versante collinare, attualmente molto ridotta e

quasi impedita dai volumi dell'insediamento produttivo, e comunque alterata dagli sbancamenti effettuati per costruirli.

In secondo luogo, la previsione di volumi di altezza ridotta, arretrati rispetto alla strada, riduce l'effetto di artificializzazione e restituisce "dominanza" percettiva agli elementi "naturali" strutturanti il paesaggio locale (il profilo della collina, la vegetazione).

In particolare, la presenza della vegetazione introdotta dal progetto attenua il rilievo percettivo dei nuovi volumi previsti, schermandone i più lontani e attenuandone la serialità.

La vista appare più ricca e complessa per la presenza di nuove tipologie di vegetazione, che richiamano elementi paesaggistici tipici del contesto (filari alberati, arbusteti).

Non cambiano nella sostanza gli elementi paesaggistici di riferimento: lo skyline recupera una maggiore visibilità ed importanza percettiva; l'asse infrastrutturali di via Nirano arretra per una porzione ma rimane quale elementi di riferimento.

Il rilievo percettivo del nuovo quartiere appare contenuto, anche per le scelte cromatiche e dei materiali, e non contrasta rispetto alla naturalità della vegetazione presente.

Nel complesso l'effetto della trasformazione appare migliorativo dello stato attuale e compatibile con la tutela dei valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, e dell'assetto paesaggistico dell'ambito collinare.

Punto di vista 03

Stato attuale

L'immagine propone una vista aerea dell'ambito, in cui l'insediamento produttivo, di dimensione assai maggiore rispetto all'intero abitato di Torre Oche, occupa la porzione centrale della vista.

In alto, oltre il comparto Piemme sono visibili gli edifici della frazione, con edifici in parte addossati alla strada, in parte raggruppati in nuclei, arretrati rispetto alla strada, e circondati dal verde. In particolare risulta evidente sulla destra l'edificio in linea recentemente riqualificato ed ampliato, in adiacenza al torrente Fossa.

Il torrente è visibile e caratterizza l'insieme paesaggistico, con le ampie fasce di vegetazione sui due lati, nella porzione destra della vista.

Le porzioni restanti della vista sono occupate da aree agricole in parte a seminativo e parte a vigneto; risaltano alcune porzioni boscate, in particolare si nota il corredo di vegetazione che evidenzia il fosso che raggiunge il confine del comparto da sinistra.

La vista nell'insieme mostra un discreto valore panoramico, in cui la presenza dell'insediamento produttivo risulta un elemento incongruo per scala degli edifici, caratteri architettonici e tipologici, e per la marcata artificializzazione, rispetto all'intorno dominato da elementi "minuti" e dalla vegetazione.

Simulazione 03

La vista simula l'inserimento del progetto nello stesso settore territoriale della precedente, ripreso dallo stesso punto di vista.

Nel complesso della vista, non cambiano gli elementi paesaggistici di riferimento (l'abitato,

il torrente con le porzioni boscate sui lati), che restano visibili e caratterizzano anche la situazione post operam, mantenendo invariata la loro importanza.

La presenza della vegetazione introdotta dal progetto, in particolare nella porzione più vicina all'ambito fluviale, ma in generale in tutto l'ambito di PUA, cambia significativamente la composizione della porzione centrale della vista: il verde diviene elemento dominante, e l'introduzione di volumi edificati più ridotti, paragonabili a quelli esistenti quanto a dimensione e caratteri tipologici, distribuiti lungo il pendio e attornati da alberature e zone verdi, riduce sensibilmente l'effetto di "artificializzazione" presente allo stato attuale.

Il rilievo percettivo dei nuovi edifici appare mitigato dalle minori dimensioni dei fabbricati e dalla presenza della vegetazione di progetto, oltre che per le scelte cromatiche e dei materiali, che sono ancora nella presente fase di PUA solo indicativi, e risulta indubbiamente più coerente con i caratteri dell'edificio esistente e meno "disturbante" dell'insediamento attuale.

La previsione di fasce vegetate perimetrali inoltre crea una "mediazione" tra l'edificio e la campagna adiacente, e "filtra" la visibilità del nuovo quartiere rispetto agli edifici esistenti (sia rispetto a quelli presenti nella parte in basso a sinistra che a quelli in alto nella vista).

La modificazione dell'assetto paesaggistico dell'area appare migliorativa rispetto allo stato attuale.

Nel complesso l'effetto della trasformazione appare migliorativo e dunque compatibile con la tutela dei valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, e dell'assetto paesaggistico dell'ambito collinare.

Punto di vista 04

Stato attuale

L'immagine propone una vista zenitale dell'ambito, in cui l'insediamento occupa la porzione centrale della vista.

La vista mostra, oltre a lembi delle tipiche campiture agricole presenti sui bordi, ed alla viabilità esistente, i caratteri di forte artificializzazione dell'ambito produttivo esistente.

Simulazione 04

La vista simula l'inserimento del progetto nello stesso settore territoriale della precedente, ripreso sempre in proiezione zenitale.

La presenza della vegetazione introdotta dal progetto costituisce l'elemento più rilevante della trasformazione.

La vista appare più ricca per la sostituzione dell'area artificializzata e indifferenziata con il nuovo insieme di edifici, immersi in aree verdi private e pubbliche, in cui la sezione prospiciente la via Nirano (e più vicina al torrente Fossa) appare caratterizzata come "naturalistica", per la varietà dell'impianto vegetale, con aree arbustive ed alberate, alternate a radure.

Quinte di vegetazione arborea ed arbustiva sono inoltre previste a definire i "margini" del comparto verso l'area agricola in alto e a sinistra, e verso l'area verde della proprietà adiacente a destra: questo elemento, ricorrente intorno ai nuclei rurali presenti nella

vallata, appare utile alla mitigazione percettiva dei nuovi edifici, e alla loro “contestualizzazione”.

Un ulteriore elemento verde è previsto all’interno del quartiere (lungo il confine comunale), sia quale citazione dell’impluvio presente prima della attuazione dello stabilimento ceramico, sia come “quinta” percettiva ed elemento di discontinuità, che interrompe la disposizione geometrica dell’impianto urbanistico.

L’effetto della trasformazione appare migliorativo, sia per la costruzione di un assetto insediativo di scala più adeguata all’esistente, che per le proporzioni degli edifici, e la consistente dotazione di verde, oltre che per la interposizione di un’area verde tra insediamento e ambito tutelato.

Il rilievo percettivo del nuovo insediamento appare estremamente contenuto.

Nel complesso l’effetto della trasformazione appare migliorativo e dunque compatibile con la tutela dei valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, e dell’assetto paesaggistico dell’ambito collinare.

A conclusione dell’analisi delle simulazioni sviluppate si può evidenziare che la trasformazione prevista appare migliorativa dello stato attuale e compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici locali riconosciuti e tutelati dalle norme, e con gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio locale che costituiscono una fondamentale finalità della tutela.

In particolare, gli elementi di mitigazione proposti, con la realizzazione di un’area verde “naturalistica” lungo il fronte più prossimo al torrente, e la riproposizione di edifici di scala congrua rispetto all’edificio esistente nell’ambito paesaggistico di riferimento, circondati da fasce di verde, appaiono in grado di configurare un assetto armonico e migliorativo dello stato attuale.

C.3 Descrizione delle misure di mitigazione

Rispetto alle analisi svolte, i potenziali effetti sul paesaggio derivanti al nuovo intervento si sono dimostrati in generale migliorativi dello stato attuale. I temi sui quali sono stati segnalati elementi potenzialmente critici sono legati sostanzialmente:

- alla relazione con l’ambito perifluviale tutelato che pur non essendo direttamente a contatto con l’area, stabilisce con essa uno stretto rapporto visivo,
- alla relazione con il contesto, sia rispetto all’edificio della frazione vicina, che ai margini con il territorio agricolo adiacente.

Le proposte riguardanti l’assetto delle pertinenze, delle aree pubbliche e della vegetazione prevista appaiono in grado di mitigare gli effetti evidenziati. Si ricapitolano di seguito tali elementi di mitigazione.

Quanto alle possibili *misure di mitigazione*, si è già diffusamente descritto come il progetto abbia interiorizzato importanti elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica (si

vedano anche i paragrafi di descrizione del progetto al capitolo B, le simulazioni descritte al paragrafo precedente e gli elaborati di progetto):

- La nuova edificazione si inserisce nel profilo digradante del pendio ricostruendone la morfologia digradante, precedente lo sbancamento funzionale all'insediamento dell'attività produttiva;
- Gli edifici sono previsti con volumi minori e minori altezze (2 piani) all'interno dell'area tutelata, e maggiori ma pur sempre contenute (3 piani) nella fascia esterna, a monte;
- Gli edifici sono separati da viali alberati, dai quali torna in parte visibile il profilo retrostante del crinale;
- La previsione, verso la viabilità principale ed il torrente Fossa, di un'ampia fascia con vegetazione arbustiva e arborea con essenze autoctone e tipiche del contesto collinare e perifluviale riduce sensibilmente la visibilità dei nuovi edifici;
- La sistemazione delle aree di margine verso la campagna con fasce arboree ed arbustive, con essenze tipiche del contesto collinare locale, "mitiga" la visibilità degli edifici, e costituisce elemento di mediazione tra insediamento e paesaggio agrario, riproponendo, pur con maggiori dimensioni, una tipologia ricorrente nella valle di nuclei rurali attornati da alberature di corredo;
- È previsto un ulteriore elemento vegetazionale, lungo i confini tra i lotti in corrispondenza del confine comunale, a citazione del fosso secondario affluente al torrente Fossa, ancora visibile nell'area agricola adiacente ad est, fino al confine di proprietà e tombato per l'attuazione del comparto produttivo,
- Nelle aree di pertinenza degli edifici si prevede l'uso di materiali quali pietra locale o autobloccanti dai colori tenui per la pavimentazione delle aree di sosta i percorsi, anche al fine di ridurre l'artificializzazione. Le recinzioni tra i lotti e prospicienti la viabilità di comparto saranno accompagnate sui due lati da siepi arbustive con essenze autoctone e tipiche del contesto

In sintesi, come già descritto, il progetto coglie l'occasione, nel disegno paesaggistico complessivo, di sostituire un comparto produttivo esistente e in progressivo degrado, con un nuovo quartiere residenziale immerso nel verde, che si relaziona visivamente con l'ambito tutelato del torrente Fossa attraverso una fascia di verde naturalistico dai caratteri fortemente aderenti al contesto locale.

C.4 Considerazioni conclusive sulla compatibilità dell'opera e gli effetti della trasformazione

Si ripercorrono di seguito sinteticamente i punti più significativi evidenziati dall'analisi, per giungere ad una valutazione conclusiva degli effetti della trasformazione e della compatibilità dell'intervento.

L'analisi dei caratteri strutturali del paesaggio ha permesso di individuare i caratteri salienti dell'ambito di riferimento, ovvero un'area suburbana in zona pedecollinare (circa 160 m s.l.m.), a margine dell'abitato di Torre Oche; essa mostra i caratteri della collina

suburbana coltivata, elementi di antropizzazione riconducibili al mosaico agricolo, agli assi stradali e a nuclei abitati sparsi, e un discreto valore paesaggistico in relazione all'assetto geomorfologico (zone di calanchi e area delle Salse), alla presenza del torrente Fossa evidenziato quale elemento strutturante dalle ampie quinte vegetate sui due lati, e alla tipica alternanza tra coltivi a seminativo e vigneto, arbusteti e boscaglie.

Gli elementi fondamentali per la definizione dell'assetto paesaggistico locale sono rappresentati dai profili dei crinali posti ai lati della valle in cui si colloca l'area di intervento, che, disposti in direzione nordest-sudovest, definiscono i margini del contesto di riferimento; verso nord le pendici collinari degradano lentamente verso la pianura.

Le caratteristiche morfologiche dell'area di progetto evidenziano una posizione di fondovalle, al margine dell'ambito perifluviale e lungo la viabilità che percorre la vallata, ove sorge l'abitato di Torre Oche.

Quanto alla vegetazione, le formazioni di maggior interesse si trovano lungo il torrente Fossa, mentre i versanti collinari appaiono per lo più coltivati a seminativo o vigneto, con porzioni boscate nelle porzioni acclivi, a volte con presenza di calanchi (versante ovest).

L'insediamento sparso è rappresentato, lungo la viabilità principale (via Nirano) qui di fondovalle, dagli aggregati di Torre delle Oche e la Chiusa, mentre Nirano si presenta leggermente arretrato. In posizione dominante (di crinale) verso est si trova l'abitato di Fogliano. Si evidenzia inoltre la presenza di minuscoli nuclei o organismi edilizi isolati, sparsi in posizione leggermente arretrata lungo la viabilità e nelle posizioni sommitali dei colli.

L'abitato di Torre delle Oche, contiguo al sito di progetto, si presenta come un piccolo nucleo residenziale "aggregato" con carattere di permanenza, edifici frontestrada di 2-3 piani, e "frange" con edifici più radi e isolati sui lotti (alcuni sono edifici rurali di tipologia tradizionale, in buona parte invece edifici di edificazione recente: anni 90 del '900), disposti lungo la viabilità, privo di elementi di centralità e riferimento.

Si evidenzia inoltre la presenza di nuclei abitati che mostrano caratteri di permanenza storica, evidenziati da varie forme di tutela individuate nel PSC e PTCP (Nirano, Villa, Fogliano, Montegibbio).

In particolare, si segnala la presenza dei seguenti manufatti, soggetti a tutela come Beni Culturali ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004: l'Oratorio di S. Rocco, il castello di Spezzano (o Rocca Coccapani), la Torre di Fogliano (Torre della Strega).

La viabilità di fondovalle (via Nirano) è indicata come viabilità storica.

Il sistema infrastrutturale è rappresentato fondamentalmente dal tracciato della via Nirano (a sud di Nirano diviene via Cerreto), che dall'abitato di Spezzano (Maranello) si spinge verso sudovest seguendo il fondovalle del Fossa fino a Cerreto, dove risale il versante spostandosi ad est fino a Montardone, per immettersi poi nella SP 3 "Giardini". Parallela alla via Nirano, sul lato opposto del torrente, sempre in fondovalle, si trova via Fiandri, che attraverso il ponte sul torrente posto in corrispondenza dell'area Piemme, si collega alla via Nirano e come via Rio Salse permette l'accesso al sito delle Salse posto ad ovest.

Quanto ai caratteri strutturali, si evidenzia che la via Nirano percorre il fondovalle, mentre gran parte della viabilità locale si appoggia sui crinali assecondandone l'andamento morfologico: ad esempio la SP 3, che collega abitati posti in posizione sommitale quali San Venanzio, Il Poggio, Monte Tagliata, Montagnana di sopra, Montardone ...).

Come elementi emergenti del paesaggio, di tipo naturalistico, si segnalano le caratteristiche formazioni geomorfologiche legate ai caratteri geologici del territorio, quali le incisioni calanchive sui versanti collinari, altrimenti morbidi e coltivati, e, ad una scala più ridotta e con minore visibilità, il complesso delle celebri Salse di Nirano, ovvero dell'insieme dei conigli argillosi di forma e dimensione variabili nel tempo in base all'intensità del fenomeno di emissione e all'erosione da parte delle piogge, che caratterizzano l'area.

L'analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico (PTPR, PTCP, PSC) ha evidenziato il sistema formato dalle valli parallele del Panaro e del Secchia, evidenziati nei Piani sia come *"Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua"* che per la *"Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua"* disposta sulle sponde (entrambe "assottigliate" dalla presenza di significative urbanizzazioni, in corrispondenza della conurbazione formata dalle aree insediate e produttive afferenti a Maranello, Fiorano, Sassuolo).

Tra le due valli parallele, e oltre sia verso est che verso ovest, si dispongono ampie aree di interesse paesaggistico (*"Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale"*), che comprendono gran parte della fascia pedecollinare e collinare posta a sud delle aree insediate citate, entro le quali si riconoscono aree più limitate indicate come *"Progetti di valorizzazione: Parchi Regionali: L. R. n. 11/1988 e n. 27/1988"* (ad esempio in corrispondenza della Riserva naturale Regionale delle Salse di Nirano). All'interno, in corrispondenza di ambiti caratterizzati da formazioni calanchive ed affioramenti di argille, si evidenziano *"Zone di tutela naturalistica"*.

L'area di interesse si trova all'interno dell'Unità di paesaggio n. 21 *Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale* del PTCP di Modena, che comprende l'ambito collinare posto a sud dell'area urbanizzata di Maranello, Fiorano Modenese, Sassuolo, delimitata ad ovest dal corso del fiume Secchia.

Tutti i piani evidenziano la presenza in prossimità dell'Ambito di PUA della Riserva naturale regionale delle Salse di Nirano ed il relativo Sito Natura 2000; il Sito è anche evidenziato quale come elemento del *"Patrimonio geologico"*.

Nell'area collinare sono individuati dal PTCP i *"Crinali"* (art. 23C), divisi in principali e minori: la valle del torrente Fossa appare delimitata ad est da una linea di crinale minore orientata parallelamente al torrente, interrotta da linee ad essa ortogonali che segnano l'andamento principale con vallette minori, e ad ovest da una linea meno definita, che presenta diverse irregolarità in corrispondenza dell'area delle Salse, ove descrive il caratteristico *"anfiteatro"*. Altri elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio locale sono i *"Calanchi"* (art. 23B): sempre nell'area delle Salse sono differenziate le diverse tipologie di Calanchi *"peculiari"*, *"tipici"* e *"forme sub-calanchive"*.

Via di Nirano è identificata come *"Viabilità storica"* (art. 44B NTA), ad esclusione del tratto prospiciente l'insediamento produttivo.

Una porzione dell'Ambito *"Piemme"* ricade entro il perimetro delle *"Zone di tutela ordinaria"* (Art. 9, comma 2, lettera b NTA) latitanti il torrente Fossa, dalle quali risultano escluse nuove edificazioni. Il PUA non prevede alcuna nuova edificazione all'interno della *Zona di tutela ordinaria*; viene invece previsto il mantenimento con riqualificazione di un fabbricato esistente (l'edificio *"Mensa"* della struttura produttiva), che sarà adibito a residenza.

La restante porzione di Ambito, ad est della Zona di tutela ordinaria, ricade entro la perimetrazione delle “Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” (Art. 39 NTA). La presenza delle tutele elencate richiede una particolare attenzione all’inserimento paesaggistico di qualsiasi trasformazione ammessa. Si evidenzia che il PUA prevede un rimodellamento morfologico atto a ripristinare l’andamento originario del versante, attualmente sbancato e reso piano, disponendo edificato e nuova viabilità ad assecondare le quote del pendio; inoltre, prevede una distribuzione dell’edificato con altezze e volumi più contenuti nelle aree più prossime al corso d’acqua, e più consistenti nelle porzioni più distanti, verso il limite della fascia di tutela paesaggistica (150 m dall’argine). L’organizzazione dei volumi permette inoltre, nei “varchi” lasciati per gli assi di distribuzione interna, la lettura del profilo del versante e del crinale.

Dall’esame degli strumenti di pianificazione vigenti non si evincono elementi ostativi alla attuazione del PUA; se ne deduce altresì la necessità di una attenzione particolare ai caratteri paesaggistici d’insieme dell’ambito di intervento al fine di inserire la trasformazione prevista con le dovute attenzioni alla riduzione degli impatti.

Entrambi i PSC evidenziano la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 42/2004 (ex Legge 08.08.1985 n. 431) sulle aree latitanti il torrente Fossa, che interessa una consistente parte dell’Ambito di PUA: tale vincolo richiede che il progetto sia assoggettato ad Autorizzazione paesaggistica.

La consultazione del Sitap, il sistema web-gis del MinBACT, ha evidenziato la presenza di ulteriori aree vincolate ulteriormente ad ovest dell’area delle Salse (nel territorio comunale di Sassuolo, fino al fiume Secchia), distanti dell’area di intervento.

L’analisi dei caratteri percettivi ha permesso di caratterizzare la visibilità dell’intervento, in base ai caratteri morfologici del sito, l’andamento dei versanti e dei crinali, la presenza di vegetazione e le caratteristiche meteorologiche, la distanza dalle aree edificate, dagli assi infrastrutturali, dalle aree a maggiore frequentazione.

Dato il contesto collinare in cui il progetto si inserisce, la posizione di fondovalle del sito di intervento, con linee di crinale sui lati, limita la visibilità effettiva dell’intervento proposto da punti di normale accessibilità; si è potuto dunque definire un “ambito di intervisibilità” teorico dell’area di intervento limitato alla vallata, piuttosto ristretto dunque soprattutto verso est e verso ovest. Va evidenziato che tale visibilità teorica si concretizza, in direzione sud e nord, solo a tratti per la presenza della vegetazione e l’andamento sinuoso della valle.

Si sono evidenziati, quali *punti di fruizione visiva statica principali*:

- le frange nord dell’insediamento di Torre delle Oche, sul lato opposto della via Nirano, direttamente adiacenti l’area in oggetto (visibilità di primo piano);
- i nuclei rurali sparsi lungo la valle, posti su via Nirano in posizione arretrata, e su via Fiandri, a nord dell’ambito di PUA (distanze tra 150 m: nucleo adiacente su via Nirano, e 350 – 500 m: i nuclei lungo via Nirano e via Fiandri, più a nord). Questa tipologia appare caratterizzata da una frequentazione quantitativamente poco rilevante; inoltre, la presenza della vegetazione riduce e frammenta il rapporto visivo con l’area di PUA.

Al di fuori della vallata si è verificato il caso dell’abitato di Fogliano, posto a sudest dell’area di progetto, a circa 290 m slm, dal quale, lungo la viabilità in uscita a nord è visibile

un'ampia porzione della valle che comprende l'ambito di PUA. Il rapporto visivo di maggiore rilevanza appare quello con l'adiacente abitato di Torre Oche, anche in considerazione della fruizione del percorso pedonale lungo il torrente Fossa.

Infine, si ricordano alcuni *canali visuali principali*, rappresentati dalla viabilità:

- il tratto di via Nirano adiacente l'ambito di PUA da nord,
- il tratto di via Fiandri, in fondovalle sul lato opposto del torrente Fossa,
- il tratto di via rio Salse più vicino al ponte sul Fossa e dal ponte stesso,
- da alcuni tratti di via Fogliano a nord dell'abitato.

Si ritiene che la visibilità dell'area di PUA dai canali visuali dinamici risulti quella tipica degli elementi areali in territorio collinare: ovvero limitata ad un tratto viario di estensione ridotta in relazione alla conformazione di valli e versanti, poco rilevante alla grande distanza, in relazione alle dimensioni contenute dei nuovi edifici e alla previsione di ampie dotazioni di verde previste, e di breve durata alla piccola distanza.

L'analisi non ha evidenziato particolari *elementi di riferimento o orientamento*, di rilievo "percettivo", potenzialmente interferibili, quanto a visibilità, dall'intervento in oggetto; si segnala comunque la presenza dei caratteristici affioramento di argille e dai calanchi della vicina area delle Salse, subito riconoscibile lungo il versante ad ovest del comparto.

Si è inoltre sviluppata una **descrizione fotografica del contesto paesaggistico di riferimento** finalizzata alla descrizione dei caratteri fondamentali, ed alla comprensione della effettiva visibilità del sito di intervento. L'insieme delle viste riportate evidenzia come la posizione di fondovalle del sito di intervento, con linee di crinale sui lati, limiti la visibilità effettiva dell'intervento proposto da punti di normale accessibilità, e l'ambito effettivo di fruizione visiva della trasformazione sia limitato alla valle del torrente Fossa, nella porzione più prossima (l'andamento "sinuoso" introduce elementi di "quinta" percettiva sia muovendosi da nord che da sud, già a breve distanza dal sito di progetto); i punti di effettiva intervisibilità risultano ridotti.

La descrizione fotografica dell'area ha dato inoltre evidenza ai caratteri della morfologia locale, con il sistema dei versanti paralleli e dei crinali, e nello specifico dell'area di PUA, con lo sbancamento che ha permesso la realizzazione dei fabbricati produttivi; dell'ambito perfluviale del torrente Fossa oggetto di tutela, con vegetazione in evoluzione naturale, autoctona e tipica degli ambienti perfluviali (in prevalenza salici, pioppi ed ontani); dell'abitato di Torre delle Oche, che comprende numerosi edifici di recente realizzazione privi di caratteri architettonici di interesse ed un piccolo nucleo di edifici più vecchi, di cui alcuni con caratteri tipici dell'architettura rurale locale, ma privi di interesse storico architettonico o culturale.

A conclusione di tale caratterizzazione, si è ritenuto di attribuire al paesaggio locale, nell'ambito studiato, un **livello medio di sensibilità**, motivato da una discreta persistenza di caratteri paesaggistici naturali ed antropici tipici della collina suburbana, in parte coltivata, dalla presenza di assetti morfologici e di formazioni vegetazionali caratteristiche. A tale situazione si ritiene di poter attribuire una discreta capacità di assorbire modificazioni comunque di tipo puntuale e dimensioni contenute quale quella in esame, senza perdere in maniera sensibile i caratteri precipui riconosciuti e senza che le caratteristiche salienti del paesaggio vengano alterate in maniera significativa, anche in considerazione del carattere

“incongruo” al contesto degli edifici presenti allo stato attuale del comparto di intervento, e che si prevede di demolire.

Si ritiene infatti che l’area interessata dalla trasformazione, pur ben caratterizzata come descritto, non presenti caratteri singolari di particolare interesse e vulnerabilità in relazione ai caratteri strutturali e percettivi, e alla presenza di vincoli riconosciuti, che possano essere alterati dalla trasformazione prevista.

Si è inoltre **analizzato il progetto proposto**, evidenziando gli effetti della trasformazione e le motivazioni delle scelte progettuali in relazione ai caratteri del contesto, al fine di evidenziarne la compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio locale, oggetto di tutela. In particolare, si è evidenziato come nelle fasi di concertazione e autorizzazione fin qui svolte, si siano già precisati diversi condizionamenti al progetto, che hanno influenzato significativamente alcune scelte progettuali.

Si evidenzia che il progetto prevede la riqualificazione dell’area con la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, i cui volumi e dimensioni appaiono incongrui al contesto.

La nuova edificazione è composta da più corpi di fabbrica, dai volumi semplici e lineari, di ridotte dimensioni, disposti nell’area con altezze modeste (2 piani) verso valle (entro i 150 m dal torrente) e altezze maggiori (comunque contenute, di massimo 3 piani utili) nelle porzioni esterne alla tutela, verso monte. Tale scelta consente una minore intrusione visiva del nuovo insediamento rispetto alla viabilità ed all’ambiente fluviale e perifluviale tutelato.

L’insediamento si inserisce nel profilo digradante del pendio ricostruendone l’andamento originario, precedente la realizzazione dei fabbricati produttivi esistenti, analogamente alle aree adiacenti a nord e sud.

Inoltre, il PUA prevede di “immergere” i nuovi volumi, estremamente ridotti rispetto a quelli esistenti, in un continuum di verde, in parte pubblico e fruibile, in parte privato, caratterizzato da essenze autoctone e tipiche dell’ambiente collinare e in particolare perifluviale. La mitigazione dell’impatto del nuovo quartiere nei confronti del bene tutelato, il torrente Fossa, si concretizza mediante la realizzazione di un parco a verde pubblico dotato di una fascia di vegetazione arborea ed arbustiva, con essenze autoctone e tipiche del contesto locale; inoltre, sono previste fasce di vegetazione lungo i confini, tra i lotti, e lungo il confine tra i due Comuni. La viabilità di comparto sarà dotata di aiuole alberate, e sono previste alberature tra i parcheggi bordo strada, ove compatibile con le esigenze della pubblica illuminazione, al fine di ridurre l’artificializzazione complessiva e introdurre elementi di separazione tra nuclei di edifici, permettendo anche la visibilità a tratti del profilo del crinale retrostante. La sistemazione delle aree esterne private prevede l’uso di materiali con tinte tenui (pietra locale, autobloccanti) per le aree scoperte di pertinenza, anche al fine di ridurre l’artificializzazione e l’impatto visivo.

L’insieme delle opere previste intende generare un effetto paesaggistico migliorativo dello stato attuale, in cui l’area è interamente artificializzata e edificata, con capannoni e palazzine dai caratteri architettonici tipici dei fabbricati produttivi, introducendo elementi vegetali (alberi ed arbusti) di specie diverse, autoctone e tipiche, una maggiore ricchezza di associazioni vegetazionali e di habitat, a corredo di un complesso di edifici che ripropone, sebbene con una dimensione più ampia, le aggregazioni di edifici rurali circondate dal verde ed arretrate dalla viabilità principale presenti nella valle a sud e nord di Torre delle Oche.

A conclusione del percorso analitico svolto, si sono realizzate alcune **simulazioni**

fotorealistiche dell'inserimento del progetto nel contesto, considerando due punti di vista sono posti ad altezza d'uomo, a distanze variabili rispetto al sito di intervento, in corrispondenza della porzione centrale del PUA, una vista dall'alto, per caratterizzare l'inserimento della trasformazione rispetto al contesto collinare circostante, ed una vista "zenitale" che permette una migliore visualizzazione degli elementi introdotti per la mitigazione del progetto.

Le simulazioni hanno evidenziato che la trasformazione prevista appare migliorativa dello stato attuale, in cui i caratteri strutturali e percettivi tipici del paesaggio locale sono compromessi dalla presenza e dominanza visuale del comparto produttivo, incongruo rispetto al contesto per dimensioni, scala tipologia e caratteri degli edifici. In particolare, gli elementi di mitigazione proposti, con la realizzazione di un'area verde "naturalistica" lungo il fronte più prossimo al torrente, e la riproposizione di edifici di scala congrua rispetto all'edificio esistente nell'ambito paesaggistico di riferimento, circondati da fasce di verde, appaiono in grado di configurare un assetto armonico e migliorativo dello stato attuale.

Rispetto alle analisi svolte, i potenziali effetti sul paesaggio derivanti al nuovo intervento si sono dimostrati in generale migliorativi dello stato attuale. I temi sui quali sono stati segnalati elementi potenzialmente critici sono legati sostanzialmente:

- alla relazione con l'ambito perfluviale tutelato che pur non essendo direttamente a contatto con l'area, stabilisce con essa uno stretto rapporto visivo,
- alla relazione con il contesto, sia rispetto all'edificio della frazione vicina, che ai margini con il territorio agricolo adiacente.

Le proposte riguardanti l'assetto delle pertinenze, delle aree pubbliche e della vegetazione prevista appaiono in grado di mitigare gli effetti evidenziati.

Si ritiene dunque valutare la trasformazione prevista compatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici locali riconosciuti e tutelati dalle norme, e con gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio locale che costituiscono una fondamentale finalità della tutela.

Rispetto alla **compatibilità paesaggistica delle opere in progetto**, si possono fare dunque le seguenti considerazioni conclusive, seguendo la traccia delineata nell'Allegato del DPCM:

- l'intervento si colloca nel contesto collinare descritto posizionandosi al margine dell'area insediata di Torre Oche verso le zone coltivate, assecondando la linea di pendenza del versante, mantenendosi "basso" sul profilo morfologico attuale;
- esso consiste nella realizzazione di un quartiere residenziale immerso nel verde, composto da edifici di dimensioni contenute (massimo 3 piani fuori terra); le scelte morfologiche e formali svolte nel PUA, e la ampia dotazione di aree verdi, perseguono anche il fine di ridurre la preminenza visiva, in considerazione della presenza dell'ambito perfluviale, separato per la presenza della strada, ma visivamente connesso al comparto;
- l'altezza ridotta degli edifici, la previsione di volumi separati e contenuti, e la posizione arretrata rispetto alla strada, consente una maggiore leggibilità dello skyline locale rispetto alla situazione attuale, e permette la visibilità degli altri

elementi strutturanti il paesaggio locale;

- non sono previste *modificazioni morfologiche* significative nel sito in quanto i volumi di progetto si dispongono in maniera digradante lungo la linea di pendenza del versante, che viene anzi riportato all'originario andamento digradante;
- la realizzazione del PUA modifica migliorandolo *l'assetto della vegetazione* esistente, in quanto nell'ambito attualmente completamente artificializzato sono previste numerose nuove piantumazioni, con specie autoctone e tipiche dell'ambiente collinare e perfluviale, al fine di formare una fascia di vegetazione naturaleggiante che schermi percettivamente le nuove edificazioni verso il fiume, e fasce più ridotte verso le aree agricole adiacenti;
- la realizzazione del progetto non appare tale, per le dimensioni contenute degli edifici e le scelte insediative (posizione dei volumi lungo il pendio ed altezza modesta) da produrre *modificazioni dello skyline naturale o antropico*; si evidenzia in merito anche che la maggiore visibilità della trasformazione si avrà dal fondovalle a nordovest, e da queste posizioni i nuovi edifici appariranno schermati dalla previsione di fasce di vegetazione;
- le modificazioni introdotte non interessano *l'assetto insediativo-storico*, non essendo coinvolte nella trasformazione aree storicamente insediate né tracciati di percorsi storici; né *l'assetto fondiario, agricolo e colturale* dell'area, né i caratteri strutturanti del territorio agricolo; alla micro-scala del comparto di intervento, come descritto, il PUA propone di sostituire ad un insediamento produttivo fuori scala sia rispetto all'assetto dell'insediamento di Torre Oche che ai nuclei rurali tipici dell'area, un quartiere composto da edifici di dimensioni e caratteri coerenti a quelli presenti nel contesto;
- si vuole inoltre sottolineare il carattere puntuale dell'intervento, rispetto alla struttura del paesaggio locale, caratterizzato da elementi areali ampi e ripetuti, dai profili dei rilievi, dall'andamento sinuoso delle valli: tutti elementi la cui funzione strutturale e leggibilità si ritiene non possano essere alterate dalla tipologia di progetto in esame.

Quanto ai *"principali tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc."* elencati dal DPCM, si rileva che:

- il livello di intrusione visiva degli elementi del progetto (*inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici*) risulta ridotto in quanto il nuovo quartiere si pone entro un'area già edificata, ed appare di dimensioni e caratteristiche insediative coerenti con l'edificato già presente nell'area, e visibile lungo i versanti dalla viabilità locale; tale carattere appare ampiamente mitigato per la posizione di fondovalle, ed ulteriormente mitigabile dalla vegetazione prevista;
- dato il carattere puntuale del progetto, e la dimensione dei nuovi volumi previsti in relazione a quelli preesistenti, si ritiene che migliorino invece parametri quali: *Suddivisione; Frammentazione; Riduzione; Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema; Concentrazione;*

- quanto alla possibilità capacità di *Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale*, si ritiene che dato il livello attuale di artificializzazione nel sito specifico di intervento, completamente edificato e pavimentato, l'intervento, che prevede ampie zone verdi e differenti tipologie di vegetazione, non potrà che migliorare la valenza ecologica dell'area;
- si ritiene che il progetto proposto non generi: *Destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ..) - deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi)*, in quanto, per la dimensione ridotta degli edifici, la previsione di scorci di visuale verso lo skyline collinare, l'inserimento di tipologie vegetazionali tipiche del contesto (filari, boschetti, fasce di vegetazione arboreo arbustiva), permette anzi il miglioramento di tali parametri rispetto allo stato attuale.

Si conclude dunque la presente relazione con un giudizio di buona compatibilità delle trasformazioni proposte con gli obiettivi di tutela paesaggistica espressi dal vincolo esistente.

**ALLEGATO 1: SIMULAZIONI FOTOREALISTICHE DELL'INSERIMENTO DEL PUA "PIEMME
TORRE OCHE"**

Img. C.2 – Punto di vista 1 – Stato attuale



Img. C.3 – Punto di vista 1 – Simulazione



Img. C.4 – Punto di vista 2 – Stato attuale



Img. C.5 – Punto di vista 2 – Simulazione



Img. C.6 – Punto di vista 3 – Vista aerea – Stato attuale



Img. C.7 – Punto di vista 3 – Vista aerea – Simulazione



Img. C.8 – Punto di vista 4 – Vista zenitale – Stato attuale



Img. C.9 – Punto di vista 4 – Vista zenitale – Simulazione



ALLEGATO 2:

- **PARERE PRELIMINARE SOPRINTENDENZA 28/11/2017**
- **PARERE COMUNE MARANELLO 29/11/2017**
- **VERBALE STO 14/02/2019**
- **PARERE SOPRINTENDENZA 15/03/2019**



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

La presente nota è inviata solo tramite E-MAIL
ai sensi dell' art. 47, D. Lgs. 82/2005
e sostituisce l'originale

COMUNE DI MARANELLO

E

Protocollo N. 0021745/2017 del 28/11/2017

Bologna, 28 NOV 2017

Al Comune di Maranello

Alla c.a. del Sindaco dott. Massimiliano Morini

All'Area Tecnica, c.a. dell'arch. Elisa Tommasini

sindaco@comune.maranello.mo.it

comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

p.c. a

AUSL – Dipartimento di sanità pubblica,
dsp@pec.ausl.mo.it

ARPAE – Maranello

aocomo@cert.arpa.emr.it

Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna, Strada Maggiore, 80 Bologna
mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it

Commissione Regionale di Garanzia presso il Segretariato Regionale
sr-ero.commgaranzia@beniculturali.it

Prot. N. 27099
Class. 34.19.04/113.4

Pos. Archivio
Allegati: 1

Risposta al foglio del 09.11.2017, ns Prot. N. 25661 del 10.11.2017
e al foglio del 13.11.2017, ns prot. N. 25992 del 14.11.2017

OGGETTO: Maranello (MO) – Loc. Torre oche di Maranello – Riqualficazione dell'ambito Ex Ceramiche Piemme – Indizione della Conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14, comma 2 e art.14-bis della L.241/1990_in forma semplificata ed in modalità asincrona
Pareri preliminari, criteri e linee guida per lo sviluppo progettuale

Con riferimento al procedimento in oggetto, nel comunicare che questa Soprintendenza non potrà partecipare alla seduta della Conferenza Preliminare, convocata per il giorno 29.11.2017, questo Ufficio esprime le seguenti considerazioni e definisce alcune linee guida, che si ritiene debbano essere sviluppate nell'elaborazione progettuale del comparto da riqualficare da ex-Ceramica ad insediamento residenziale.

Il comparto si trova in area di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004 e s.m.i., in quanto in parte ricadente nella fascia di rispetto fluviale del Torrente Fossa, pertanto si accoglie con favore sia la proposta di trasformazione territoriale per l'eliminazione delle strutture produttive esistenti, che la proposta di riduzione della superficie coperta. Alla luce della documentazione trasmessa con le note indicate a margine, si ritiene opportuno che nella progettazione del comparto si cerchi quanto più possibile di concentrare l'edificato oltre i 150 ml dal corso d'acqua, privilegiando costruito di piccole dimensioni.

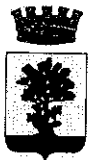
Si ritiene inoltre necessario uno studio approfondito sugli aspetti caratterizzanti il paesaggio locale e sul "verde" inteso come essenze, distribuzione e percorsi in relazione al fatto che si è in prossimità di un corso d'acqua con una vegetazione specifica e una unità di paesaggio con aspetti propri, che dovranno essere presi in considerazione e sviluppati nella proposta che si andrà ad elaborare.

IL SOPRINTENDENTE

Dott. Luigi Malnati

Responsabile dell'istruttoria e del procedimento, Arch. Francesca Tomba, funzionario architetto, francesca.tomba@beniculturali.it

Settore Archeologia: BOLOGNA - Via Belle Arti n. 52 - ☎ 051.223773 - 051.224402 - Fax 051.227170, Settore Belle arti e paesaggio: BOLOGNA - Via IV Novembre n. 5 - ☎ 051.6451311 - Fax 051.6451380, sabap-bo@beniculturali.it - ☎ certificata: mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it



Città di Maranello

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Prot. n. 21912

Maranello, li 29/11/2017

Spett.le

INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME Spa

Via del Crociale n. 42/44

Maranello (MO)

e, p.c. Spett.le

MEGLIOLI GEOM. MARCO

m.meglioli@studiomeglioli.com

OGGETTO: Verifica preliminare alla redazione di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito AR.2i dell'ex complesso ceramico "PIEMME" ubicato in Maranello e Fiorano Modenese, località Torre Oche, Via Nirano. Riscontro.

In risposta alla richiesta di verifica preliminare di cui all'oggetto, pervenuta in data 17/11/2017 ed integrata in data 20/11/2017, prot. n. 21155, per la progettazione di cui all'oggetto, sull'area ubicata in Maranello e Fiorano Modenese, Via Nirano, catastalmente identificata al NCEU del Comune di Maranello al Foglio Mappale 13 ed al NCEU del Comune di Fiorano Modenese al Foglio Mappali 122, 149, 445;

Con la presente si comunica che:

la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, con nota del 28/11/2017, prot. n. 27099 (recepita dall'Amministrazione Comunale in data 28/11/2017 n. 21745), ha espresso un parere preliminare favorevole alla proposta di riconversione dell'area ed alla soluzione progettuale proposta, indicando linee guida da seguire nello sviluppo progettuale. Si allega alla presente copia del parere pervenuto.

L'ARPAE Distretto Area Sud, con nota del 28/11/2017, prot. n. 31560/17 (recepita dall'Amministrazione Comunale in data 28/11/2017 n. 21796), ha espresso le seguenti osservazioni:

"La zona è fornita di rete fognaria: dovrà essere verificata con l'ente gestore la capacità di ricezione dei nuovi apporti di rete nera, che saranno prevedibilmente maggiori degli attuali; data la posizione in zona di ricarica, dovranno essere previste reti fognarie separate ed a perfetta tenuta.

Come previsto anche nella scheda di PSC dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico dell'area, propedeutica alla progettazione finale della disposizione degli edifici.

In fase di demolizione degli stabili esistenti dovrà essere verificata anche la situazione del suolo, che dovrà rispettare i limiti di contaminazione previsti dal D. Lgs. 52/2006 per le aree verdi e residenziali."

che si allega alla presente, ha trasmesso il proprio parere stante l'impossibilità di partecipare alla seduta della Conferenza;

L'AUSL, Dipartimento di Sanità Pubblica con nota del 29/11/2017 ha espresso *"Parere favorevole sulla riconversione dell'area a condizione che la progettazione definitiva del Piano sia improntata a criteri di promozione della salute, stimolo dell'attività fisica e di sicurezza stradale, secondo i principi di cui al Piano Sanitario Regionale 2015/18"*.

Per le informazioni il sottoscritto, Responsabile del Procedimento, unitamente al Dirigente dell'Area Tecnica Arch. Elisa Tommasini, è a disposizione nei giorni di apertura al pubblico: Lunedì (previo appuntamento) 8:30-13:00; Mercoledì 8:30-13:00; Giovedì 14:30-18:30.

Distinti saluti



IL TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA DELL'AREA TECNICA

Manfredini Geom. Mirco

Manfredini geom. Mirco

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Tel 0536/240085 – Fax 0536/948144

e-mail mirco.manfredini@comune.maranello.mo.it

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

ACCORDO OPERATIVO ART. 38 LR 24/2017 - PIEMME TORRE OCHE COMUNE di FIORANO MODENESE

VERBALE del 14 febbraio 2019

In data 14 febbraio 2019 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del CUAV della Provincia di Modena di cui alla LR 24/2017 e costituita con atto dirigenziale n. 78 del 27/12/2018, per l'esame istruttorio dell' ACCORDO OPERATIVO art. 4 e art. 38 LR 24/2017 denominato PIEMME TORRE OCHE del Comune di Fiorano Modenese.

Unitamente alla convocazione della Struttura Tecnica Operativa, con prot. n. 2303 del 22/01/2019 sono stati messi a disposizione della stessa gli elaborati tecnici trasmessi dal Comune alla Provincia (pervenuti con prot. n. 712 del 11/01/19 ed acquisiti in atti con prot. 1199 del 14/01/19).

La riunione ha inizio alle ore 10 presso la sede della Provincia di Modena, sala di Giunta.

Presiede il responsabile della Struttura Tecnica Operativa, Antonella Manicardi

Sono presenti:

Provincia di Modena

- Antonella Manicardi
- Amelio Fraulini

Comune di Fiorano Modenese

- Roberto Bolondi
- Roberta Falchi

Regione Emilia-Romagna - Pianificazione

- Barbara Neroszi

Regione Emilia-Romagna - Protezione civile

- Paola Scarpelli

ARPAE

- Elena Ori

AUSL Modena

- Antonio Fusco

Gruppo HERA

- Vincenzo Gualtieri

Sono inoltre presenti per il Comune di Maranello cointeressato al piano, che ha presentato contemporaneamente all'AO di Fiorano Modenese specifica Variante al POC con valore di PUA (fasc.2599):

- Elisa Tommasini
- Mirco Manfredini

PROVINCIA

Il Responsabile della Struttura tecnica operativa, apre la riunione ed illustra le finalità generali della STO e dell'incontro, secondo del genere rispetto al corso della nuova LUR 24/2017. L'obiettivo è l'analisi dell'Accordo per formare in tempi utili l'istruttoria preliminare dell'AO da sottoporre alla successiva conferenza del Comitato Urbanistico provinciale, avendone affrontato le eventuali problematiche.

COMUNE di Fiorano Modenese

Vengono illustrati i contenuti dell'Accordo Operativo (AO) e dello strumento POC/PUA (inoltrato pressoché contestualmente dal Comune di Maranello alla Provincia) i quali tendono ad assicurare, sul territorio di entrambi i Comuni interessati (Fiorano Modenese e Maranello) il recupero delle aree attualmente occupate dai fabbricati della ceramica dismessa, realizzandone la preventiva bonifica ed il conseguente risanamento ambientale. L'AO/POC-PUA prevede la realizzazione di un comparto residenziale con accesso dalla esistente viabilità comunale attraverso la realizzazione di una rotonda su un asse centrale che, in futuro, potrebbe essere potenziato per realizzare una alternativa all'attuale attraversamento della frazione, ai cui margini viene realizzato il piano. L'eliminazione del fabbricato che ospitava la ceramica ed il risanamento ambientale costituiscono elementi dell'interesse pubblico che è stato a lungo perseguito dalle amministrazioni attraverso successive e complesse fasi di pianificazione e relativi accordi art. 18 LR 20/2000, l'ultimo dei quali è alla base del presente piano.

COMUNE di Maranello

Conferma quanto sopra e ribadisce i motivi, dipendenti dalla volontà del privato e dal fatto che il Comune di Fiorano Modenese avrebbe già realizzato presso la riserva delle Salse di Nirano i servizi necessari e quindi renderebbe non appetibile la realizzazione in località Torre Oche anche le previste potenzialità terziarie. Ribadisce la necessità di procedere all'intervento attraverso la riconversione a residenza per realizzare il risanamento dell'esistente impianto dismesso.

Si apre il dibattito.

PROVINCIA

La Provincia evidenzia gli elementi di pianificazione territoriale, urbanistica e di sostenibilità che paiono caratterizzare il progetto in questione.

Conformità al PTCP: il progetto interferisce con le aree di tutela ordinaria che il PTCP individua lungo il torrente (art. 9). Per disposizione del PTCP tali aree sono inedificabili e quindi l'attuale previsione di realizzarvi alcuni dei lotti previsti dal piano è incongruente.

Conformità ai PSC comunali: si evidenzia che entrambi i PSC riportano, tra i vincoli, la presenza delle aree di tutela ordinaria di cui sopra. Questi vincoli sono inoltre espressamente richiamati nelle relative Schede d'ambito del Piano Strutturale. Non è presente in atti il prescritto Accordo Territoriale tra i due Comuni interessati. Per quanto inerente le destinazioni d'uso la previsione di un minimo di capacità edificatoria ad uso terziario è anch'essa una prescrizione dei PSC.

Sostenibilità: considerando che l'area è attualmente occupata da una ceramica dismessa, i PSC prevedono espressamente - ed è elemento imprescindibile per la VALSAT - la presentazione della Caratterizzazione dei suoli. L'elaborato presente in atti certifica la sostenibilità della sola destinazione produttiva. Non è stata effettuata la Valutazione di incidenza relativamente alla prossima zona SIC-ZPS della Riserva delle Salse di Nirano; a

riguardo si rammenta che, in occasione della precedente variante al Piano Strutturale fu redatto dal Comune un Rapporto di Incidenza che potrebbe costituire una utile base per riformulare un rapporto riferito all'intervento attuale. L'elaborato di VALSAT è una Verifica di assoggettabilità e, oltre ad essere carente degli elementi di cui sopra, non prende in considerazione gli aspetti di incongruenza/variante territoriale/urbanistica già evidenziati.

Altri elementi: non è presente tra gli atti del Comune di Fiorano Modenese il testo dell'Accordo operativo previsto dalla LR 24/2017. La convenzione non contiene termini attuativi per la realizzazione del piano. Se ne desume che il piano non ha i compiuti caratteri richiesti dalla legge (art. 38 LR 24/2017).

COMUNE di Maranello

Informa che è pervenuta soltanto ieri la documentazione per la realizzazione della Caratterizzazione dei suoli.

ARPAE

Conferma che i materiali utili per la valutazione della contaminazione dell'area sono pervenuti anche ad ARPAE quale Autorità competente in materia di siti contaminati. In particolare sono stati presentati, a norma dell'art. 242bis del D.lgs 152/2006, la caratterizzazione effettuata dalla proprietà, il piano di bonifica per il raggiungimento delle soglie di contaminazione relative agli usi residenziali ed il cronoprogramma delle operazioni necessarie a tale scopo. La procedura semplificata prevista dall'art. 242bis non necessita dell'approvazione da parte di ARPAE degli elaborati presentati in questa fase. Al termine delle opere di bonifica il progettista presenterà un piano di caratterizzazione per la verifica del raggiungimento degli obiettivi: tale piano sarà sottoposto ad approvazione da parte di ARPAE ed eseguito in contraddittorio con ARPAE stessa per la certificazione dell'avvenuta bonifica; solo allora le aree potranno essere utilizzate per le finalità del Piano. Qualora la prospettata bonifica non avesse esito sufficiente si ripartirebbe adottando le procedure standard dell'art.242.

Per quanto inerente le caratteristiche tecniche del piano sono necessari approfondimenti, anche in relazione agli aspetti idraulici ed agli aspetti ambientali già evidenziati e che si condividono.

HERA

Informa che appare indispensabile un potenziamento delle esistenti reti di servizio. Per quanto riguarda lo scarico delle acque bianche si segnala, oltre all'esistente autorizzazione allo scarico nel torrente, e che dovrà essere aggiornata, anche la presenza di una condotta di coinvogliamento/scarico delle acque meteoriche provenienti da monte che risultano essere state intercettate al momento degli imponenti lavori di spianamento realizzati successivamente per costruire/ampliare la ceramica. Comunica che sono già stati espressi pareri non completamente favorevoli che esplicitano quanto sopra. Tali pareri già espressi saranno inviati per l'acquisizione in atti.

REGIONE Emilia-Romagna – Agenzia per la sicurezza territoriale e la Protezione civile

Conferma la presenza di un reticolo idrografico che raccoglie le acque di impluvio, che sulla cartografia risulta attraversare aree attualmente occupate da fabbricati della

ceramica dismessa, di cui però non si è a conoscenza di eventuali interventi di tombinatura e/o deviazioni eventualmente realizzati. Evidenzia la necessità di aggiornare l'autorizzazione allo scarico in relazione alle nuove ipotesi di costruzione del comparto, oltre che per gli adempimenti ambientali anche con particolare riferimento agli aspetti strettamente idraulici di competenza dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (autorità idraulica competente per il torrente Fossa) e perfezionare specifico atto di concessione per l'occupazione di aree demaniali con il manufatto di scarico, per il quale dovranno essere presentati opportuni elaborati. Ribadisce la necessità di realizzare un generale approfondimento degli aspetti idraulici, sia per quanto inerente la verifica idraulica delle aree a monte del comparto che in relazione al vigente P.G.R.A.

REGIONE Emilia-Romagna - Pianificazione

Concorda con quanto evidenziato dalla Provincia in merito alla adeguatezza degli elaborati di AO rispetto alle prescrizioni della LR 24/2017. Evidenzia come la procedura speciale e "privilegiata" degli Accordi ammessi dalla nuova legge urbanistica per gli ambiti non ancora resi operativi dal POC, sia prevista proprio per favorire la loro immediata attuabilità. Inoltre, la convenzione / accordo deve essere parte integrante dell'AO, e deve stabilire i tempi e modi di attuazione degli interventi di Piano e termini perentori a pena decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti ai sensi del comma 5 dell'art.4 della legge. Si rende disponibile ad un confronto tecnico per perfezionare il testo della convenzione che dovrà essere coerentemente aggiornata, unitamente agli elaborati di progetto, sia in ordine agli aspetti infrastrutturali sopra evidenziati, che in coerenza con il PSC e con le prescrizioni della LR 24/2017.

Al termine del dibattito e del confronto tecnico sui vari aspetti, la PROVINCIA conclude esprimendo la necessità che i Comuni approfondiscano gli elementi evidenziati nel corso del dibattito, riportando in primo luogo il progetto alla necessaria conformità, sia territoriale (PTCP art. 9) che ai PSC, integrando e perfezionando gli atti costitutivi, di concerto con gli Enti presenti, anche gestori di reti e sottoservizi, nelle forme ritenute opportune.

Pare inoltre opportuno che sulla nuova elaborazione tecnica, il Comune, una volta individuate le procedure amministrative necessarie a garantire la legittimità del piano, provveda ad inoltrare la documentazione aggiornata al CUAV e chiedi agli Enti una rivalutazione del AO-POC/PUA al fine di consentire al Comitato Urbanistico provinciale - acquisite anche le Osservazioni eventualmente presentate nel periodo di deposito - l'espressione del parere sulla versione aggiornata dello strumento urbanistico in cui le criticità sopra evidenziate, risultino superate.

La seduta si chiude alle ore 12,30.

Il Responsabile della STO
Antonella Manicardi



Ministero per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Bologna 15 MAR. 2019

Alla Provincia di Modena
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

E.p.c.

Al Comune di Fiorano Modenese
comunefiorano@cert.fiorano.it

Al Comune di Maranello
comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

Alla Commissione regionale di garanzia presso il
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
sr-ero.garanzia@beniculturali.it

Prot. n. 5724 Pos. Archivio MO/BN 62
Class. 34.19. Allegati -

risposta al prot. 2280/2019 pervenuto il 22.01.2019
(ns. prot. 1939 del 28.01.2019),
al prot. 2303/2019 pervenuto il 22.01.2019
(ns. prot. 2164 del 01.02.2019)
e al prot. 5625/2019 pervenuto il 21.02.2019
(ns. prot. 4302 del 26.02.2019)

Oggetto: **Comuni di Fiorano Modenese e di Maranello (MO), Accordo operativo per l'attuazione del Piano Urbanistico denominato "Piemme - Torre Oche", via Nirano I° Tronco 195**
area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (fascia di rispetto del torrente Fossa) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
Dati catastali: Fg. 27, Mapp. 122 - 149 - 445 (Comune di Fiorano Modenese); Fg. 17, Mapp. 13 (Comune di Maranello)
Rif. pratica: classifica 07-04-05, fasc. 2598/2019
Richiedente: Industrie Ceramiche Piemme SpA
Riquilificazione urbanistica di area occupata da stabilimento ceramico e pianificazione di un insediamento residenziale

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto pervenuta con le note indicate a margine, riguardanti la riconversione di un'area attualmente occupata da uno stabilimento ceramico in insediamento residenziale:

- *considerato* che l'intervento in parola è oggetto della proposta di Accordo Operativo art. 38 L.R. 24/2017 denominato "Piemme - Torre Oche";
- *tenuto conto* che in data 14.02.2019 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del CUAV e che nell'ambito dell'incontro di cui al verbale pervenuto dalla Provincia di Modena il 21.02.2019 (ns. prot. 4302 del 26.02.2019) sono emerse criticità in merito alla conformità al PTCP in quanto "il progetto interferisce con le aree di tutela ordinaria che il PTCP individua lungo il torrente (art. 9). Per disposizione del PTCP tali aree sono inedificabili e quindi l'attuale previsione di realizzarvi alcuni dei lotti previsti dal piano è incongruente";
- *visto* che nelle conclusioni del detto verbale la Provincia esprime "la necessità che i Comuni approfondiscano gli elementi evidenziati nel corso del dibattito, riportando in primo luogo il progetto alla necessaria conformità, sia territoriale (PTCP art. 9) che ai PSC (...)", ritenendo opportuno che "il Comune [di Fiorano Modenese], una volta individuate le procedure amministrative necessarie a garantire la legittimità del piano, provveda ad inoltrare la documentazione aggiornata al CUAV e chiedi agli Enti una rivalutazione del AO-POC/PUA (...)"
- *esaminata* la documentazione pervenuta;



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 223773 - Fax 051 227170
Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311 - Fax 051 6451380
PEC mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@beniculturali.it - SITI WEB www.archeobologna.beniculturali.it - www.sbapbo.beniculturali.it

- *verificati* i precedenti agli atti, in particolare l'autorizzazione paesaggistica alla demolizione dei fabbricati esistenti rilasciata dal Comune di Fiorano Modenese in data 16.11.2018 (ns. prot. 27114 del 11.12.2018) e il ns. parere prot. 27099 del 28.11.2017 espresso nell'ambito della Conferenza di Servizi preliminare indetta dal Comune di Maranello in merito alla "Riqualificazione dell'ambito Ex Ceramiche Piemme" nel quale vengono espresse le prime considerazioni e definite *"alcune linee guida che si ritiene debbano essere sviluppate nell'elaborazione progettuale del comparto da riqualificare"*;

si comunica che, con ns. prot. 5089 del 07.03.2019 e ns. prot. 5046 del 07.03.2019 indirizzati rispettivamente al Comune di Fiorano Modenese e al Comune di Maranello, questa Soprintendenza ha dato preavviso di provvedimento negativo nell'ambito del *Procedimento di autorizzazione paesaggistica* ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto l'area oggetto di accordo operativo ricade parzialmente nella fascia di rispetto del torrente Fossa ed è, pertanto, soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del già citato decreto.

Di seguito si elencano i **motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza** contenuti nei ns. due pareri di competenza sopra richiamati.

- 1) la proposta non tiene in dovuta considerazione la prescrizione fornita dalla Scrivente nell'ambito del prot. 27009 del 28.11.2017 rivolta a *"concentrare l'edificato oltre i 150 ml dal corso d'acqua, privilegiando costruito di piccole dimensioni"*: pur lasciando a verde la fascia più prossima al fiume, l'edificato viene ugualmente distribuito su tutta l'area oggetto di intervento, con fabbricati che raggiungono i due e i tre piani di altezza (di questi ultimi, alcuni ricadono entro i 150 ml dal fiume) e che sono costituiti, in alcuni casi, da doppi volumi accoppiati lateralmente: si chiede di attenersi maggiormente alle linee guida già impartite, diminuendo la concentrazione di fabbricati nella fascia di rispetto fluviale e riconfigurando gli edifici di nuova realizzazione nell'ottica di volumetrie e superfici più raccolte;
- 2) la richiesta di condurre uno *"studio approfondito sugli aspetti caratterizzanti il paesaggio locale e sul "verde" inteso come essenze, distribuzione e percorsi in relazione al fatto che si è in prossimità di un corso d'acqua con una vegetazione specifica e una unità di paesaggio con aspetti propri che dovranno essere presi in considerazione e sviluppati"*, così come richiesto nel già citato parere di questo Ufficio prot. 27009 del 28.11.2017, non risulta essere stata tenuta in dovuta considerazione, in quanto non si riscontra un adeguato sviluppo delle analisi richieste, propedeutiche alla pianificazione stessa dell'insediamento;
- 3) nonostante venga affermato nell'elaborato *Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità*, par. 7.1, che *"Il territorio nel quale si inseriscono le opere in progetto è da intendersi come una naturale e coerente espansione della frazione di Torre Oche"*, si rileva l'assenza di relazione fra il contesto di inserimento e il comparto di nuova progettazione, in cui la disposizione del costruito *"a scacchiera"* e la morfologia degli edifici scelta risultano avulsi dallo specifico contesto territoriale oggetto di intervento, di cui non sono stati sufficientemente approfonditi i caratteri;
- 4) si chiede di riconsiderare l'andamento della viabilità interna al lotto che, nella proposta, comporta un'eccessiva superficie pavimentata, valutando la diminuzione di percorsi di accesso alle unità abitative interni che potrebbero invece essere portati in esterno, riducendo, inoltre, le ampie aree di manovra, limitando le superfici pavimentate alle sole indispensabili per l'accesso agli edifici e per il parcheggio dei veicoli in esterno (rampe di accesso ad eventuali autorimesse interrate comporterebbero, invece, ulteriore superficie pavimentata) e rivedendo la previsione di una ulteriore possibile viabilità futura complementare di cui non è specificata la funzione e che, pertanto, risulta ridondante;
- 5) si ritiene che il verde di progetto non sia sufficiente a mitigare la presenza del nuovo insediamento residenziale, pertanto si chiede di prevederlo anche sui fronti del lotto che non si interfacciano direttamente con il fiume, integrandolo con la vegetazione esistente; sempre nell'ottica della mitigazione dell'intervento, si valuti l'introduzione di siepi al posto di recinzioni;
- 6) si chiede un livello di progettazione più definito e approfondito degli edifici di nuova realizzazione, al momento delineato solo in maniera generica; in particolare, fra gli aspetti da approfondire, a titolo esemplificativo, nell'elaborato *Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità*, par. 6.2, si parla di *"utilizzo di energia ricavabile da fonti rinnovabili"* esplicitando, al successivo par. 7.2, che si intende ricorrere all'uso di pannelli fotovoltaici, senza però illustrare in elaborati grafici di scala adeguata l'inserimento di essi negli edifici di nuova realizzazione.

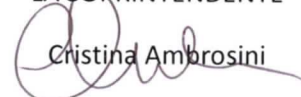
Sotto il profilo della tutela archeologica si ricorda, ad ogni buon conto, che **l'opera di cui all'oggetto sarà da sottoporre alla procedura di verifica archeologica preventiva** prevista dall'art. 25, commi 8 e seguenti del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della presente comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate di documenti.

La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art. 39, c. 3, lett. a) del D.P.C.M. 171/2014. Entro tre giorni dalla ricezione dell'atto, le Amministrazioni statali, regionali o locali coinvolte nel procedimento hanno facoltà di chiederne il riesame all'indirizzo sr-ero.garanzia@beniculturali.it specificando nell'oggetto "Commissione di garanzia - richiesta di riesame".

Restano salvi i diritti di terzi.

LA SORRINTENDENTE


Cristina Ambrosini

Responsabile dell'istruttoria: Alessandra Alvisi, funzionario architetto
Collaboratore all'istruttoria: dott.ssa Sara Campagnari, funzionario archeologo



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 223773 - Fax 051 227170
Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311 - Fax 051 6451380
PEC mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@beniculturali.it - SITI WEB www.archeobologna.beniculturali.it -
www.sbapbo.beniculturali.it