

COMUNE DI MODENA

TRECASE

s a n d o n n i n o



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE
IN VIA TRECASE A SAN DONNINO DI MODENA

RIFERIMENTO AUTORIZZAZIONE ALLA FORMAZIONE E
PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA PROT. N. 246 DEL 29/05/2020

progettisti

DEBORA BALLISTA ARCHITETTO
GIULIA GENEDANI ARCHITETTO

committente

ESTENSE COSTRUZIONI SRL
VIA VALDRIGHI 101/2
41124 MODENA
estensecostruzionisrl@pec.it

tavola

PP.11

RELAZIONE PAESSAGISTICA

INDICE

1.PREMESSA	2
2.INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
3. <i>STRUMENTI URBANISTICI</i>	4
4. <i>DESCRIZIONE PAESAGGISTICA</i>	6
5. <i>CARATTERI TIPOLOGICI DI PROGETTO</i>	9
6. <i>PERCORSI PEDONALI e CARRAI</i>	10
7. <i>PARCHEGGI PER AUTOVETTURE</i>	11
8. <i>PARCO VERDE DI COMPARTO E VERDE DI VICINATO</i>	11
9.CONCLUSIONI	15

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1.PREMESSA

L'intervento oggetto della presente relazione è relativa alla realizzazione di un PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE RESIDENZE IN VIA TRE CASE A SAN DONNINO DI MODENA

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica DL 22 GENNAIO 2004 N. 42 per il rispetto dei corsi d'acqua per la presenza nelle vicinanze dell'area d'intervento a Sud del Torrente Nizzola e per la verifica preventiva di interesse archeologico prevista per gli interventi di urbanizzazione da cedere al Comune.

2.INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il lotto d'intervento è posto a margine dell'area edificata della località di San Donnino dove i lotti hanno un'area di sedime perpendicolare all'asse viario e sono occupati da fabbricati con altezze diverse di Tre o quattro piani fuori terra di diverse tipologie edilizie costruiti in epoche abbastanza recenti.





1 VIA TRE CASE DAVANTI AL LOTTO D'INTERVENTO



2 VIA DEI GELSOMINI VISTA DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento si trova a ridosso del centro cittadino della località di San Donnino in un'area di consolidamento di zone residenziali, a 300 metri dalla chiesa di San Donnino Martire e a 300 metri dal centro di San Donnino, a circa 3 Km dal centro di San Damaso e a circa 10 Km. dal Centro di Modena.

A sud-ovest del comparto troviamo un contesto paesaggistico di tipo agricolo, con alcune ville storiche, il torrente Nizzola e la Chiesa Parrocchiale. L'area in oggetto è interessata per una porzione a margine del lato sud-ovest dalla fascia di rispetto del torrente Nizzola che vincola l'area alla presentazione di autorizzazione paesaggistica.

Il territorio del Comune di Modena è situato al centro della provincia di Modena e ricade nella fascia di media-alta pianura.

L'area del progetto in questione è identificata catastalmente al fg. 266 mappale 275-276 (fig.1).

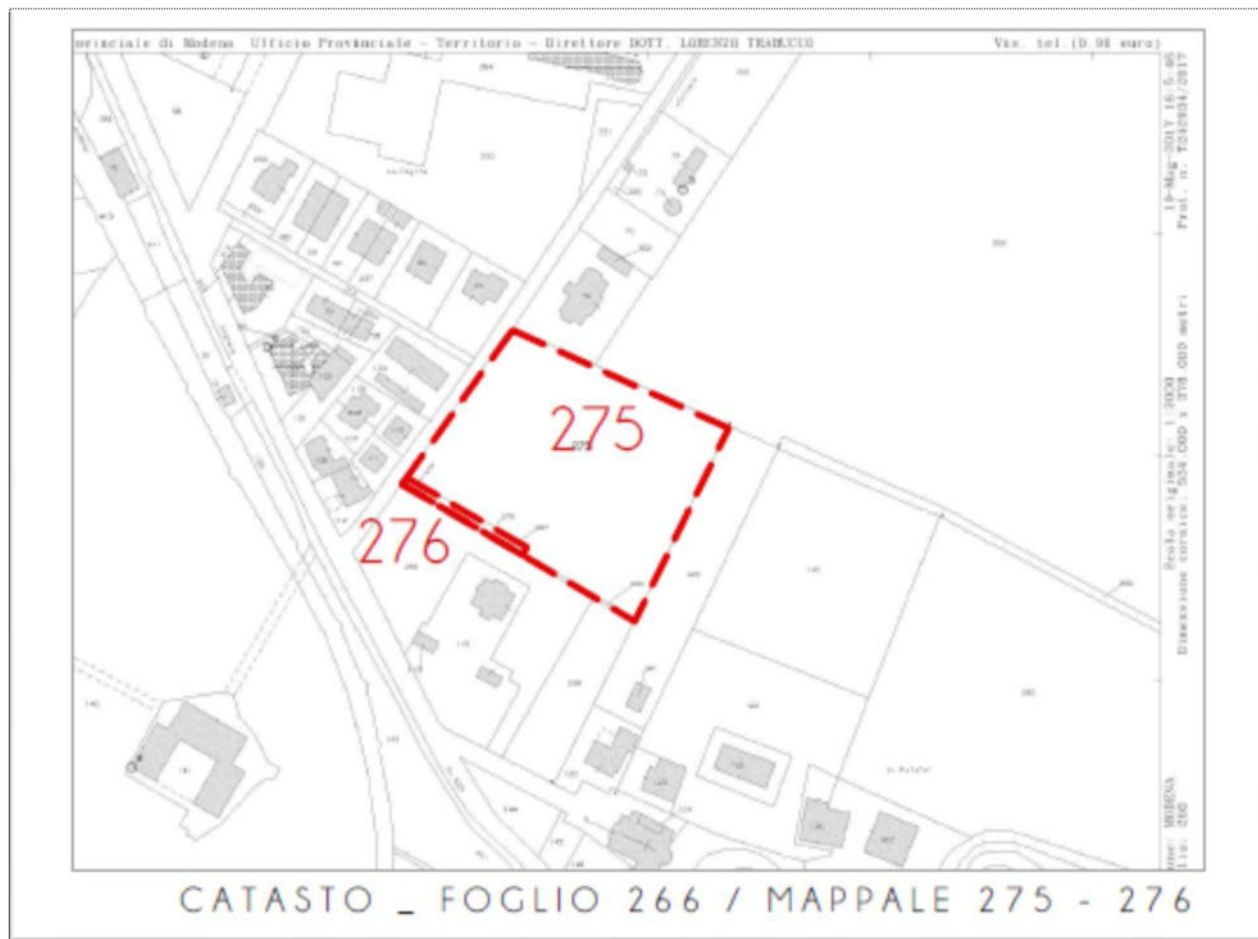


fig. 1 Estratto di mappa

3.STRUMENTI URBANISTICI

Nella cartografia di PSC del Comune di Modena, l'area di ubicazione della struttura classificata in **II AMBITI URBANI CONSOLIDATI – b. AREE DI CONSOLIDAMENTO DI ZONE RESIDENZIALI E MISTE (PSC).**

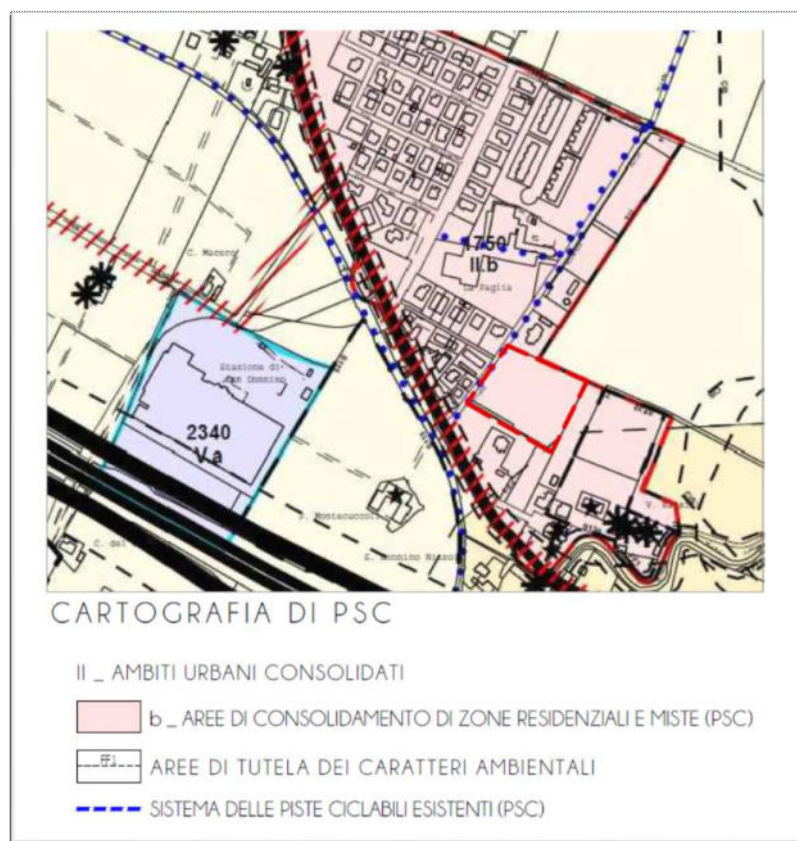


Fig. 2 Inquadramento dal PSC del Comune di Modena



Fig. 3 Mappa storica

4. DESCRIZIONE PAESAGGISTICA

L'area, secondo quanto indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Modena redatto nel Marzo 2000, ricade nell'Unità di Paesaggio indicata con il numero 14 "Paesaggio dell'Alta Pianura centro-orientale".

Nell'ambito del PTCP per unità di paesaggio è stato inteso individuare un territorio che presenta elementi omogenei nel paesaggio che ha subito la stessa formazione ed evoluzione.

L'Unità di Paesaggio n. 14 nella parte più orientale è fortemente connotata dall'attraversamento del torrente Tiepido e dai suoi principali affluenti che determinano direttrici di significativo interesse ecologico e paesaggistico.

La presenza di numerosi corsi d'acqua favorisce lo sviluppo di una vegetazione tipicamente ripariale, benché limitata dagli interventi di manutenzione degli alvei che spesso comportano il taglio periodico di tutta la vegetazione legnosa, e la diffusione di specie infestanti e recidive.

"Per la posizione di "cuscinetto" tra ambiti territoriali urbanizzati, che funge da separazione di contesti territoriali dalle caratteristiche insediative dominanti, l'ambito necessita di essere salvaguardato per le potenzialità di tipo paesaggistico ed ambientale già presenti all'interno della UP. Queste, di varia natura, sono rappresentate da un paesaggio agrario caratterizzato dalla campagna coltivata, in cui permangono forti segni di naturalità, dalla presenza di siepi e vegetazione spontanea e di modesti ambiti boscati specie lungo i corsi d'acqua che attraversano paralleli il territorio, alcuni di notevole interesse, come il torrente Guerro, il Nizzola, il Tiepido. L'ambito meridionale della UP caratterizzato da ricchezza di falde idriche richiede particolare protezione negli specifici aspetti. I corsi d'acqua dall'andamento abbastanza movimentato ed il sistema dei canali creano delle confluenze molto interessanti per gli aspetti naturalistici che si accentuano in prossimità della fascia fluviale del Panaro. Il territorio della UP è anche interessato da una serie di borghi di interesse storico e di ville storiche con parco, oltre alle case sparse, che costituiscono una risorsa da salvaguardare per gli aspetti architettonici e paesaggistici notevoli. I principali centri urbani presenti all'interno della UP sono comunque modesti (come le frazioni di S. Damaso, S. Donnino, Paganine) e distanti tra di loro, benché caratterizzati da una certa tensione abitativa derivante dalla vicinanza al capoluogo. L'ambito è caratterizzato da una elevata densità dell'insediamento rurale sparso, talora di notevole interesse storico-architettonico. La viabilità storica copre tutto il territorio, con maglie larghe e irregolari soprattutto dove la morfologia è più mossa.

Il reticolo idrografico è complesso e caratterizzato dalla presenza di cinque corsi d'acqua naturali che attraversano il territorio dell'Unità di Paesaggio con andamento generale SO-NE (torrente Cerca, Grizzarga, Gherbella, Tiepido, Nizzola e Canale S.Pietro); questi creano confluenze interessanti dal punto di vista ambientale e faunistico, unitamente ai canali di scolo e irrigui, dall'andamento più o meno regolare, che conferiscono una connotazione particolare a tutta la zona."

Il lotto oggetto d'intervento di mq 10.380, è situato nelle vicinanze del torrente Nizzola a circa 350 metri in linea d'aria, nel lotto non vi sono fabbricati o alberature.

La zona si trova ubicata in un'area priva di rilevanti morfostrutture, tuttavia ricade in una zona di tutela ordinaria dei corsi d'acqua del torrente Nizzola, come indicato nell'estratto della carta "Tutela delle risorse paesistiche e storico culturali" del PTCP della Provincia di Modena approvato il 18 Marzo 2009 di seguito allegata.



Fig. 4 Inquadramento dal PRG del Comune di Modena – INDIVIDUAZIONE DELLE TUTELE DEI CORSI D'ACQUA

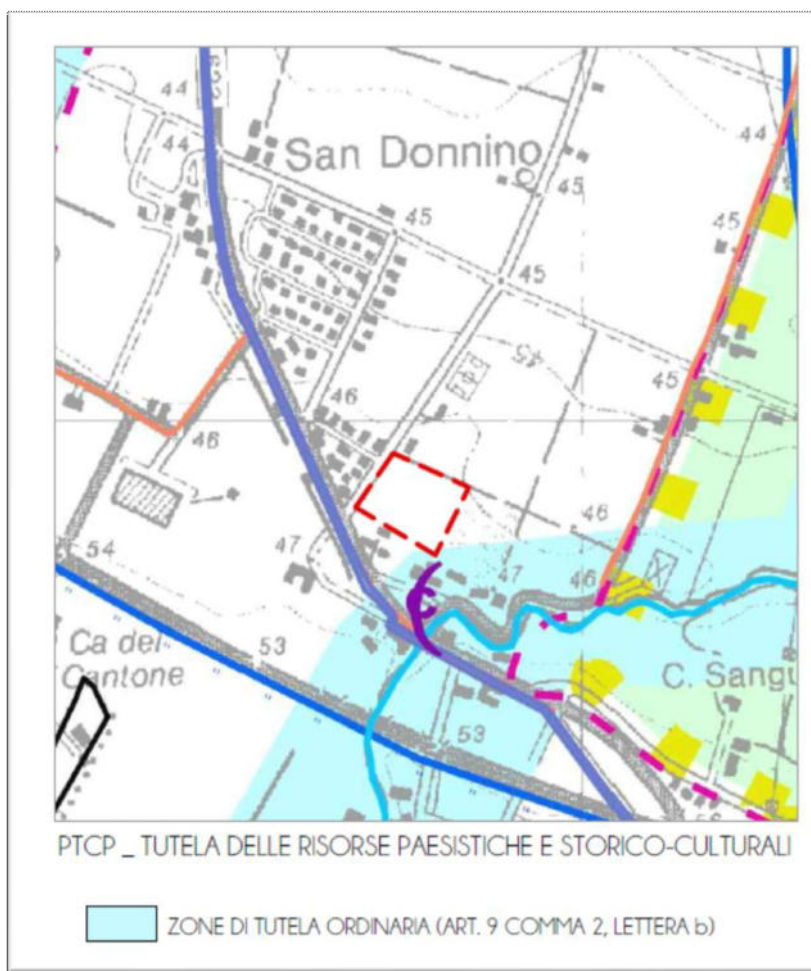


Fig.5 PTCP – TUTELA DELLE RISORSE PAESISTICHE E STORICO CULTURALI

Morfologicamente la zona di studio si trova nella fascia definita di alta pianura (da 30 a 100 m circa s.l.m.), che rappresenta il 16.7 % della superficie della Provincia di Modena. E' delimitata a sud dal margine appenninico mentre a nord corrisponde, all'incirca, al tracciato della Via Emilia, pur estendendosi per alcuni tratti a sud e per altri a nord di essa. Questa fascia presenta un gradiente di pendio dello 0.5 %, il più alto di tutto il territorio di pianura.

E' verosimile che, in seguito a questa caratteristica topografica, che impedisce in genere il ristagno e l'impaludamento delle acque, l'alta pianura sia stata sede dei primi insediamenti antropici.

Le forme del paesaggio osservabili in provincia di Modena sono il risultato di una serie di processi morfogenetici che hanno agito nel passato (essenzialmente a partire dal Pleistocene superiore) e che agiscono tuttora determinando fenomeni di erosione, trasporto ed accumulo di rocce e detriti. Nel territorio comunale le forme morfologiche che si trovano sono quelle di origine alluvionale, ovvero legate all'azione di erosione trasporto e sedimentazione operata dai corsi d'acqua,

rappresentati in primo luogo dai fiumi Secchia e Panaro e subordinatamente dai torrenti Tiepido, Cerca e Grizzaga.

5. CARATTERI TIPOLOGICI DI PROGETTO

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un nuovo comparto edilizio nell'area a ridosso del centro abitato di San Donnino in Via Tre Case di 30 nuove unità edilizie di tipologie e dimensioni diverse ad uso abitativo.

Il nuovo borgo occupa una superficie di circa 10.000,00 mq. e si compone di 30 unità immobiliari residenziali distribuite in 8 lotti con una superficie coperta di circa 2500 mq.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di unità abitative mono, bifamiliari e plurifamiliari con giardino privato di altezze contenute massimo 3/4 piani fuori terra nei lotti posti a sud-est verso l'area agricola e di edifici plurifamiliari nei lotti verso Via Tre Case.

Il tutto si svilupperà intorno a una grande corte centrale dove si andrà a creare un giardino verde con alberi, spazi pedonali e panchine.

La disposizione a corte dell'intervento ci è sembrata adeguata considerando il tipo di contesto che si avvicina alla zona agricola e la tipologia a corte dei borghi agricoli circostanti.

In questo modo tutti gli insediamenti si affacciano sull'area verde e in ogni lotto si prevede di creare una cortina verde verso le aree circostanti agricole e non. Non si prevedono interrati ma si ipotizza di realizzare tutte le zone di percorso carrabili e pedonali con una pavimentazione naturale drenante, di valenza paesaggistica.

I posti auto di pertinenza si trovano nelle vicinanze dello spazio carrabile e verrà preservato uno spazio per le auto minimo all'interno dei lotti per l'accesso alle autorimesse.

Nell'intero intervento si prevede di avere una percentuale di area verde pari al 40% della superficie fondiaria in modo che questa vada a mitigare l'inserimento di nuovi edifici.

Nel progettare la sistemazione di un'area verde nell'ambito di un nuovo complesso residenziale riteniamo si debba puntare alla definizione di un progetto degli spazi aperti, in cui il verde diventi vero e proprio tessuto urbanistico, uscendo dall'ambito angusto di semplici standard. Varie sono le tipologie di sistemazione del paesaggio utilizzabili: il filare, l'alberata stradale, la macchia arborea, il percorso, la macchia arbustiva, la siepe regolare, il giardino regolare, il giardino con l'acqua, il prato, la bordura ecc... Deve essere preoccupazione del progettista dare unitarietà al disegno

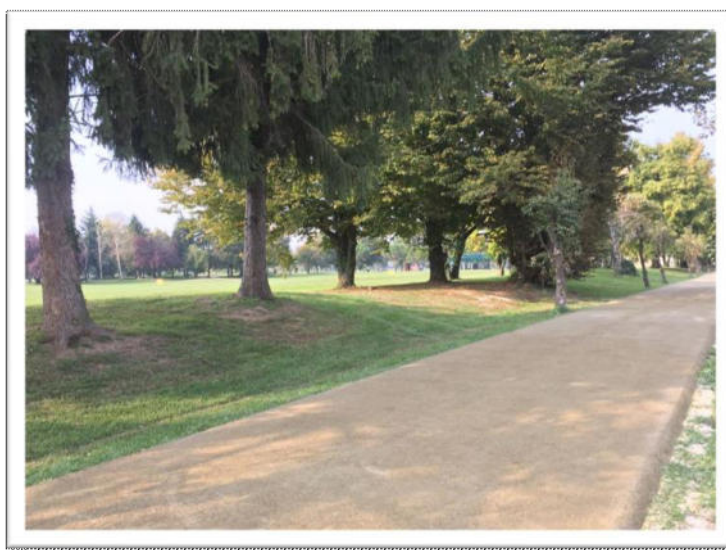
complessivo , in modo che si vada a delineare un sistema del verde in grado , da un lato di dialogare con il costruito (edifici , assi di viabilità , piazze) e dall'altro , di essere trama di un presente e possibile tessuto del verde urbano , in stretto rapporto con il paesaggio circostante e preesistente , occasione di riqualificazione per l'ambiente da sfruttare appieno.

Nello specifico saranno proprio diverse tipologie ed elementi vegetali che pur nella loro forma "costruita" potranno assolvere a precise funzioni, richiamando alcuni elementi di continuità paesistica con il contesto.

6. PERCORSI PEDONALI e CARRAI

I percorsi pedonali e carrai verranno realizzati in Granuresina drenante permeabile. L'elevata percentuale di vuoti interconnessi consente alla Granuresina di drenare fenomeni piovosi molto importanti, garantendo comunque elevati valori di resistenza ai carichi. Grazie all'alta drenabilità, la superficie risulta sempre priva di ristagni d'acqua evitando la formazione di pericolose lastre di ghiaccio nel periodo invernale.

La colorazione chiara del materiale, unitamente all'elevata porosità della miscela, costituisce una minore fonte di assorbimento termico rispetto ai conglomerati bituminosi, garantendo così il mantenimento di temperature contenute delle superfici esposte al sole. Queste caratteristiche della Granuresina consentono un più rapido dissipamento della temperatura ed una mitigazione dell'effetto isola di calore. La stesa di Granuresina viene fatta a mano è ecologica e rispetta l'ambiente in quanto avviene "a freddo", quindi senza emissione di fumi nell'aria, né rischi per la sicurezza degli operatori, oltre che con notevole risparmio energetico.



PERCORSI PEDONALI e CARRAI IN GRANURESINA COLORATI TINTE CHIARE

7. PARCHEGGI PER AUTOVETTURE

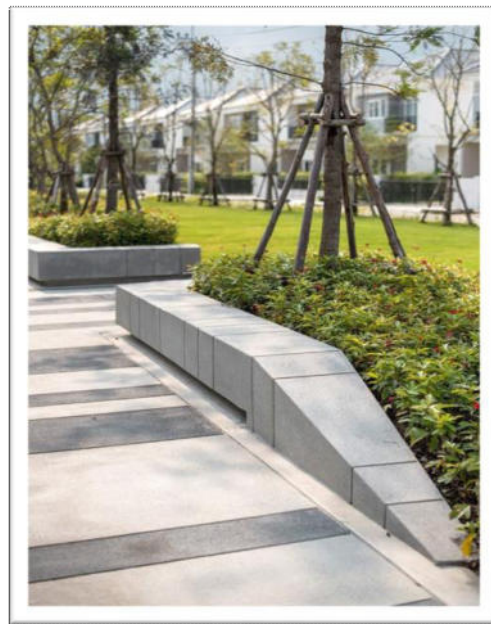
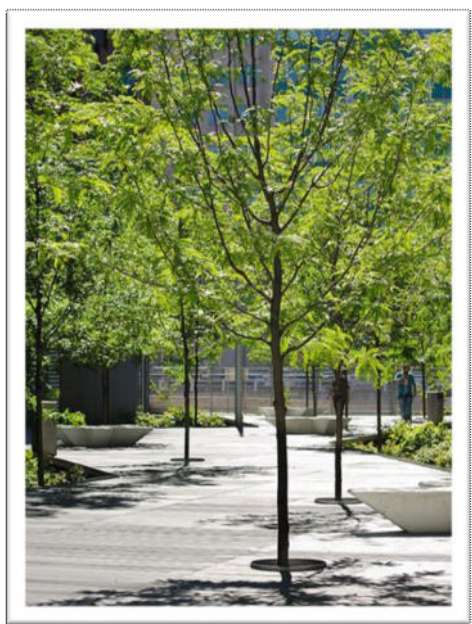
I parcheggi per le autovetture verranno realizzati in autobloccanti con fughe strette riempiti di sabbia e posati a secco.



8. PARCO VERDE DI COMPARTO E VERDE DI VICINATO

Lo spazio verde al centro del lotto d'intervento disegnato con linee curve verrà piantumato con alberi ad alto fusto e cespugli con essenze autoctone come previste dal RUE di Modena art. 26.4 e 26.6. (VEDERE TAVOLA ALLEGATA DEL VERDE PPV .07)

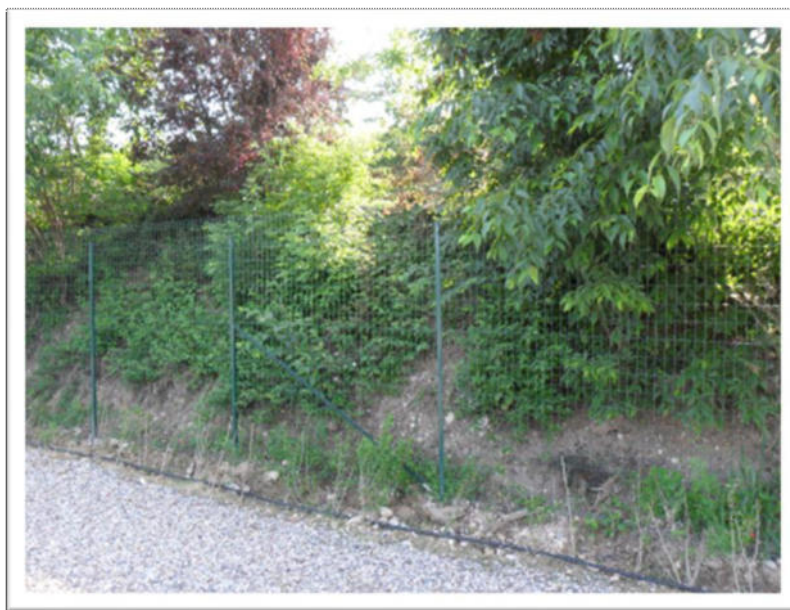
L'area comune di comparto – verde sarà attrezzata con panchine in legno o pietra di arredo. All'interno dell'area verranno create degli spazi per il gioco bimbi.





Planimetria di progetto

Le nuove recinzioni dell'area rispetto ai confini di proprietà e anche tra i nuovi lotti verranno realizzate in rete metallica plastificata.



Recinzione del lotto



Immagine dell'area stato attuale verso Via Tre Case



Immagine dell'area stato attuale verso da Via Tre Case



Immagine dell'area stato attuale confine sud – ovest



Stato di fatto foto dell'area di progetto



Stato di progetto dell'area di progetto

9.CONCLUSIONI

Dal punto di vista ambientale ci sembra che il progetto proposto, per dimensioni e tipologia dei fabbricati ed orientamento, non presenti criticità a livello di impatto paesaggistico, in quanto i volumi in progetto ridisegnano e rispettano le linee naturali del paesaggio in senso parallelo alla viabilità esistente Strada tre Case e ben si integrano con il contesto esistente verso ovest, tipico paesaggio agricolo di pianura. La tipologia edilizia scelta con fabbricati di altezze contenute e percorsi interni con materiali naturali e a basso impatto ambientale con ampie zone verde alberate, andranno anche a insediarsi in modo organico e armonico con la zona a sud-est vincolata dalla presenza del torrente Nizzola.

Le costruzioni previste in questa zona si prevedono a una distanza dalla linea di inedificabilità di più di 5 metri e i due fabbricati che verranno realizzati all'interno della linea di rispetto saranno fabbricati uni e bifamigliari con dimensioni contenute e con altezze non superiori a terra più due piani, con distanza tra di loro di più di 10,00 metri. In questo modo le alberature circostanti andranno a mitigare le nuove costruzioni.

Con distinta stima

Il Progettista

arch debora ballista