

**COMUNE DI CODOGNE'**

**PROVINCIA DI TREVISO**

**VARIANTE AL PIANO  
DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE  
-D1/13 'Pianca'-**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA  
(D.P.C.M. 12/12/2005)**

**PROGETTISTA**

(Ing. Nicolino BRUNELLO)

**LOTTIZZANTE**

(Pianca Spa)

Collaboratori:

Ing. Martino SCARAMEL  
Ing. Emanuele FORTIN

Treviso, li 26.10.2012

## 1. Introduzione

La presente relazione paesaggistica, redatta sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.C.M. 12/12/2005 contenente indirizzi applicativi dell'art. 146, comma 3, del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, riguarda la **Variante al Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata**, relativo ad un'area di oltre 200.000 mq a destinazione industriale/artigianale sita in Comune di Codognè, nella frazione di Roverbasso, lungo la S.P. 44 "Cervaro", a confine con il comune di Gaiarine.

L'area di lottizzazione rientra in parte entro l'area di rispetto del corso d'acqua del Rio Cigana, che delimita il confine con il comune di Gaiarine, classificato come *bene paesaggistico* e , quindi, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Le opere di variante al progetto originario, autorizzato con Permesso di Costruire n. 1364 del 24.07.2008 prot. n. 7601/3°S e rinnovato in data 17.04.2012 con nuovo Permesso di costruire n. 2394 prot. n. 3608/°S, riguardano essenzialmente l'adeguamento di alcune sistemazioni viarie ed idrauliche in relazione al nuovo collegamento della viabilità di lottizzazione con la nuova rotatoria sulla SP 44 realizzata da Veneto Strade S.p.A. Quest'ultima opera appartiene al sistema di svincoli e collegamenti che formano il complesso viario della circonvallazione del centro abitato di Gaiarine e rientrano nel piano di realizzazione dei lavori complementari alla attivazione del tratto autostradale "*Sacile-Conegliano*" della A28.

Con la presente variante, pertanto, viene prevista la modifica del tratto terminale dell'asse della viabilità interna del P.d.L. con l'immissione sulla nuova rotatoria e, conseguentemente, l'adeguamento e sistemazione delle aree circostanti compreso l'assetto idraulico ed il verde.

Si precisa che le opere oggetto della presente istanza completano quanto già sottoposto a valutazione ambientale dal Comune di Codognè in data 06.06.2012 prot. 5147 con parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con nota in data 02.07.2012 prot. 18757.

## **2. Descrizione dello stato di fatto – Stato attuale del bene paesaggistico interessato**

Già in sede di approvazione della variante urbanistica per l'inserimento della nuova zona produttiva, la Regione poneva alcune prescrizioni volte alla tutela dell'assetto idraulico ed alla mitigazione dell'impatto ambientale e naturalistico che la nuova zona produttiva avrebbe comportato.

Tali prescrizioni riguardavano principalmente la realizzazione di casse di espansione a salvaguardia del canale “*Cigana*” ed il mantenimento di fasce inedificabili di almeno 50 metri di profondità a tutela del canale per “*mantenere e rafforzare il corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua e dalla sua siepe ripariale*” e a tutela delle abitazioni esistenti intorno all'ambito di intervento.

Veniva inoltre allegata alla Variante del PRG una ‘Valutazione di incidenza ambientale’ ai sensi della DRG 2803 del 04.10.2002, alla quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

L'area oggetto di intervento, avente una superficie di circa 21,5 ettari, è ubicata ad est dell'abitato di Roverbasso ed il suo fronte sud, per un tratto di circa 300 metri, fronteggia la Strada Provinciale n. 44 “*Cervaro*”. Il confine orientale è determinato dal corso del Rio Cigana, che segna il confine comunale tra Codognè e Gaiarine, mentre il limite occidentale è dato dai confini di proprietà in aperta campagna, quasi ovunque coincidenti con scoline di raccolta delle acque superficiali.

A nord l'area è delimitata dalla strada vicinale sterrata di via Resteggia.

La vegetazione principale presente in sito, ed in particolare lungo le sponde del rio Cigana, è di tipo arbustivo (noccioli, frangula) ma si evidenziano alberature composte da esemplari di platano e salice, con sporadiche presenza di querce, e gelsi.

Circa 100 metri a monte dell'intersezione con la strada provinciale, il Rio Cigana si divide in due rami.

Il ramo principale penetra in territorio di Gaiarine per andare poi a sfociare nel Livenza, mentre il ramo secondario, non interessato dal vincolo ambientale, piega verso ovest e continua a delimitare il confine comunale, e quindi l'ambito del P.d.L., che, assumendo il nome di *Fosso Moje*, sfocia sul Resteggia.

Attualmente sono in corso le opere di urbanizzazione dell'area, in particolare sono state completate tutte le lavorazioni (viabilità, parcheggi, opere idrauliche) previste dal progetto

iniziale sino a ridosso del collegamento con la S.P. 44.

### **3. Progetto di Variante del Piano di Lottizzazione**

Lo schema infrastrutturale assunto per il progetto del P.d.L. originale ricalca l'ipotesi prevista dalla Variante al P.R.G., in particolare nello schema viario, dove però si differenzia nell'andamento *sinuoso* lungo l'intero tratto parallelo al Cigana, assecondando il percorso del corso d'acqua; così anche l'ubicazione delle aree a servizi è stata adattata alle esigenze edificatorie ed ai vincoli imposti in fase di approvazione della variante urbanistica.

La soluzione infrastrutturale è dettata anche dall'osservanza del vincolo di rispetto del Rio Cigana, imposto in sede di approvazione della variante urbanistica, che prescrive una fascia inedificabile di 50 m parallela alla sponda destra del corso d'acqua.

Inoltre è risultata molto vincolante la necessità di realizzare una zona a verde a ridosso del Cigana nella quale ricavare le casse di espansione di mitigazione dell'impatto idraulico.

Come accennato nell'introduzione, le modifiche oggetto di Variante del P.d.L. sono legate esclusivamente alla definizione del nuovo innesto della viabilità di lottizzazione sulla nuova rotatoria realizzata per il raccordo tra la S.P. n. 44 e la circonvallazione di Gaiarine; **l'impianto progettuale originario viene lasciato inalterato.**

Rimangono immutati, infatti, la posizione e l'estensione dei lotti edificabili, il numero e funzionalità delle casse di espansione, lo sviluppo e la distribuzione delle zone a parcheggio, la viabilità interna di lottizzazione nelle sue diverse gerarchie: carrabile, ciclabile e pedonale.

Sinteticamente la nuova conformazione dell'asse viario interno alla lottizzazione, limitatamente al tratto in prossimità dell'innesto alla nuova rotatoria, sulla S.P. n. 44, produce le seguenti variazioni:

- la cassa di espansione n.3 viene riconfigurata planimetricamente mantenendo però inalterate l'andamento altimetrico e la tipologia di recapito al Rio Cigana; la capacità di invaso subisce una lievissima riduzione restando comunque superiore ai limiti imposti dagli strumenti generali di pianificazione territoriale;
- i parcheggi n. 1 e n. 2 vengono ridisegnati in funzione dell'andamento della nuova strada di lottizzazione per cui subiscono una lieve riduzione, compensata però dall'introduzione dei parcheggi n. 1.1 e n. 1.2 in prossimità del primo accesso al Lotto n.1;
- l'area verde n. 2 a ridosso della cassa di espansione n. 3 viene, per effetto della nuova

configurazione, ridotta; tale diminuzione di superficie viene compensata ed incrementata dalle nuove aree a verde n. 1.1 e n. 1 ricavate nelle zone destinate alla realizzazione della vecchia rotatoria di lottizzazione, ora stralciata;

- la pista ciclo-pedonale ed i percorsi pedonali vengono adattati al nuovo sviluppo viario mantenendo le caratteristiche di sicurezza ed accessibilità previste nel progetto autorizzato; in particolare il tratto di pista ciclo-pedonale lungo il fronte della S.P. 44 viene prolungato di circa 100 m, rispetto al progetto concessionato, portandosi sino a ridosso dello scolo “*fosso Moje*”, sempre utilizzando l’area precedentemente destinata alla realizzazione della rotatoria di lottizzazione;

- le reti di scarico delle acque meteoriche vengono adeguate alla nuova conformazione stradale con recapito sempre nella cassa di espansione n. 3;

- la fognatura nera rimane inalterata;

- le reti tecnologiche (rete gas metano, enel, telecom, acquedotto, illuminazione pubblica) non subiranno modifiche rispetto al tracciato autorizzato, ad eccezione dell’illuminazione pubblica che sarà riposizionata in funzione del nuovo assetto viario e ripartita, come da richiesta dei comuni interessati, sulla base di una stretta competenza territoriale.

#### **4. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte**

E’ implicito che la realizzazione di nuove opere comporta inevitabilmente la trasformazione del territorio e degli equilibri “naturali” che nel tempo si sono instaurati tra l’attività agricola e la naturale evoluzione della vegetazione spontanea, del sistema idraulico e dell’avvicinarsi degli eventi climatici che hanno modellato l’area interessata.

Se da una parte l’impatto sul paesaggio inerente la viabilità può essere in buona parte mitigato con un accorto tracciato viario e la piantumazione arborea, di certo il problema maggiore resta quello dovuto all’edificazione dei volumi edilizi delle nuove unità produttive.

L’aspetto quantitativo del nuovo edificato risponde esattamente alle indicazioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, vi è però la problematica dell’impatto visivo, già valutata in fase di approvazione della variante urbanistica, e ripresa dalle Norme Tecniche del Presente P.d.L che prevedono, ad esempio, sistemi di mitigazione della percezione visiva attraverso la realizzazione di aree verdi private all’interno dei lotti, la formazione di quinte

verdi o di rilevati in terra. Tali accorgimenti vengono conservati e mantenuti inalterati nella presente variante.

Nel paragrafo seguente vengono indicati gli interventi previsti per minimizzare gli impatti sul paesaggio tra i quali quello, certamente più importante, dovuto all'edificazione degli insediamenti produttivi.

## **5. Interventi di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi insediamenti industriali**

La progettazione del Piano di Lottizzazione e conseguentemente della presente variante è stata condotta con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- Mantenimento dei fossati perimetrali dell'area;
- Realizzazione di barriere costituite da alberature per la mitigazione visiva degli insediamenti; per i fronti ovest e nord è prevista in particolare dalle Norme Tecniche del Presente PdL la realizzazione di aree verdi private all'interno dei lotti;
  - Realizzazione, sul fronte sud parallelo alla strada ed alla nuova pista ciclabile lungo la strada provinciale, di un terrapieno a forma di duna allungata ondulata, che, a partire dalla quota del ciglio interno del fossato esistente, s'innalzi gradualmente per circa 1,60 m. Sopra tale terrapieno saranno piantati dei cespugli arbustivi e degli alberi in modo da realizzare una barriera visiva ad altezza d'occhio, e creare ad intervalli irregolari, delle visuali orientate che non consentano di cogliere nell'insieme il grande edificio, ma, percorrendo la strada, scorgerlo a piccoli tratti.
  - Realizzazione delle casse di laminazione, necessarie per mitigare l'impatto idraulico, accuratamente modellate in modo da consentire il graduale accumulo dell'acqua ed il successivo rilascio senza creare ristagni;
  - Messa a dimora nelle aree a verde di specie arboree ed arbustive tipiche della zona, in modo da permettere la rigenerazione delle siepi riparali. La dislocazione delle aree a verde è stata concentrata nella zona a ridosso del Cigana, per preservare l'ambiente fluviale e creare una fascia di *'corridoio ecologico'* di sufficiente profondità formando così un filtro verde tra quest'area e l'insediamento produttivo.

Questo corridoio verde è composto da:

- Barriera vegetale tra nuova viabilità e zona adiacente al Cigana garantita da un

- doppio filare di alberature (a lato della pista ciclabile);
- Realizzazione di Vasche di laminazione da inerbare completamente ed interessate dalla piantumazione rada con isolati elementi arboreo; le opere idrauliche sono state studiate massimizzando l'impiego di materiali naturali quali massi, roccia;
  - Mantenimento e manutenzione della siepe ripariale nei tratti più prossimi alla S.P. e nel tratto più a nord dove sono presenti alberature di maggiore importanza;
  - Realizzazione di parte dello standard a parcheggio con tecniche "naturalistiche" che prevedono la pavimentazione carrabile con misto granulometrico stabilizzato, la messa a dimora di alberature di pregio nelle ampie fasce verdi, in sintonia con l'ambiente della zona di Roverbasso (Querce, Frassini, Aceri);
  - Realizzazione di siepi verdi a delimitazione dei lotti verso la viabilità interna e delle aree a parcheggio.

Per il dettaglio della sistemazione del verde nelle aree pubbliche e degli altri interventi di mitigazione si rimanda alle tavole A.1 e A.2 parti integranti della presente relazione.

Conformemente alle indicazioni contenute nella Valutazione di Incidenza, in merito agli insediamenti produttivi, si precisa che:

- non è previsto l'insediamento di attività che prevedono pescaggio d'acqua dalle falde sottostanti, né attività con produzione di reflui molto inquinanti;
- non è prevista la realizzazione di interrati;
- non sono previste fondazioni profonde, sulla base delle prime valutazioni statiche e con la scorta della relazione geologico-tecnica allegata al P.d.L.;
- sono previsti alcuni manufatti in grigliato metallico a *mascheratura* sia di quelle dotazioni impiantistiche che per ragioni tecnico-normative dovessero essere collocate esternamente e/o a lato degli edifici produttivi (silos, canne di espulsione ecc), sia per zone all'interno del perimetro dei lotti adibite a deposito temporaneo di materiali e/o semilavorati ecc.
- in corrispondenza dei tre recapiti della rete acque metoriche alle vasche di laminazione, sono previste altrettante vasche disoleatrici (due in parallelo per il recapito con maggior bacino di scolo) di grandi dimensioni che quindi possono contenere eventuali sversamenti accidentali di sostanze inquinanti, impedendone la diffusione sulle acque superficiali.