



COMUNE DI MONTELABBATE

## ZONA PRODUTTIVA CON RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI TIPO "DRA"

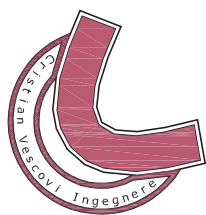
*Ditte:* ADRIATICA ASFALTI S.A.S.                      SAPIL s.r.l.  
FRANTOIO VALLE FOGLIA s.r.l.                      UNICALCESTRUZZI s.p.a.  
FRATESI FAUSTO  
GALEAZZI ANSELMO



**ASSOCIAZIONE FRA GEOMETRI VESCOVI-PAZZAGLINI**

via Pio La Torre n°42, Montecchio (PU),  
P.I. 00367500410,

Tel. 0721/497589 E-mail: [paves@associazionefrageometri.191.it](mailto:paves@associazionefrageometri.191.it)



**CRISTIAN VESCOVI Ingegnere,**

via Pio La Torre n°42/b, Montecchio (PU),  
P.I. 02069800411,

Tel. 0721/499363 E-mail: [cristian.vescovi@libero.it](mailto:cristian.vescovi@libero.it)

Tavola n°: R4

Data: MAGGIO 2013

Oggetto:

PIANI ATTUATIVI CONCERNENTI ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA  
RELAZIONE DI CUI ALL'ART.37 DELLA L.R. 05 AGOSTO 1992 N°34

## **1.PREMESSA**

Il progetto in esame si propone di rispondere dal punto di vista urbanistico ad una precisa prescrizione contenuta nelle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente il quale prevede espressamente che: “per tutte le attività esistenti e non propriamente agricole, già autorizzate, dovrà essere presentato un progetto di riqualificazione ambientale unitario in variante al P.R.G. con la prescrizione che l’area interessata da tale progetto torni ad assumere una destinazione di tipo agricolo nel momento in cui tali attività dovessero cessare” (art. 6.11.1 N.T.A.).

Da quanto sopra riportato si desumono le caratteristiche programmatiche essenziali dell’intervento che sarà:

- Un progetto unitario di riqualificazione ambientale dell’area individuata.
- Un progetto che costituirà variante al P.R.G. esistente.
- Un progetto relativo alle sole aree perimetrare nelle tavole ed alle ditte esistenti che vi prendono parte; nel momento in cui qualcuna delle ditte proponenti cessi l’attività l’area di sedime della stessa, afferente al presente progetto, dovrà essere riconvertita ad una destinazione di tipo agricolo.

Gli obiettivi della riqualificazione ambientale saranno conseguiti attraverso:

- L’applicazione di interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica di tale area.
- La riorganizzazione urbanistica delle destinazioni d’uso delle superfici interessate.
- La descrizione dei processi produttivi, degli impatti provocati e delle misure di mitigazione proposte.

Parte dell’area di progetto è vincolata ai sensi dell’Art. 142 del Dlgs n°42/2004 in quanto ricade all’interno della fascia di 250 m adiacente la sponda del fiume Foglia.

La legge regionale n°34/92 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” prevede all’art. 37 che:

## **Piani attuativi concernenti zone sottoposte a tutela paesaggistica**

1. *Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone totalmente o parzialmente tutelate come bellezze naturali, devono essere corredati oltre che dagli elaborati di cui all'articolo 34 dei seguenti elementi:*
  - a) *relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative in coerenza con le finalità indicate in sede di compilazione degli elenchi delle bellezze naturali;*
  - b) *descrizione documentata dei caratteri vegetazionali, morfologici, paesaggistici e storico-culturali;*
  - c) *documentazione fotografica dello stato attuale e cartografie in scala non inferiore a 1: 500;*
  - d) *tavole di progetto che illustrino:*
    - d1) *le modificazioni morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio;*
    - d2) *gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;*
    - d3) *le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle sistemazioni oggetto degli interventi.*
2. *I comuni adottano tali piani previo parere della commissione edilizia integrata di cui al successivo comma 2 dell'articolo 61.*

La presente relazione illustra quanto previsto nel progetto per ottemperare alle richieste della legge regionale, sono parzialmente riprese anche le specifiche contenute nella relazione tecnica-illustrativa per completezza di esposizione .

## **2. INQUADRAMENTO GENERALE**

L'area di progetto ha una superficie di circa 24 Ha ed è compresa tra il margine esterno delle zone industriali di Montecchio e Osteria Nuova (via Pantanelli) e la sponda sinistra del fiume Foglia su cui insiste il vincolo paesaggistico.

Le zone a vocazione produttiva sopra ricordate sono destinate a saldarsi in unico comparto con il completamento della lottizzazione "Arena" (già quasi totalmente edificata) che andrà a occupare i terreni compresi tra la S.P. 127 (via Arena) e il fosso Taccone.

L'area di progetto, compresa la porzione sottoposta a vincolo paesaggistico, si presenta ad oggi ampiamente compromessa da decenni di utilizzo da parte delle attività insediate ed al suo interno sono presenti cumuli di materiale derivato dalla frantumazione di inerti o in attesa di essere impiegati nel processo produttivo.

Alle pagine seguenti si allegano due immagini, una dello stato attuale ed una risalente ad una mappa aereofotogrammetrica con ripresa del 1978 in cui si può apprezzare come le attività del Frantoio Valle Foglia e della Adriatica Asfalti erano già insediate quando l'area industriale di via Pantanelli era nelle prime fasi di sviluppo.

Per confronto nella terza immagine allegata sono sovrapposti i perimetri dell'edificato attuale con la mappa del 1978.

Ad un attento esame della ripresa aerea storica si vede come da almeno 30 anni siano già chiaramente delineati i confini di gran parte delle attività attualmente insediate.

Allo stato attuale l'espansione in direzione del Foglia ha reso il comparto industriale praticamente adiacente all'area oggetto di studio, rendendo ancor più opportuno un intervento di riqualificazione della zona.

### **3. STATO DI FATTO E PROPOSTE PROGETTUALI**

Nell'area sono presenti cinque attività economiche:

- Frantoio Valle Foglia – Produzione materiali da costruzione per calcestruzzo, malte, miscele bituminose, opere di ingegneria civile e costruzione di strade;
- Adriatica asfalti s.a.s. – Produzione conglomerati bituminosi;
- Galeazzi Anselmo – Demolizioni, escavazioni, trasporti;
- Unicalcestruzzi s.p.a. – produzione di calcestruzzo preconfezionato, questa ricade solo in parte nell'area di intervento;

- Fratesi Fausto – Autotrasporto e deposito inerti.

La quantità dei materiali in lavorazione e quindi la dimensione dei cumuli, è estremamente variabile nel tempo, la loro posizione è però all'incirca fissa corrispondendo ad un layout produttivo ormai consolidato all'interno delle ditte.

La tavola n°6 Dettagli attività e organizzazione dei cicli di lavorazione (1:1.000) indica puntualmente la distribuzione delle materie prime nel comparto di progetto; per ogni cumulo di ogni ditta è descritto il materiale componente; sono anche visibili gli accessi alle varie proprietà e le posizioni di impianti e uffici, in modo da avere su una unica tavola una panoramica abbastanza completa delle dinamiche produttive dell'area.

Dagli studi preliminari sull'area, sulla base della documentazione di studio esaminata, dei rilevamenti effettuati in sito e dalle esigenze produttive e distributive che regolano le attività produttive insediate è scaturita una proposta progettuale di massima che attraverso il presente progetto viene sottoposta all'Amministrazione Comunale, tale proposta ha lo scopo di individuare soprattutto dal punto di vista paesaggistico e urbanistico le direttrici principali dell'intervento.

Alcuni degli interventi elencati non operano direttamente all'interno dell'area vincolata, ma in sinergia con gli altri definiscono un quadro di riqualificazione generale del comprensorio di cui l'area vincolata è parte integrante.

## **INTERVENTO 1**

### Asfaltatura e adeguamento delle sezioni delle strade.

Viene proposto di asfaltare il tratto di viabilità che conduce ai due accessi principali del comparto.

Uno dei problemi fondamentali dell'area è la produzione di polvere dovuta alla movimentazione (sia interna sia di trasporto) dei materiali lapidei necessari alle varie attività produttive; con questo intervento si abbattano le polveri dovute al trasporto con camion in entrata ed in uscita.

## **INTERVENTO 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11**

### Interventi di piantumazione.

L'impatto paesaggistico dell'area di progetto può essere fortemente mitigato con un sistema integrato di aree piantumate che avrà la funzione principale di frazionare l'area in più sottocomparti, tali piantumazioni agiscono con la schermatura naturale della vegetazione ripariale del fiume Foglia e con le aree di vegetazione esistente individuate nella tavola di progetto.

In accordo con le norme tecniche di attuazione del Piano regolatore si prescrive l'uso di essenze autoctone a foglia perenne ed a foglia caduca; Per quanto riguarda i criteri di piantumazione si rimanda alla relazione apposita allegata al progetto.

In particolare si noti come le disposizioni delle barriere verdi, nella configurazione indicativa fornita dalla planimetria, siano studiate in modo da rispettare la disposizione degli accessi e delle aperture di collegamento interno fra le varie attività produttive (alcuni dei materiali vengono movimentati tra ditte contigue es. Adriatica Asfalti-Frantoio Valle Foglia-Unicalcestruzzi).

In ogni caso è stata scartata la banale disposizione "a siepe" delle piantumazioni attorno a tutti i confini dei lotti privilegiando l'effetto di insieme delle varie aree verdi legate e fuse dalla vegetazione ripariale del Foglia in unico sistema.

Si ricorda inoltre che uno degli obiettivi principali del sistema di piantumazioni proposto è quello di frazionare l'area di progetto insinuandosi profondamente, ove possibile, all'interno dei singoli comparti produttivi e rompendo la attuale monotonia del paesaggio.

## **INTERVENTO 12-13-14**

### Irrigatori per abbattimento polveri in sospensione.

Uno dei problemi riscontrati sull'area è quello delle polveri in sospensione, come emerso anche dalla campagna di monitoraggio alla cui relazione finale si rimanda per ulteriori dettagli.

Per l'abbattimento delle polveri dovute alle lavorazioni ed al trasporto dei materiali lapidei all'interno dei singoli lotti è stato studiato un sistema di irrigatori.

Nella tavola di progetto allegata sono individuate le aree servite da tali sistemi di abbattimento delle polveri; tali aree sono essenzialmente relative ai piazzali di manovra e sono indicate ad essere servite da un sistema fisso di irrigatori eventualmente posizionabili all'interno delle fasce piantumate.

L'effetto sinergico degli irrigatori e delle fasce piantumate è ritenuto sufficiente ad abbattere drasticamente il livello delle polveri in sospensione.

Si fa notare che alcune aree ristrette sono già oggi dotate di tale sistema con evidenti effetti positivi.

Per i cumuli di materiale in stoccaggio risulta impossibile stabilire uno schema fisso di aree servite da irrigatori in quanto la loro geometria e composizione sono estremamente variabili in funzione del tempo, in caso di necessità sarà possibile prevedere un sistema di irrigatori mobili il cui utilizzo sia limitato ai periodi di maggiore siccità.

#### **INTERVENTO 15a – 15b – 15c.**

##### Aree per la riorganizzazione delle attività insediate.

Nella tavola di progetto assieme agli interventi di riqualificazione sono campite tre aree identificate con le lettere "A" – "B" – "C" che nell'ambito del presente progetto sono pensate come aree destinate ad offrire alle ditte, che si impegnano nelle opere di riqualificazione ambientale del comprensorio, una possibilità di riorganizzazione delle superfici destinate alle attività di amministrazione, rimessa macchinari e attrezzi, manutenzione e lavorazioni complementari agli impianti principali.

Questo intervento permette nello specifico la rimozione di superfici costruite attualmente all'interno del vincolo paesaggistico e di portarle fuori dallo stesso.

#### **CREAZIONE DI AREE DI PARCHEGGIO INTERNO E SU VIA LUNGA.**

Per meglio regolamentare l'accesso alle aree produttive e la sosta si propone la realizzazione di parcheggi indicati con P1 – P2 – P3 nella tavola n°8.

Le aree di stallo verranno pavimentate con masselli autobloccanti forati in modo da garantire anche il deflusso delle acque.

#### **ADEGUAMENTO SERVIZI A RETE.**

L'area di progetto si è sviluppata nei decenni senza progetti infrastrutturali dedicati, essa inoltre contiene il depuratore comunale di costruzione

abbastanza recente; il progetto di riqualificazione prevede una riorganizzazione delle reti che comporta tra l'altro una ridefinizione dei sistemi di drenaggio delle acque superficiali con costruzione di nuovi tratti di fognature per acque bianche e nere e la riprofilatura e pulizia dei fossi esistenti.

Nella tavola n°9 sono verificabili le posizioni delle reti gas metano, fognatura bianca e fognatura nera.

### **MATERIALI DI FINITURA ESTERNA**

Al fine di garantire un migliore inserimento estetico dei nuovi volumi il presente piano prevede, in accordo con le norme tecniche di attuazione del P.R.G., che per un miglior inserimento ambientale dei manufatti, questi, se intonacati, dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.

Si prescrive inoltre che le coperture in accordo agli attuali indirizzi provinciali in materia siano di una tinta bruno scura per limitare l'impatto visivo dalle colline circostanti.

Inoltre per eliminare ulteriori impatti visivi il progetto prescrive che gli impianti e le attrezzature emergenti dal piano di campagna vengano tinteggiate in colore verde scuro.

### **4. ASPETTI BOTANICO-VEGETAZIONALI**

Sulla zona oggetto d'interesse, è stata eseguita una campagna di studio e analisi della flora e della fauna basata sia su rilievi diretti sia su fonti bibliografiche.

I paragrafi seguenti costituiscono una breve sintesi delle analisi svolte e delle conclusioni tratte che poi si sono materializzate nella proposta progettuale; per la completa trattazione degli argomenti si veda la relazione botanico vegetazionale allegata al progetto.

In particolare si faccia riferimento alla relazione sopra ricordata per i dettagli riguardanti le modalità di impianto, le specie utilizzate e gli effetti ottenuti dalle previsioni di piantumazione dell'area.



L'area produttiva è caratterizzata da una scarsa presenza arborea ed arbustiva; le aree di manovra, i piazzali e i luoghi di lavorazione sono privi di vegetazione tranne isolate piante di pioppo nero, robinia, acero campestre e pino nero. Più significativa è la vegetazione presente lungo i bordi dell'area, le formazioni presenti sono costituite essenzialmente da specie arboree isolate o da filari alberati o arbustati che si sviluppano lungo fossi e strade.

Negli ambiti di maggior interesse botanico-vegetazionale si è ritenuto opportuno effettuare specifici rilievi, che hanno permesso di caratterizzare la vegetazione dal punto di vista floristico fisionomico-strutturale.

Sono state verificate le specie presenti, il grado di copertura e l'eventuale presenza di specie di particolare interesse bio-geografico in quanto rare o interessanti.

In generale l'esito dei rilievi ha portato ad attribuire all'area spiccati connotati di marginalità, con presenza di una flora di modesto o nullo interesse botanico-vegetazionale.

## **5. ASPETTI PAESAGGISTICI**

Dal punto di vista paesaggistico e della funzionalità ecologica, l'area in esame ed il comprensorio in cui è inserita, essendo interessata nel corso degli ultimi 40 anni da attività produttive dedite alla frantumazione di inerti, recupero di inerti da materiale di demolizione ed a scala più ampia dal progressivo sviluppo delle aree industriali di Sant'Angelo in Lizzola e Montelabbate, è un ambiente che ha totalmente perso la sua caratterizzazione naturale.

Questi disturbi certi e di carattere continuato per decenni hanno conferito al sistema ambientale e paesaggistico dell'intorno, anche della fascia interessata da vincoli paesistici, caratteri di evidente marginalità. Gli interventi di piantumazione e di riorganizzazione delle attività hanno lo scopo di allontanare per quanto possibile le zone di lavorazione dalle aree vincolate e di riqualificare visivamente il contesto ormai compromesso profondamente.

## **6. ASPETTI FAUNISTICI**

L'area in studio è adiacente al fiume Foglia, è dotata di un lago artificiale di discrete dimensioni e presenta lunghi canali per la decantazione delle acque di frantumazione che terminano in un sistema di vasche di decantazione; è dunque possibile affermare che nel complesso il sistema si configuri come zona umida che possa rivestire una certa importanza dal punto di vista faunistico.

L'asta fluviale costituisce rotta migratoria per diverse specie di uccelli fornendo riparo e alimentazione durante le migrazioni.

Da questo punto di vista gli interventi di piantumazione non possono che costituire un miglioramento dello stato attuale.

Minore importanza rivestono mammiferi e rettili in quanto la perdita di naturalità dell'area ne limita fortemente la presenza; sono infatti gli habitat agricoli quelli che garantiscono a tali specie la funzione trofica e di rifugio.

## **7. Conclusioni**

Alla luce di quanto sopra, data la natura del progetto e le soluzioni proposte si ritiene nel complesso che le interazioni nei riguardi dei beni sottoposti a vincolo paesaggistico interne all'area siano nel complesso migliorativi dello stato attuale dell'ambito di intervento.

Per meglio verificare la portata delle trasformazioni proposte si allegano alle pagine seguenti una serie di viste in cui sono messe a confronto lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Montecchio 05-2013

Il tecnico