



COMUNE DI MARANELLO  
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
AMBITO AR.1a LOCALITA' BELL'ITALIA



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

RELAZIONE DESCRITTIVA

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

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

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica  
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale  
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile  
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
Bolondi Arch. Roberto

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

Disegnatore  
Pini Claudia

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
AMBITO AR1a  
LOCALITA' BELL'ITALIA**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

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

**PREMESSA**

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

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

## PREMESSA

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

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

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

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

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

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

Essa si articola in due parti:

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

Gli elaborati grafici si articolano ulteriormente in:

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

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

### Descrizione generale

La presente relazione ha per l'oggetto l'ambito di Bell' Italia di Maranello interessato da una previsione urbanistica di riqualificazione ambientale e paesaggistica estesa ad un'area da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo. Il piano prevede nuovi volumi edificati distribuiti su 5 lotti ineditati, di cui uno ricade interamente all'interno della fascia di rispetto del Torrente Grizzaga (lotto 2), tre parzialmente (lotti 4 e 5) ed uno totalmente escluso (lotto 3). Oltre alla realizzazione di nuovi edifici, il piano prevede dei modesti incrementi di potenzialità edificatoria nella quasi totalità dei lotti già edificati di cui una parte risultano all'interno della fascia di rispetto del Torrente Grizzaga.

Il piano prevede unitamente alle modalità di attuazione dei nuovi volumi edificabili, di modesti ampliamenti dei volumi esistenti e delle opere di urbanizzazione anche altresì una disciplina di recupero per gli edifici esistenti.

L'area di intervento è situata sia sulla riva destra che sulla riva sinistra del Torrente Grizzaga.

L'ambito oggetto del Piano Urbanistico Attuativo circonda interamente le sponde del Torrente Grizzaga sia nella porzione arginata che in quella non arginata. La parte non arginata posta a nord risulta a diretto contatto con un ambito agricolo definito dal Piano Strutturale Comunale quale ambito agricolo ad alta vocazione produttiva agricola, mentre a sud-est vi sono ambiti agricoli periurbani.

La porzione del Torrente Grizzaga arginata è quella posta nella zona centrale dell'abitato di Bell'Italia caratterizzato dalla presenza all'interno di emergenze storico – testimoniali costituite da fabbricati esistenti sottoposti a specifica disciplina di tutela dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Maranello.

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale classifica la zona a nord quale *Zone di tutela ordinaria*.

Il Torrente Grizzaga, nel tratto posto a nord e a sud, laddove non è arginato, presenta ancora importanti caratteristiche naturali, in buona parte compromesse nella porzione centrale dell'abitato di Bell'Italia ovvero nella parte del torrente che presenta arginature.

L'area di tutela paesaggistica del Torrente Grizzaga ovvero la fascia di tutela ai vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, stabilita dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431 e confermata dall'art. 142 del DLgs 42/2004 per una profondità di 150 mt, interessa solo in parte l'abitato di Bell'Italia interessato dal perimetro di area da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo.

Risultano nello specifico assoggettati alla fascia di tutela 4 lotti di futura edificazione sui 5 previsti, circa il 50% degli immobili che possono ampliare il

proprio volume, tutta la viabilità della frazione ad eccezione di parte di via Baranzona.

La viabilità principale della località è costituita dalla via Grizzaga che si muove parallelamente lungo la sponda sinistra del Torrente Grizzaga. Lungo tale viabilità si assiste ad un'alternanza tra fronti edificati che hanno completamente assorbito la vegetazione ripariale spontanea arbustiva, porzioni del fronte edificato che tuttavia ha solo in parte compromesso la vegetazione ripariale e porzioni dove ancora risulta visibile la vegetazione ripariale spontanea arbustiva del corso d'acqua.

Il Torrente Grizzaga nasce in località Montagnana di Serramazzoni e sviluppa il suo corso in parte nel Comune di Maranello, nel comune di Formigine sino a unirsi con il Torrente Taglio e al confluire nel Fosso Gherbella a Modena che è un affluente sinistro del fiume Panaro.

L'ambito paesaggistico che circonda il Torrente Grizzaga, nel tratto in esame, è caratterizzato da una parte dalla presenza di un ambito agricolo ad alta vocazione produttiva agricola, e da un'altra da un tessuto edificato caratterizzato dalle presenze storico –testimoniali.

La vegetazione ripariale lungo il Torrente Grizzaga assume una importante struttura di sfondo paesaggistico per l'abitato di Bell'Italia 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 laddove non risulta compromessa e al mantenimento della sua percezione visiva così come si presenta intercanalata da aree agricole e tessuti edificati e di migliorare al componente naturale laddove il paesaggio fluviale risulta parzialmente compromesso dal tessuto costruito.

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

Il paesaggio agricolo diffatti si connota quale elemento visivamente percepibile a nord ed ad est dell'abitato di Bell'Italia.

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

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

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

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

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

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

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

Tuttavia si rileva che mentre l'alveo del Torrente Grizzaga con l'adiacente vegetazione ripariale, laddove risulta presente, risulta inclusa all'interno del perimetro di area da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, il paesaggio agricolo ad alta vocazione produttiva e il paesaggio agricolo perturbano ne risultano totalmente esclusi permanendo esclusivamente una forte connotazione visiva di collegamento.

Domina visivamente il comparto la fascia di forestazione ripariale presente lungo il Torrente Grizzaga nella porzione posta a nord e ad est del comparto medesimo. In riferimento all'art. 146 del decreto citato i “proprietari possessori di questi beni non possono introdurre modificazioni che vi rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione”: la tutela del Torrente Grizzaga, come si evincerà dalla presente relazione paesaggistica ambientale, consiste nella necessità di preservare dalla distruzione o degrado il corso d'acqua caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione arborea ripariale, e di recuperare al componente naturale laddove il paesaggio fluviale risulta parzialmente compromesso dal tessuto costruito, nonché di rafforzare le relazioni visive esistenti tra l'abitato di Bell'Italia e il suo contesto paesaggistico di riferimento costituito da un lato dalle vegetazioni ripariali del torrente e dagli ambiti agricoli.

### Analisi dei livelli di tutela

L'area risulta in parte interessata da un vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1, lettera c) in quanto in parte compreso all'interno della fascia di 150 mt. dalla sponda o piede dell'argine del Torrente Grizzaga. Per la delimitazione della profondità di tale fascia occorre fare riferimento alla definizione data dalla RER per i corsi d'acqua arginati e per quelli non arginati, presenti in territorio collinare e montano come il Torrente Grizzaga nel tratto in parola arginato la delimitazione effettiva è definita dal piede esterno dell'argine, invece nel tratto in parola non arginato la delimitazione della fascia di tutela è da determinarsi dal ciglio superiore più esterno dell'alveo inciso.

La pianificazione paesistica a livello provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP) e al livello comunale (Piano Strutturale Comunale - PSC) confermano l'interesse paesaggistico del Torrente Grizzaga istituendo nel tratto del torrente che si sviluppa a nord una fascia di tutela al corso d'acqua (Zona di Tutela Ordinaria art. 9 PTCP – art. 6 PSC) e nella generalità dell'ambito di una zona di protezione per le acque sotterranee (Settori di ricarica di tipo B-Aree di ricarica indiretta della falda (art. 12 PTCP- art. 15 PSC).

Il tratto del Torrente Grizzaga adiacente all'abitato di Bell'Italia risulta inserito in parte all'interno dell'Unità di Paesaggio UP n. 17 (la porzione a nord) e in parte all'interno dell'Unità di Paesaggio UP n. 18 (la porzione più a sud). UP 17 annovera caratteristiche di naturalità che porterebbero ad una valorizzazione degli aspetti panoramici e visuali, individuando tra gli indirizzi pianificatori quelli di limitare la saldatura tra zone urbane e di mitigare le zone urbane rispetto alle zone agricole, in generale di mettere in atto adeguate misure di protezione. La UP 18 invece si presenta particolarmente compromessa da una forte edificazione residenziale e produttiva e si propone di valorizzare le risorse ambientali residue presenti sul territorio attraverso anche operazioni di riqualificazione dei territori stessi.

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

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

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

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

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

Diversità. L'assetto paesaggistico della fascia di tutela del Torrente Grizzaga, nel tratto adiacente all'abitato di Bell'Italia si esprime in una folta copertura arborea, che ammantava interamente il Torrente Grizzaga, imponendosi alla vista sotto forma di un lungo corpo lineare che si insinua tra il territorio edificato e la campagna. Per le sue citate caratteristiche la fascia di tutela del Torrente Grizzaga ha carattere di diversità e differenziazione rispetto al contesto territoriale che la circonda proprio per la presenza della compagine arborea che circonda il greto del torrente dando origine ad una dorsale verde che risalta sulle

sull'abitato di Bell'Italia e sulle aree agricole poste a nord e ad Est dell'ambito da riqualificare.

**Integrità.** La fascia di tutela del Torrente Grizzaga che ai sensi di legge si sviluppa per una profondità di 150 mt, nel tratto adiacente all'abitato di Bell'Italia non si presenta completamente integra in quanto esistono già delle infrastrutture viarie, vari pali e cavi aerei della linea telefonica, elettrica e dell'illuminazione pubblica e numerosi edifici a destinazione prevalente residenziale a cui si aggiunte un'area industriale che lambisce ad ovest l'abitato di Bell'Italia. Nell'area centrale dell'abitato di Bell'Italia l'edificazione sviluppatasi in periodi antecedenti l'apposizione del vincolo di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 431 si è spinta sino all'alveo del Torrente determinando il diradamento della vegetazione ripariale.

Il diradamento della vegetazione ripariale si presenta quale situazione episodica ma nonostante ciò non si può considerare di fatto il Torrente Grizzaga paesaggisticamente integro nel tratto adiacente all'abitato di Bell'Italia.

**Qualità visiva. Rarità.** La presenza della folta vegetazione ripariale del Torrente Grizzaga domina percettivamente l'abitato di Bell'Italia e si presenta di particolare qualità scenica. Tale vegetazione ripariale caratterizzata dalla presenza di alberi ad alto fusto si presenta di maggiore qualità visiva laddove si snoda attraverso la campagna ovvero a nord dell'abitato e mantiene, anche nei punti a ridosso dell'edificazione, una qualità visiva significativa. Significativa ridotta la qualità visiva laddove si registra l'assenza della vegetazione ripariale antropica.

**Degrado.** Nella parte più a nord e nella parte più ad est la conservazione delle caratteristiche naturali del Torrente è stata garantita dalla presenza a ridosso della vegetazione ripariale di aree di coltivo.

Nella parte del torrente posta a Sud laddove l'edificazione si è spinta verso il torrente e laddove risulta arginato si riconosce la totale perdita dei caratteri percettivi in quanto è scomparsa la vegetazione ripariale.

**Sensibilità.** La fascia di tutela del Torrente Grizzaga appare in grado di accogliere i cambiamenti previsti dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Maranello. Tali modificazioni dell'assetto attuale della fascia di rispetto del Torrente consistono nell'incremento del volume edificato dell'abitato di Bell'Italia. Tali trasformazioni territoriali non incidono visivamente sulla vegetazione ripariale perché questa risulta costituita da esemplari di grandi dimensioni e perché viene mantenuto un significativo spazio non edificato che convalida la percezione visiva del raggruppamento arboreo lungo il Torrente attraverso la sua sistemazione a fascia di forestazione.



Vulnerabilità/fragilità/ Capacità di assorbimento visuale. La presenza di un compagine arborea di esemplari ad alto fusto e il mantenimento di uno spazio significativo contiguo alla vegetazione ripariale da sistemare a forestazione garantisce e preserva la vulnerabilità/fragilità della vegetazione ripariale e dell'alveo del Torrente e garantisce il mantenimento della percezione visuale paesaggistica anche operando ulteriori incrementi volumetrici all'abitato di Bell'Italia.

Stabilità/Instabilità. I caratteri paesaggistici peculiari del Torrente a nord dell'abitato di Bell'Italia sono rimasti pressoché inalterati nonostante che all'interno della sua fascia di rispetto siano state realizzate opere infrastrutturali ed edilizie. Tale salvaguardia è dovuta essenzialmente all'interposizione di un significativo spazio inedificato posto a diretto contatto con la vegetazione ripariale ed è nella volontà pianificatoria di implementare le caratteristiche naturali di tale spazio inedificato. Dove tale spazio inedificato non esiste, come si registra nella porzione centrale dell'abitato di Bell'Italia e lungo la riva sinistra del torrente, risultano ridotti i caratteri peculiari paesaggistici.

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

Per una più esaustiva rappresentazione del contesto si rimanda alla rappresentazione fotografica di cui alle tavv. 1. La documentazione fotografica consiste essenzialmente in riprese effettuate a terra procedendo lungo la viabilità della località Bell'Italia con una visione allargata al contesto paesaggistico agricolo contermini.

Si evince che siamo di fronte ad un paesaggio caratterizzato a nord e ad est da una parte dalla compagine arborea del Torrente Grizzaga e da un paesaggio agrario ad alta vocazione produttiva agricola e periurbano, mentre a ovest il paesaggio risulta caratterizzata da aree consolidate a destinazione produttiva e a sud dalla presenza di una grande arteria di comunicazione (strada statale pedemontana).

Le aree di futura espansione residenziale all'interno dell'ambito di riqualificazione sono contraddistinte dai n. 1 a 5 ovvero in porzioni di territorio dove si registrano fenomeni di degrado e abbandono dell'attività agricola.

I lotti n. 1, 2, 4 e 5 ricadono totalmente/parzialmente all'interno della fascia di rispetto del Torrente Grizzaga ai termini di legge. Ne consegue che per i lotti 1, 2, 4 e 5 l'edificazione sarà possibile solo a seguito di rilascio di autorizzazione paesaggistica nel rispetto delle procedure impartite dalla terza parte del DLGs 22 gennaio 2004, n. 42.

I lotti n. 1 e 2 sono situati in adiacenza alla via Grizzaga viabilità principale della località Bell'Italia.

I lotti nn. 4 e 5 risultano situati frontistanti la via Manfredini e godono del punto di vista privilegiato dell'ambito agricolo a alta vocazione produttiva agricola e

dell'ambito agricolo perturbano e della vegetazione ripariale spontanea della riva destra del Torrente Grizzaga.

Il lotto n. 3 non interessato dal vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004 si presenta in fregio alla via Baranzona in fregio all'ambito produttivo di Bell'Italia.

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

Come descritto nella prima parte della presente relazione il contesto paesaggistico nel quale trova collocazione l'abitato di Bell'Italia oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo finalizzato all'espansione urbana e ad interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'area di tutela paesaggistica del Torrente Grizzaga e dall'adiacenza con un ambito agricolo ad alta vocazione produttiva.

Le scelte progettuali da attuarsi all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di Bell'Italia dovranno confrontarsi principalmente con la tutela paesaggistica del Torrente Grizzaga e con la tutela paesaggistica dell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva posto a nord e ad est. Non di secondaria importanza appaiono le tutele paesaggistica e ambientale derivante dalla presenza all'interno dell'ambito di elementi storico - testimoniali.

Il Piano Urbanistico Attuativo esteso alla totalità dell'abitato di Bell'Italia suddivide l'area in due ambiti A e B . L'area interessata dal Sub ambito A si suddivide in 5 lotti all'interno di ognuno verranno edificati dei volumi a destinazione residenziale / studi professionali e uffici in genere / esercizi commerciali di vicinato / artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese in ampliamento all'insediamento di Bell'Italia. I nuovi fabbricati che saranno realizzati nei lotti adiacenti all'ambito ad alta vocazione produttiva agricola, ovvero i lotti n., 1, 2, 4 e 5 dovranno possedere caratteristiche paesaggistiche che si uniformano all'ambito posto in adiacenza all'ambito da riqualificare, garantendo un significativo spazio inedificato che convalidi la percezione paesaggistica sia del Torrente Grizzaga che dell'ambito agricolo. Difatti per i lotti 1 e 2 è prevista l'interposizione di una fascia ecologicamente attrezzata che nella porzione in fregio al torrente assume una profondità pari alla profondità della zona di tutela ordinaria fissata dal PTCP della Provincia di Modena e dal PSC del Comune di Maranello. Il lotto n. 1 potrebbe caratterizzarsi dall'edificazione di due corpi edilizi qualora abbia attuazione il trasferimento della superficie del fabbricato identificato al foglio n. 5, mappale n. 15, sub. 7, immobile facente parte del sub comparto B. Per i lotti n. 4 e 5 il significativo spazio inedificato viene garantito concentrando l'edificazione nella porzione più ad ovest per il lotto n. 4 e della porzione più ad est per il lotto 5 continuando a mantenere la percezione, lungo la via Manfredini a nord e a sud dell'ambito agricolo e del torrente.

In tutti i lotti di nuova edificazione l'altezza massima degli edifici sarà contenuta in 8 mt in gronda che permettono la realizzazione due piani utili e di un piano a servizi.

Particolari accorgimenti di mitigazione visiva saranno adottati nella realizzazione delle dotazioni tecnologiche a servizio dell'edificio in risposta alle recenti disposizioni normative, nonché nella realizzazione delle dotazioni

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

Non sono stati previsti movimenti di terra che alterino la morfologia del terreno sul quale dovranno insistere le costruzioni ad eccezione dei movimenti di terra legati all'edificazione.

Il piano urbanistico attuativo prevede una specifica disciplina relativa alle norme di tutela paesaggistica che troverà applicazione indifferenziata sia nella realizzazione dei nuovi edifici e aree, sia negli interventi sul patrimonio esistente, sia nella realizzazione delle dotazioni territoriali a servizio dell'abitato. Per omogeneità la medesima disciplina di tutela troverà applicazione sia nelle aree che dovranno sottoporsi a specifica autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge che alle aree che invece assolveranno tutte le necessarie autorizzazioni in ambito comunale.

I nuovi fabbricati saranno realizzati con un'altezza ridotta comunque pari o inferiore a quella del contesto edificato esistente e nettamente inferiore alla cortina arborea del Torrente Grizzaga per i lotti nn. 1, 2, 4 e 5, permettendo di poter continuare a dialogare visivamente con il filare arboreo del Torrente. Effetto di percezione visiva amplificato in quanto viene interposta una fascia intermedia che allontana gli edifici dal contesto paesaggistico principale.

Tale situazione tipologica adottata per le costruzioni di nuova realizzazione permette di mantenere la principale visuale paesaggistica del Torrente Grizzaga.

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

Anche i fabbricati esistenti dovranno adeguarsi alle presenti disposizioni nel caso di intervento sul fabbricato ad eccezione della manutenzione straordinaria.

Non è ammessa la realizzazione di coperture piane ma esclusivamente a falde in laterizio a due o a quattro falde. L'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente sulla copertura prediligendo la falda non visibile dalla viabilità ovvero dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti e avere medesima pendenza, in modo da determinare un'impatto visivo assimilabile ai lucernai.

All'interno del sub-comparto B sono previsti modesti incrementi volumetrici come peraltro ammesso dal Piano Strutturale Comunale con il vincolo dell'accorpamento delle nuove superfici all'edificio principale al fine di non incrementare le superfici impermeabilizzate e con un'altezza non superiore alla preesistente in modo da non modificare il profilo dell'edificato sia all'interno

dell'ambito paesaggistico che nella totalità dell'ambito da riqualificare. All'interno del sub-ambito B in posizione baricentrica all'abitato di Bell'Italia laddove il torrente presenta il suo alveo arginato e laddove si registra l'assenza della vegetazione ripariale viene prevista la delocalizzazione della superficie edificata del fabbricato identificato catastalmente al foglio n. 5, mappale n. 15, sub. n. 7 con la restituzione dell'area di sedime in parte all'assolvimento di standard di parcheggi per la frazione in continuità con quelli del comparto consolidato in corso di realizzazione e già provvisto di autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 (autorizzazione del prot. n. ) e per la rimanente parte ovvero quella maggiormente in fregio al torrente da sistemare a verde.

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

La realizzazione di nuovi fabbricati pur dovendo ottemperare alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e di dotazioni territoriali risultano in grado di dialogare con le specificità del paesaggio locale costituito dal raggruppamento arboreo della vegetazione ripariale del Torrente Grizzaga e ad esprimere la sua valenza paesaggistica percettiva. Tale aspetto è garantito grazie all'interposizione sui lotti 1 e 2 di una significativa fascia di mitigazione verso l'ambito agricolo e verso il torrente e per i lotti n. 4 e 5 del mantenimento libero di una porzione significativa della superficie territoriale dei lotti mirante a non effettuare al saldata tra le varie porzioni edificate presenti sulla via Manfredini.

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

La soluzione progettuale proposta di piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica ottemperano le indicazioni contenute all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena e del Piano Strutturale Comunale del Comune di Maranello, nonché con gli indirizzi normativi fissati all'interno delle Unità Di Paesaggio UP 17 e UP 18.

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

La tutela del Torrente Grizzaga si attua attraverso il mantenimento del corpo lineare della vegetazione ripariale mediante la realizzazione di un spazio adiacente inedificato (interposizione di fascia ecologicamente attrezzata) che garantisca la percezione visiva della stessa e al miglioramento della componente naturale laddove il paesaggio fluviale risulta parzialmente compromesso dal tessuto costruito (delocalizzazione dei porzione di fabbricato e sostituzione in fregio al torrente con aree a verde).

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

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

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

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

Modificazione della morfologia. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo non prevede movimenti di terra se non quelli legati al programma edificatorio.

Modificazione della compagine vegetale. Il progetto incide sulla compagine arborea del Torrente Grizzaga nella porzione a nord con l'interposizione di una fascia di forestazione e sulla riva sinistra con la delocalizzazione di porzione di fabbricato esistente migliorando la percezione della cortina arborea.

Modificazioni dello skyline naturale o antropico. I nuovi fabbricati in progetto sui lotti n. 1, 2, 4 e 5 si presentano ad una distanza tale dal Torrente Grizzaga tale da ridurre effetti di interferenza sul profilo del corso d'acqua individuato visivamente dalla vegetazione arborea. Inoltre la realizzazione dei fabbricati ad una altezza pari e/o inferiore a quelli esistenti crea le condizioni generali per un assorbimento visivo con le costruzioni preesistenti.

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

Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico. I fabbricati in progetto non presentano incidenza sul complessivo effetto percettivo e scenico della filare alberato della vegetazione ripariale del Torrente Grizzaga. L'altezza contenuta dei fabbricati sia in valore assoluto che in numero di piani, la scelta di soluzione dei paramenti esterni dei fabbricati completamente in pietra, mattone a faccia vista o intonaco con la scelta della gamma cromatica dei colori dal terra gialla al giallodorè Joles con le relative tinte scalate che ripercorrono sia cromie tradizionali che cromie dei fabbricati di più recente realizzazione in loco, l'interposizione di una fascia boscata di mitigazione non modificando la percezione scenica e panoramica.

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

Modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e colturale. La realizzazione dei nuovi fabbricati si attestano su aree inedificate ma sulle quali insistono dei fenomeni di abbandono e degrado.

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

Eliminazione delle relazioni visive. Non si ravvisa l'eliminazione delle relazioni visive sia con il Torrente che con la campagna. Si opera invece il rafforzamento delle relazioni visive con l'eliminazione degli elementi di disturbo costituiti dalle infrastrutture aree, con la concentrazione dei volumi edificati e con la delocalizzazione di superfici esistenti.

Concentrazione. Destutturazione. Deconnotazione. Le nuove edificazioni si inseriscono all'interno dell'impianto urbanistico caratterizzato dalla viabilità esistente. Nello specifico i nuovi lotti previsti in edificazione risultano in adiacenza ad aree già edificate ed in continuità ad esse.

### Conclusioni.

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

I rapporti volumetrici dei fabbricati, la loro altezza contenuta, gli elementi di mitigazione previsti risultano coerenti con l'obiettivo paesaggistico di mantenere il rapporto visivo con la fascia arborea della vegetazione ripariale del Torrente Grizzaga, di migliorarne la sua qualità percettiva visiva e di continuare a mantenere il rapporto visivo con l'ambito agricolo.

Si registra, se pur contenuto, un effetto di modificazione dei luoghi dovuto alla realizzazione dei nuovi fabbricati, agli interventi previsti sui fabbricati esistenti, all'adeguamento delle dotazioni territoriali e alla creazione degli elementi di mitigazione paesaggistica. La mitigazione verso la vegetazione ripariale del Torrente Grizzaga si attuano attraverso la garanzia del mantenimento di uno spazio inedificato tra l'edificio e gli ambiti di valenza paesaggistica sui quali si vuole operare la tutela e della creazione di tale spazio laddove nel tempo si sono registrati fenomeni di erosione.