

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
COMUNE DI VALSAMOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TORRE GAZZONE"
LOCALITA' MONTEVEGLIO VIA CASSOLA
VARIANTE 2022

PROGETTAZIONE:

ROVER SRL
ARCHITETTURA & INGEGNERIA
PIAZZA DEI MARTIRI 1943-1945 n.1 40121 BOLOGNA
TEL 051.220088 FAX 051.3370837 info@roversrl.com

ATTUATORE:

EUREKA s.r.l.
VIA SAN LUCA n.5
40050 VALSAMOGGIA Loc. MONTEVEGLIO (BO)
C.F. 02349761201

RESPONSABILE DEL PROGETTO URBANISTICO GENERALE:
ING. MASSIMO FORESTI

COLLABORATORI:
ING. ILENIA BALDINI
ING. CHIARA MACCHIAVELLI
ARCH. ELISA MAZZOLA
ING. ANTONIO DOMENICALI

OGGETTO ELABORATO:

VALSAT. RELAZIONE DI COMPATIBILITA' PASESAGGISTICA

CODICI :	CODICE COMMESSA	TIPOLOGIA PROGETTO	TEMA	TIPO ELABORATO	CODICE	REVISIONE CORRENTE
RIFERIMENTI ELABORATO:	RVR 506.02	DEF	AMB	REL	6.11	0
file:y:\lavori\rvr-506.02 valsamoggia eureka finii torre gazzone piani urbanistici\40 pua variante 2022\20 progetto pua editabili_\elaborato\eureka 23.02.23.dwg						

		DATA	NOTE DI REVISIONE:	REDATTO	APPROVATO
EMISSIONE		24.02.2023	Emissione	IB	MF
PROG. REVISIONE	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

PROTOCOLLI E VISTI :

ValSAT. Relazione di compatibilità paesaggistica

1.	Inquadramento territoriale.....	2
2.	Descrizione dello stato di fatto dei luoghi di contesto.....	3
3.	Progetto del P.P.I.P. vigente approvato nel 2007	3
4.	Progetto proposto in Variante	4
5.	Verifica della compatibilità paesaggistica	5

1. Inquadramento territoriale

L'Ambito di trasformazione "Torre Gazzone" si localizza nel Comune di Valsamoggia in località Monteveglio lungo la via Cassola (Strada Provinciale n. 27) in area ricompresa tra le vie Cassola, Stiore e Dossetti (viabilità di accesso al plesso scolastico "G. Venturi").

Si trova in adiacenza al torrente Samoggia, il quale costituisce l'elemento demarcatore tra la pianura e l'insediamento urbano di Monteveglio.

Descrizione di dettaglio grafico dell'inquadramento cartografico è presente negli elaborati di proposta Variante al P.P.I.P. :

- ✓ 2.01 QCO Inquadramento cartografico su base catastale, CTR e aerofotogrammetrica
- ✓ 2.02 QCO Inquadramento cartografico della pianificazione urbanistica vigente con elementi di vincolo e tutela
- ✓ 2.05 QCO Rilievo topografico. Piano quotato, curve di livello e rappresentazione degli elementi territoriali esistenti



Figura 1 - Inquadramento aereo dell'Ambito.

2. Descrizione dello stato di fatto dei luoghi di contesto

La superficie dell'Ambito è costituita da territorio a geometria compatta e sostanzialmente pianeggiante, con altitudine sul livello del mare compresa tra circa 107 e 110 m. L'inquadramento del contesto (Figura 1) in cui l'Ambito si inserisce rivela un territorio che conserva importanti tracce dell'assetto rurale tradizionale con diffusa presenza di aree permeabili costituite da spazi verdi privati e demaniali e da aree agricole.

L'area di interesse è attualmente costituita da aree agricole, aree a prato falciato a gestione naturalistica su terreno privato e aree con filari di alberi di taglio.

Il complesso di Torre Gazzone, inserito nell'Ambito ma non oggetto di applicazione del Piano attuativo di Variante, si trova in un ambito territoriale piuttosto interessante, caratterizzato dalla presenza del mulino e della torre, in cui è ben visibile la sistemazione ordinata del territorio: coltivazioni ortogonali tra di loro interrotte dalle linee diagonali legate all'antico sistema idraulico del mulino a disegnare la zonizzazione podere definendo sistemi diversi di coltivazione. Cioè è conseguenza di diversi e successivi usi del territorio: dapprima il mulino, difeso dalla torre, con un sistema di coltivazioni di impronta tardomedievale, successivamente - sino al secolo scorso - la villa, espressione di una gestione della campagna circostante più mirata ed estensiva.

3. Progetto del P.P.I.P. vigente approvato nel 2007

Come si evince dagli elaborati del P.P.I.P. approvato nel 2007 e tuttora vigente (richiamati in sintesi negli elaborati di quadro conoscitivo della Variante 2022 come "2.09 QCO Piano Particolareggiato 2007. Assetto urbanistico" e "2.10 QCO Piano Particolareggiato 2007. Schema) la trasformazione edilizia dell'Ambito Torre Gazzone prevederebbe, oltre agli insediamenti privati, la realizzazione di un grande parco pubblico, una zona sportiva e una nuova attrezzatura scolastica.

L'impianto urbanistico attuativo in vigore si sviluppa lungo ed attorno due assi principali: il primo, di nuova costruzione, che collega la via Cassola ai nuovi insediamenti e che funge da by-pass della stessa; il secondo è realizzato sul sedime del viale di ingresso alla Villa con materiale di riciclo per mantenere l'aspetto storico di viabilità agricola.

Lungo la viabilità principale in corrispondenza del viale di ingresso al podere e alla Villa è in progetto una piazza giardino pensata per l'allestimento di iniziative culturali, quali spettacoli estivi e mercatini artigianali-ecologici, e luogo di socializzazione.

Sono previste tre distinte aree di parcheggio pubblico: una prima in prossimità del nuovo centro scolastico lungo via Stiore; una seconda in corrispondenza dell'incrocio tra via Cassola e via Stiore; una terza lungo il principale asse di scorrimento del comparto e in prossimità dell'insediamento residenziale.

Nell'area a destinazione residenziale sono in previsione 11.960 mq di SU per un totale di 192 alloggi per un numero di abitanti stimato in 570, suddivisi in cinque macro-lotti in cui sono previsti fabbricati di tipo mono/bifamiliare (lotti 2-3-4) e altresì fabbricati di tipo condominiale (lotti 1 e 5).

4. Progetto proposto in Variante

Il progetto presentato in Variante ha come primario obiettivo quello di revisionare in decremento le previsioni di assetto edilizio residenziale del Piano precedente alla luce delle mutate esigenze di focalizzazione della sostenibilità dell'intervento, in ordine alla qualità ambientale e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del contesto.

Ciò è conseguenza di due principali fattori.

Il primo è l'entrata in vigore, con il D.G.R. del 14.02.2014 emesso ai sensi del D.Lgs. 42/2004, della Tutela paesaggistica delle Colline di Monteveglio. In particolare, viene definito l'ambito paesaggistico di pianura con visuali integre verso l'Abbazia di Monteveglio l'area di pianura lungo la strada Provinciale 27 (via Cassola) all'interno della quale è individuata l'area P dalla quale si gode una visuale privilegiata dell'Abbazia di Monteveglio e che si trova all'interno dell'Ambito in oggetto.

Il secondo aspetto riguarda il sopravvenuto Accordo tra i privati (l'attuatore Eureka nella fattispecie) ed gli allora Comuni di Crespellano e Monteveglio (oggi Comune di Valsamoggia) ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 per il trasferimento di parte della capacità edificatoria dell'Ambito Torre Gazzone in Comune di Monteveglio al Comune di Crespellano che, con l'obiettivo di attuare una riduzione della capacità edificatoria nell'Ambito Torre Gazzone, sancisce il trasferimento di 3.000 mq di capacità edificatoria al Comune di Crespellano in parte come superficie residenziale per 2.500 mq di Su e in parte come superficie produttiva per 500 mq di Su.

Pur essendo il Piano già pienamente vigente alla data dell'applicazione della Tutela, l'Attuatore ha quindi autonomamente ritenuto opportuno un ripensamento del complesso insediativo che tenesse in conto delle principali indicazioni su cui la Tutela si basa.

Ciò ha comportato, in primo luogo, ad una nuova valorizzazione della progettazione dell'insieme degli spazi a verde, sia nell'ottica sopra esposta sia per rispondere ai principi di tutela in cui l'ambito ricade, rispetto all'insediamento residenziale. Si è cercato quindi un equilibrio tra la valorizzazione del nuovo abitato e l'integrità paesaggistica, nel rispetto del rapporto tra la Collina di Monteveglio ed il passaggio circostante, con particolare attenzione al tema delle visuali privilegiate e della conservazione di naturalità della porzione di area a verde verso sud fino a via Stiore.

L'urbanizzazione in Variante vede come principio guida la realizzazione di una viabilità principale dalla quale si dirameranno altri tre percorsi con sviluppo ad anello attorno ai quali si dispongono i fabbricati residenziali. Questa tipologia di assetto permette di focalizzare la disposizione dei fabbricati residenziali e dei manufatti di pertinenza e allo stesso tempo di ridurre l'estensione dei percorsi carrabili e delle reti di infrastruttura di servizio.

L'assetto urbanistico in Variante propone inoltre una diversa distribuzione del verde al contorno delle aree residenziali. Si prevede infatti la realizzazione di una quinta di vegetazione arborea su una nuova fascia di larghezza di circa 20 metri tra la via Cassola e le aree residenziali, al fine di attenuare le viste dei/dai nuovi fabbricati e focalizzare la visuale verso la Collina di Monteveglio anche per i fruitori della strada provinciale, schermendo al contempo l'area residenziale dal traffico intenso della provinciale stessa.

Si sottolinea inoltre che è stata completamente stralciata la realizzazione dello spazio pubblico "la piazza del Mulino" prevista nel PPIP del 2007 in adiacenza ai fabbricati di Torre Gazzone ed è previsto nell'area "Torre Gazzone e Pertinenze", tutelata ai sensi della parte II del Codice con D.S.R del 08/06/2004, esclusivamente il completamento del tratto terminale del percorso ciclabile lasciando la restante area a verde naturale, senza esecuzione di manufatti e di modifiche della permeabilità dei suoli.

L'intervento edilizio in Variante prevede ora la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale di tipo monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare unicamente monopiano o, parzialmente, a due livelli. E' stato stralciato ogni edificazione pluripiano (edifici a tipologia condominiale) che chiudeva massivamente sul lato sud l'area residenziale.

È stata riservata particolare attenzione alla fruizione delle viste che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio e ciò è stato tradotto in un orientamento prevalente delle abitazioni che vedono l'area giorno al piano terra e la camera principale al piano terra o primo con aperture in direzione Colle di Monteveglio.

Sempre nella stessa ottica sono state posizionate le unità monopiano verso sud in modo da ostacolare in modo minore la visibilità del Colle sia alle abitazioni retrostanti sia ai fruitori della viabilità principale in progetto. A questo proposito sono state analizzate e riportate graficamente (si veda elaborato " 5.08 PRG Progetto paesaggistico. Viste prospettiche nell'Area P identificata ai sensi del D.G.R. 200/2014") le viste le prospettiche verso l'Abbazia di Monteveglio al fine di garantire quanto previsto per l'Area P in cui ricade parte dell'area residenziale.

5. Verifica della compatibilità paesaggistica della proposta di Variante

Il progetto di Variante dell'insediamento residenziale e di attrezzamento del verde pubblico e privato ha avuto come primario obiettivo quello di revisionare in decremento le previsioni di assetto edilizio residenziale del Piano precedente alla luce delle mutate esigenze di focalizzazione della sostenibilità dell'intervento, in ordine alla qualità ambientale e

alla valorizzazione del pregio paesaggistico del contesto, con una particolare cura dell'inserimento nel contesto anche attraverso l'elaborazione grafica proposta nei documenti:

- ✓ 3.03 PRG Progetto urbanistico. Confronto volumetrico degli interventi tra PPIP 2007 e Variante
- ✓ 5.03 PAE Progetto del verde
- ✓ 5.05 PAE Relazione specialistica - Opere a verde
- ✓ 5.06 PAE Progetto paesaggistico viste a volo d'uccello
- ✓ 5.07 PAE Progetto paesaggistico viste di dettaglio
- ✓ 5.08 PAE Progetto paesaggistico viste prospettiche nell'Area P identificata ai sensi del D.G.R. 200/2014

a cui si rimanda per i dettagli.

È stata migliorata rispetto al Piano vigente la percezione di continuità del contesto paesaggistico verso la collina di Monteveglio, riservando particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia ed alla connotazione storica agronomica dell'ambito, operando uno stralcio completo dei volumi dell'edificato pluripiano che chiudevano verso sud le visuali dall'abitato e dalla viabilità di transito.

In fregio alla strada Provinciale 27 via Cassola, nel tratto individuato dalla Tavola 10 allegata al D.G.R. del 14.02.2014 , è stata inserita una fascia ecologica con alberature che non interferiscono con la continuità percettiva del profilo della collina, ma allontana le residenze rispetto alla situazione vigente dalla provinciale.

Il verde pubblico in area P è stato progettato in considerazione delle qualità paesaggistiche ed agronomiche storiche dell'ambito agrario della pianura di Monteveglio e delle sue interconnessioni con il paesaggio delle colline, garantendo anche in questo caso la fruizione delle visuali che si aprono verso l'Abbazia di Monteveglio. Occorre segnalare che il progetto del verde risulta dall'adeguamento del progetto di P.P.I.P. approvato nel 2007 nel quale già si prevedeva un verde pubblico attrezzato ma anche un verde sportivo attrezzato, nella presente Variante oggetto di stralcio, e che quindi la Variante è congruente sia con il Piano del 2007 – rispetto al quale si è proceduto a dettagliare le previsioni degli attrezzamenti - e sia con l'art. 3 della *Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso del D.G.R. 200/2014* che vieta nuovi impianti ricreativi e sportivi e al quale ci si è adeguati.