

REGIONE EMILIA ROMAGNA - PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CARPI

  
**DE NIGRIS**  
1889



**RICHIEDENTE:** Azienda Agricola QUERCETA S.r.l. (Gruppo De Nigris) via Carrobbio n. 2 – 41012 Carpi (MO)

**UBICAZIONE INTERVENTO:** via per Carrobbio n. 2 – 41012 Carpi (MO)

**OGGETTO:** Studio di compatibilità paesaggistico-ambientale, riguardante la costruzione di un Magazzino Verticale su lotto di terreno posto in zona agricola a confine con l'autostrada del Brennero.

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

**Studio di compatibilità paesaggistico-ambientale**

Castelfranco Emilia li: 30 maggio 2022

Il tecnico



**Architetto ENRICA MORINI**

via Paolo Tarozzi 22 – 41013 Castelfranco Emilia (MO)

## INDICE

- 1 - PREMESSA
- 2 - INQUADRAMENTO AMBIENTALE E TERRITORIALE
- 3 - DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO
- 4 - INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA (PTCP - PRG)
- 5 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO
- 6 - PREVISIONI DI PROGETTO E DI COMPATIBILITA'
- 7 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- 8 – CONCLUSIONI
- 9 - FOTOINSERIMENTI
- 10 – TAVOLE PROGETTO MAGAZZINO VERTICALE

## 1 - PREMESSA

Su incarico della società DENIMMOBILIARE S.r.l. (Gruppo De Nigris) con sede in via Carrobbio n. 2 – 41012 Carpi (MO), la sottoscritta Arch. Enrica Morini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n. 529, con studio nel comune di Castelfranco Emilia (MO), via Paolo Tarozzi n. 22, ha provveduto a redigere il presente studio di compatibilità paesaggistico-ambientale relativamente al progetto di realizzazione di un nuovo magazzino verticale a servizio dello stabilimento De Nigris su lotto di terreno posto in zona agricola a confine con il comparto P.P. 15 Acetifici ALMO, via Carrobbio n. 2 – 41012 Carpi (MO) posto in prossimità dell'Autostrada A22 del Brennero.

**Tenuto conto che l'intervento di costruzione del magazzino verticale alto 18 mt. ricade in zona agricola, dovendo andare in deroga ai limiti di altezza previsti per questa zona per l'installazione di apparecchiature tecnologiche e magazzini di stoccaggio, si rende necessario produrre uno studio di compatibilità paesaggistico-ambientale avendo a riferimento la legislazione regionale in materia.**

## 2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto è individuata catastalmente al foglio 166, mappale 164, come terreno agricolo limitrofo allo stabilimento industriale A.I.M.O. Acetifici Italiani Modena distinto invece al foglio 166, mappali 30, 173, 175 e 202, del comune di Carpi, via Carrobbio n. 2.

All'area dello stabilimento A.I.M.O. si accede percorrendo la strada comunale Fornaci in corrispondenza del cavalcavia dell'autostrada in prossimità della località Santa Croce e della S.P. n. 486 che collega il comune di Carpi con il comune di Correggio, in prossimità del confine col territorio della Provincia di Reggio Emilia.

Il contesto paesaggistico nel quale si intende procedere con l'intervento in progetto si inserisce in un ambito pianeggiante, in un territorio caratterizzato dalla tipica conformazione che contraddistingue la pianura modenese.

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni vocati alla pratica agricola che si intervallano a zone da moderatamente a fortemente antropizzate, come si evince dall'estratto di ortofoto allegato.

Il territorio comunale di Carpi costituisce un'area agricola intensamente sfruttata in alcune aree, dove si praticano colture irrigue, in particolare cereali (grano, mais, soia, sorgo ed erba medica), alternate a superfici che ospitano formazioni seminaturali come i prati stabili, frutteti e vigneti.

Il periodico raccolto del fieno, attraverso lo sfalcio, diventa una condizione indispensabile per la conservazione dell'agroecosistema.

L'area interessata dall'intervento, rientra in zona agricola, ma limitrofi ad essa si trova il nucleo residenziale di Santa Croce e la zona industriale di Correggio, che ricadono nel tessuto urbano discontinuo, dove la presenza di edifici, viabilità e superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte

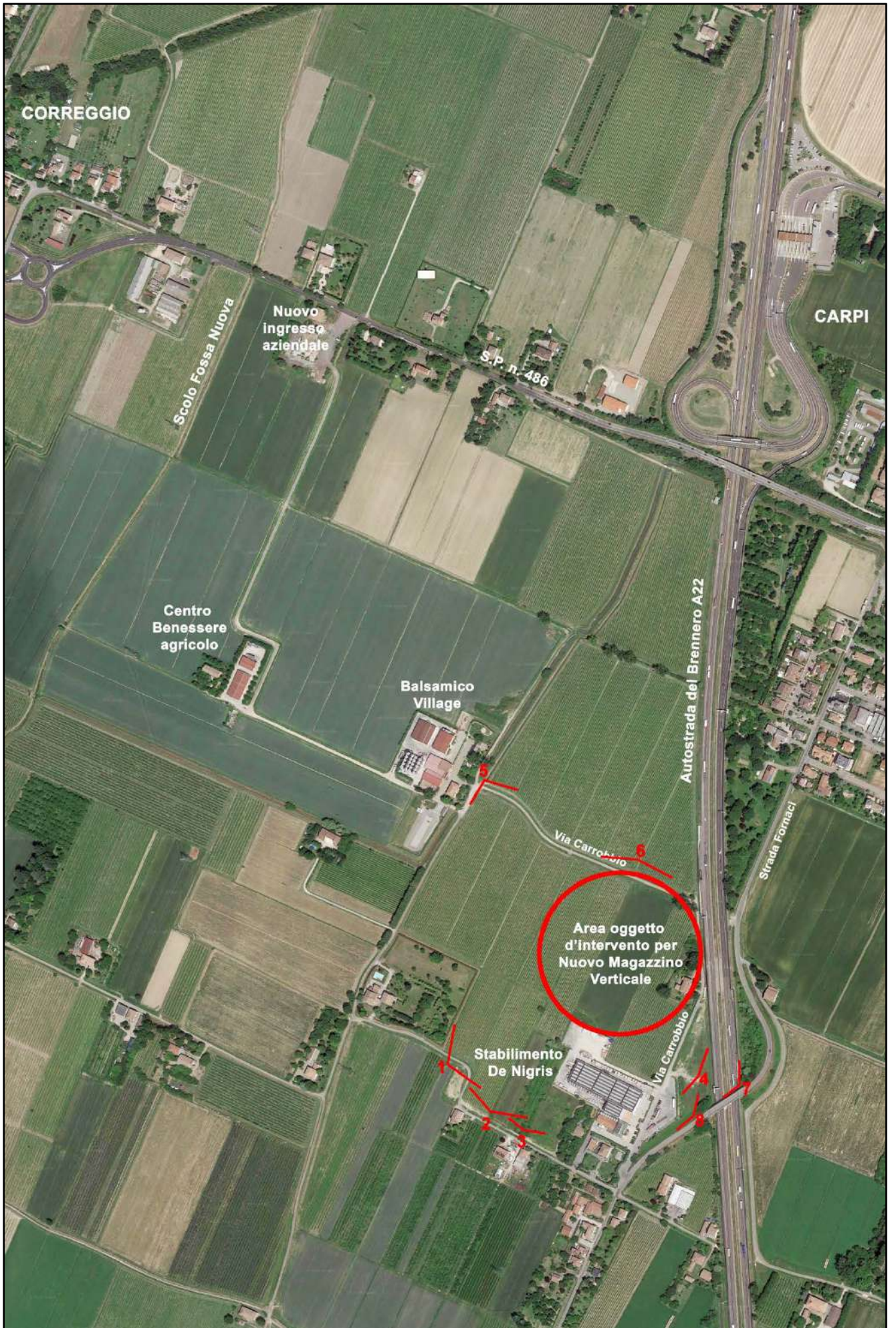
da coltivazioni e vegetazione sparsa.

La zona dove si inciderà con il progetto, come si può notare dalla documentazione fotografica allegata, si trova lungo la strada Fornaci, in aperta campagna, anche se in prossimità degli appezzamenti agricoli si trovano alcuni edifici sia ad uso residenziale che artigianale.

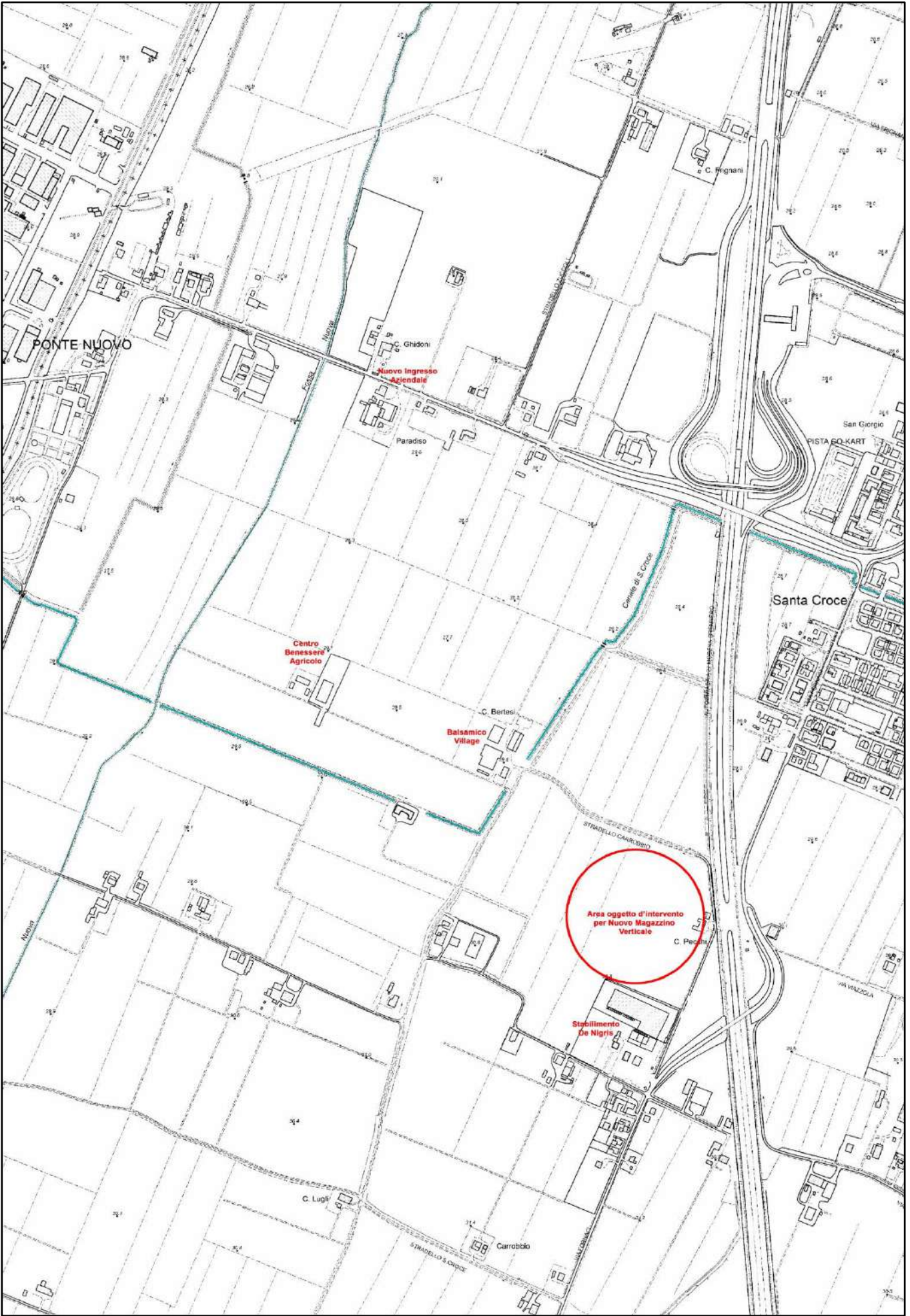
Altri elementi caratteristici e tipici del paesaggio rurale sono alcuni alberi a filare che costeggiano gli appezzamenti e le corti agricole e i canali di scolo.



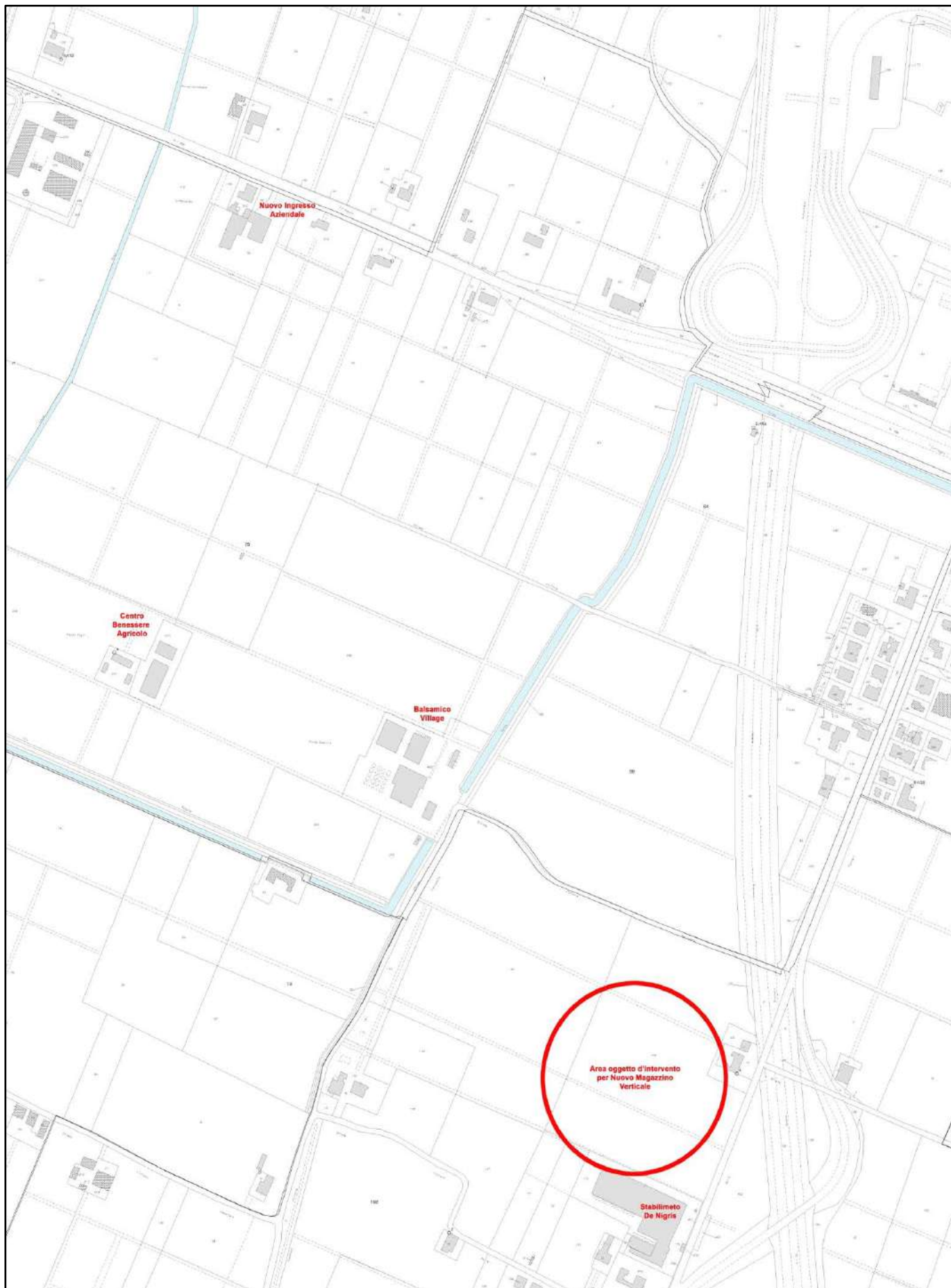
*Ortofoto di dettaglio*



**Ortofoto generale**



Estratto da Carta Tecnica Regionale

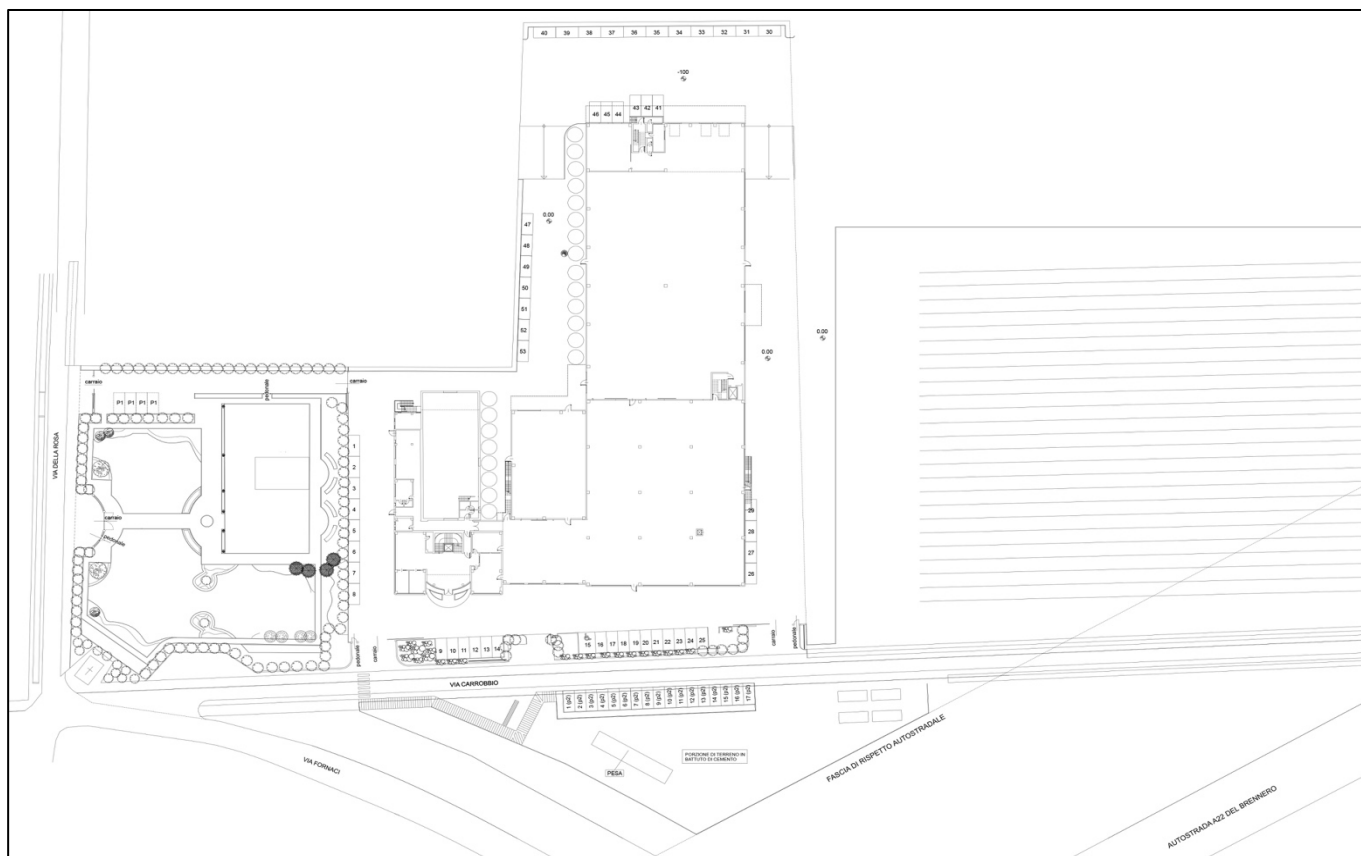


**Estratto da Mappa Catastale – Foglio 166 – Mappale 164**

### 3 – DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO

L'azienda De Nigris nata nel 1889 ad Afragola, in provincia di Napoli, come piccola impresa artigianale di produzione di aceti di vino è diventata una case history a livello mondiale trasformando il "saper fare" dell'artigianato agroalimentare italiano in qualcosa di completamente nuovo, senza però snaturarne l'essenza. Con tre sedi operative, quattro stabilimenti di produzione, 70 filiali all'estero, 200 dipendenti, l'azienda De Nigris rappresenta la più importante realtà industriale della sua categoria. I prodotti a marchio De Nigris costituiscono il 27% dell'intero export e il 24% della produzione italiana di Aceto Balsamico di Modena Igp. Una produzione stimata intorno ai 35 milioni di bottiglie distribuita in tre siti. Il principale è quello modernissimo di Caivano, nei pressi di Napoli mentre gli altri stabilimenti sono quello di San Donnino, in provincia di Reggio Emilia, e di Carpi, in provincia di Modena, dove dal 1997 si trova la sede degli Acetifici Italiani Modena.

L'azienda industriale denominata ACETIFICI ITALIANI MODENA S.r.l. (facente parte del gruppo De Nigris) sita in via Carrobbio n. 2 si occupa dello stoccaggio, della stagionatura, dell'imbottigliamento e del confezionamento di Aceto Balsamico e suoi derivati. Inoltre, fin dalla costruzione del complesso industriale, ne risulta essere parte integrante anche la porzione di terreno posta a est identificata catastalmente al foglio 166, mappale 202, in prossimità del cavalcavia e dell'Autostrada A22 del Brennero, adibita principalmente ad area pesa e stazionamento dei mezzi pesanti in entrata. L'appezzamento di terreno posto a nord del complesso industriale identificato al foglio 166, mappale 164, oggi risulta parzialmente coltivato a vigneto e la restante parte risulta priva di culture.



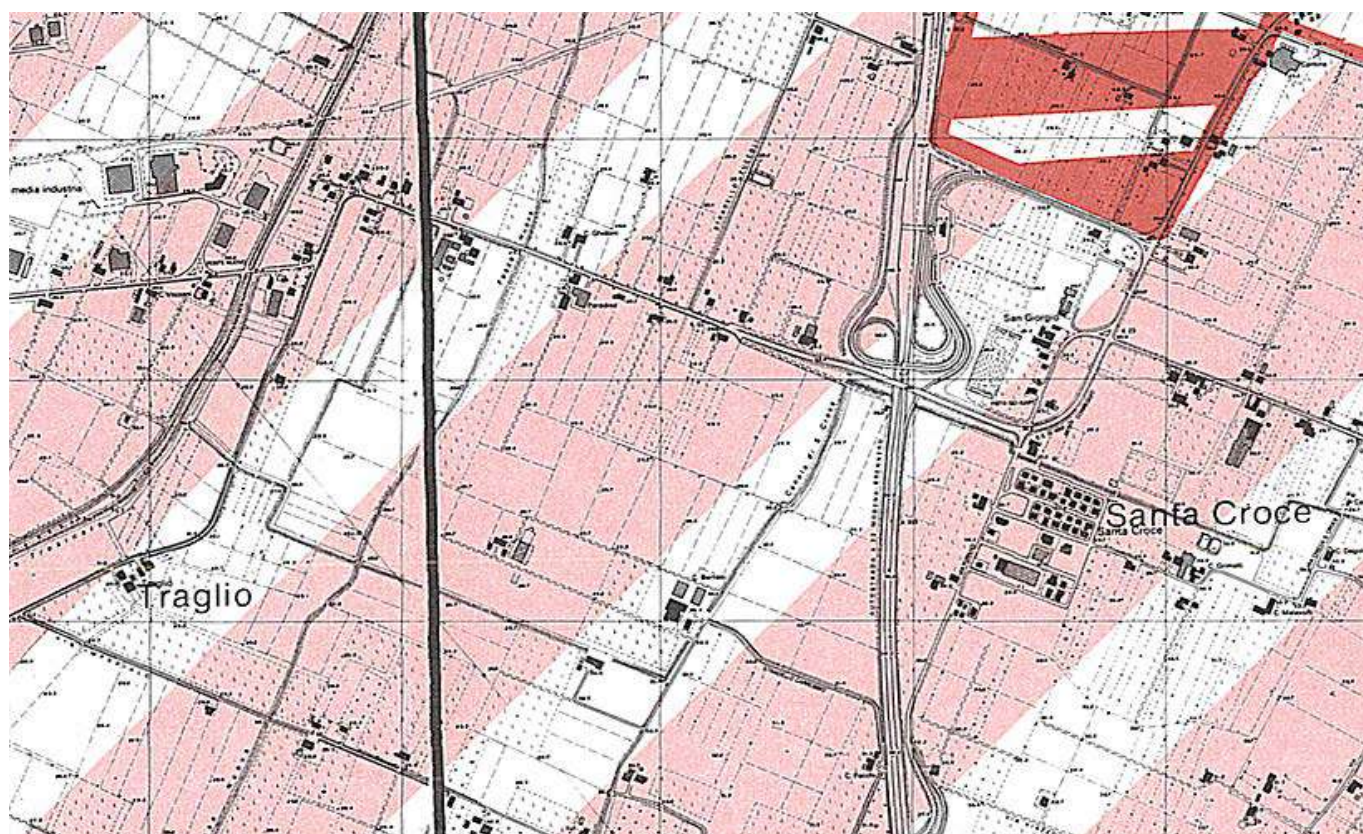
**Planimetria dello stabilimento A.I.M.O**



## 4 – INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA (PTPR - PTCP – PRG)

L'intervento consiste nella richiesta di autorizzazione per la costruzione di un nuovo magazzino verticale a servizio dello stabilimento AIMO in conformità alle norme di RUE e PSC, su lotto di terreno posto in zona agricola. Dall'analisi dei livelli di tutela rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale come il PTCP, il PSC e il RUE, emergono le seguenti indicazioni:

1. Nella cartografica del **PTPR** – Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Emilia Romagna, tavola 1 – 17 (1:25.000) è indicata la zona di tutela degli elementi della Centuriazione ai sensi dell'art. 21d delle NTA del PTPR.



### LEGENDA

#### Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

##### SISTEMI

- Crinale (Art. 9)
- Collina (Art. 9)
- Costa (Art. 12)

##### COSTA

- Zone di salvaguardia della morfologia costiera (Art. 14)
- Zone di riqualificazione della costa o dell'arenile (Art. 13)
- Zone di tutela della costa e dell'arenile (Art. 15)

##### LAGHI, CORSI D'ACQUA E ACQUE SOTTERRANEE

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 17)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18)
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28)

#### Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale

##### AMBITI DI TUTELA

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19)
- Zone di tutela naturalistica (Art. 25)
- Bonifiche (Art. 23)
- Dossi (Art. 20)

#### Zone ed elementi di particolare interesse storico

##### ZONE ED ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

- Complessi archeologici (Art. 21a)
- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 21b)
- Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 21b)
- Zone di tutela della struttura centuriata (Art. 21c)
- Zone di tutela di elementi della centuriazione (Art. 21d)

##### INSEDIAMENTI STORICI

- Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22)

##### ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

- Zone di interesse storico testimoniale (Art. 23)
- Città delle colonie (Art. 16)

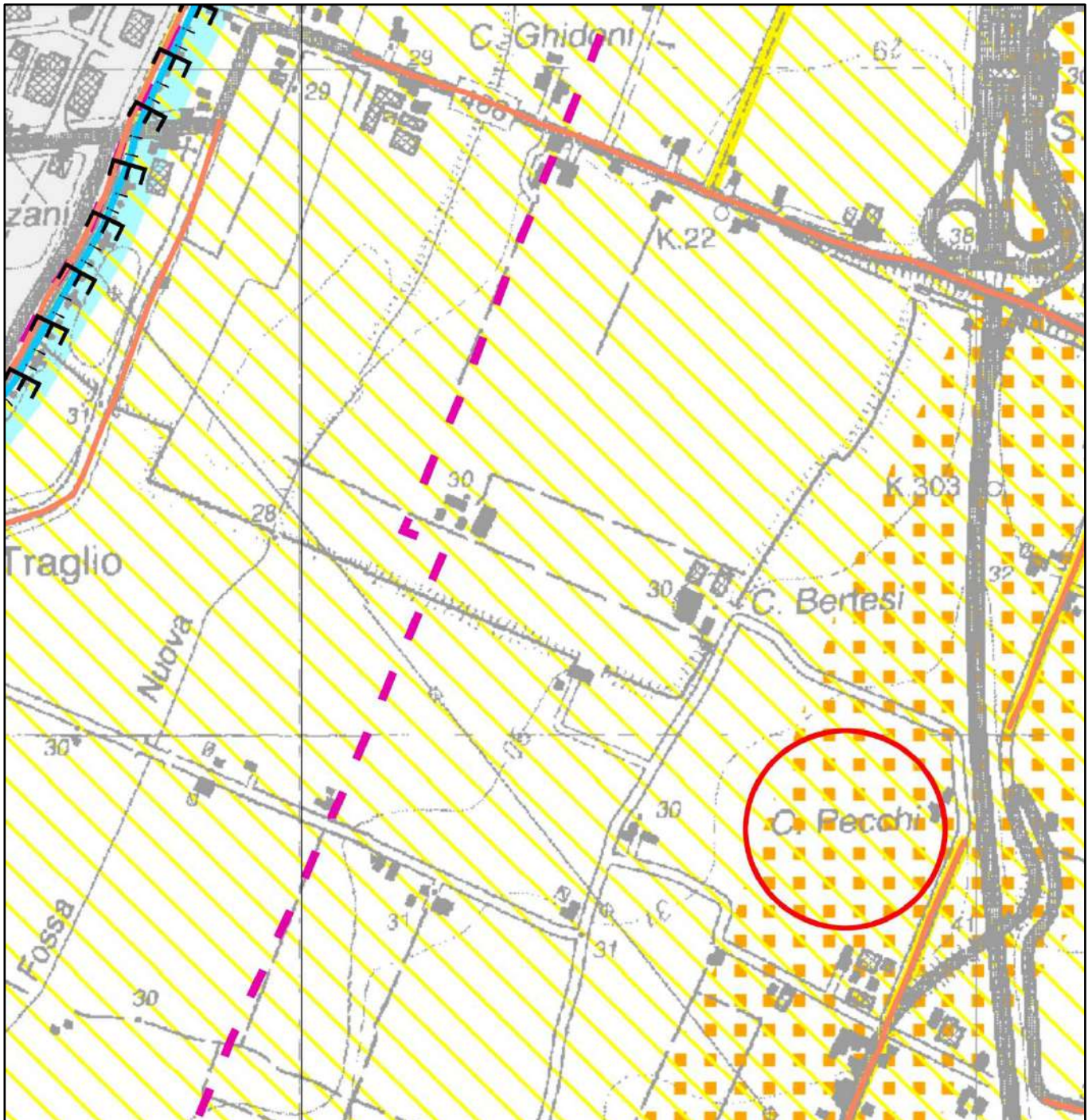
#### Progetti di valorizzazione

##### AREE DI VALORIZZAZIONE
















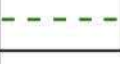




- Parchi regionali Legge regionale n. 11/1988 e n. 27/1988 (Art. 30)
- Programma dei parchi regionali (Art. 30)
- Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32)
- Aree studio (Art. 32)





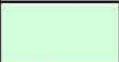















*Estratto da Cartografia di PTPR – Tavola 1 - 17*

2. Nella cartografia del **PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena, Tavola 1.1.1 (1.25.000) “Carta delle Tutele”, l’area oggetto d’intervento ricade all’interno delle “Zone di Tutela di Elementi della Centuriazione” ai sensi dell’art. 41B, c.2 lett. a), in “Progetti di tutela, recupero e valorizzazione” ai sensi dell’art. 32, c.1 e in “Ambito di quinta collinare” art. 34, comma 4b delle NTA del PTCP.



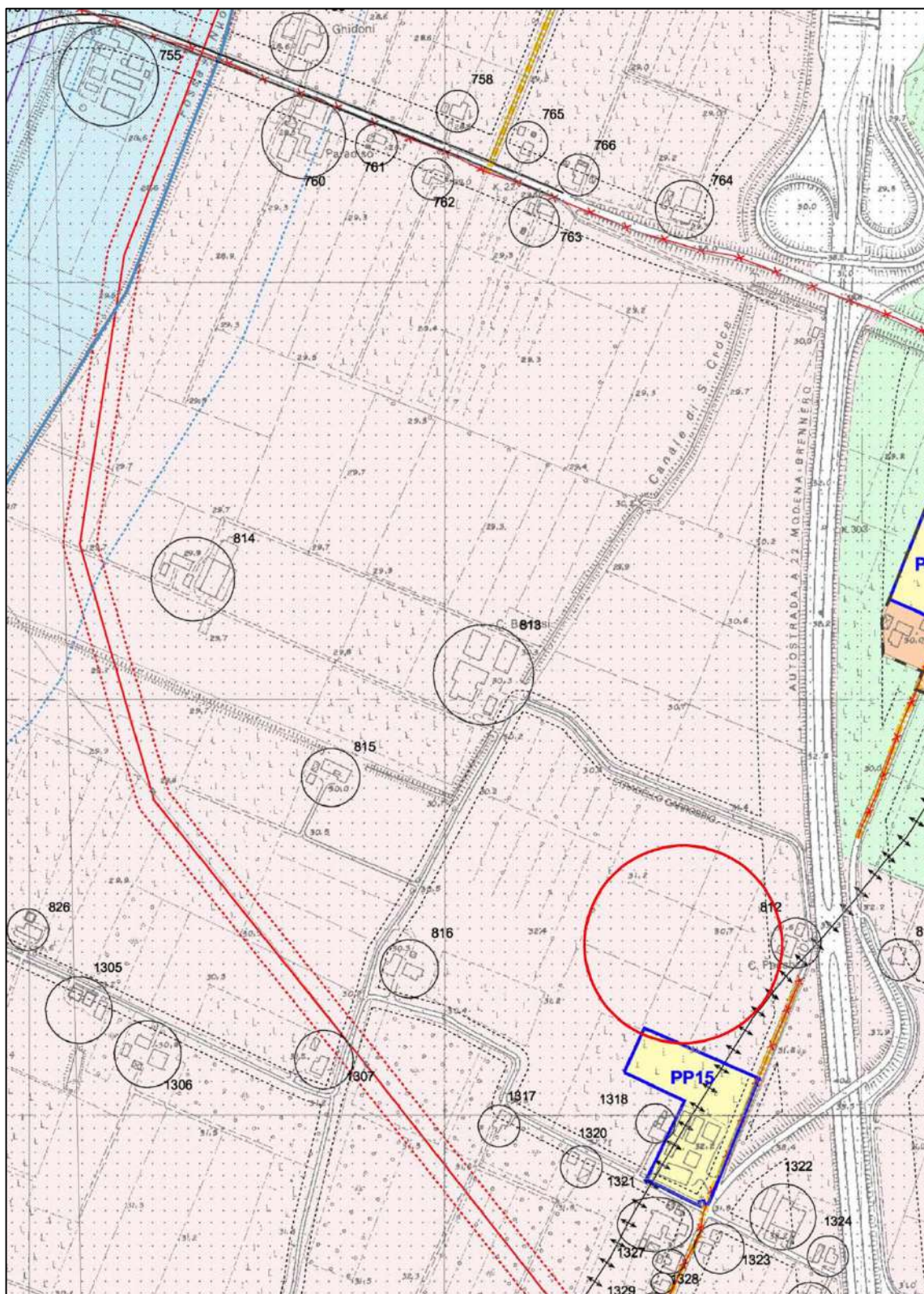
*Estratto da Cartografia di PTCP – Tavola 1.1.1 – Carta delle Tutele*

<b>Rete idrografica e risorse idriche superficiali e sotterranee</b>	
	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 10)
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (Art. 9)	
	<i>Fasce di espansione inondabili (Art. 9, comma 2, lettera a)</i>
	<i>Zone di tutela ordinaria (Art. 9, comma 2, lettera b)</i>
	<i>Compresenza di fasce di espansione inondabili e zone di tutela naturalistica</i>
	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 12)
<b>Elementi strutturanti la forma del territorio</b>	
Sistema dei crinali e sistema collinare (Art. 20)	
	<i>Crinale</i>
	<i>Collina</i>
Dossi di pianura (Art. 23A)	
	<i>Paleodossi di accertato interesse (Art. 23A, comma 2, lettera a)</i>
	<i>Dossi di ambito fluviale recente (Art. 23A, comma 2, lettera b)</i>
	<i>Paleodossi di modesta rilevanza (Art. 23A, comma 2, lettera c)</i>
Calanchi (Art. 23B)	
	<b>A</b> <i>Calanchi peculiari (Art. 23B, comma 2, lettera a)</i>
	<b>B</b> <i>Calanchi tipici (Art. 23B, comma 2, lettera b)</i>
	<b>C</b> <i>Forme sub-calanchive (Art. 23B, comma 2, lettera c)</i>
Crinali (Art. 23C)	
	<i>Crinali spartiacque principali (Art. 23C, comma 1, lettera a)</i>
	<i>Crinale spartiacque principale che rappresenta la connotazione fisiografica e paesistica di delimitazione delle regioni Emilia Romagna e Toscana (Art. 23C, comma 1, lettera a)</i>
	<i>Crinali minori (Art. 23C, comma 1, lettera b)</i>
	Patrimonio geologico (Art. 23D)
	Zone di tutela naturalistica (Art. 24)
<b>Rete ecologica provinciale - sistema delle aree protette</b>	
Progetti di tutela, recupero e valorizzazione e "Aree Studio" (Art. 32)	
	<i>Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (Art. 32, comma 1)</i>
	<i>Aree studio (Art. 32, comma 4)</i>

<b>Struttura del paesaggio e tutela del paesaggio identitario</b>																									
Principali ambiti di paesaggio (Art. 34)																									
	Ambito di crinale (Art. 34, comma 4a)																								
	Ambito di quinta collinare (Art. 34, comma 4b)																								
	Ambito fluviale di alta pianura (Art. 34, comma 4c)																								
	Ambito delle valli di bassa pianura (Art. 34, comma 4d)																								
<b>Ambiti ed elementi territoriali di interesse paesaggistico ambientale</b>																									
	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 39)																								
	Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (Art. 40)																								
<b>Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale - sistema delle risorse archeologiche</b>																									
Zone ed elementi di interesse storico archeologico (Art. 41A)																									
	Complessi archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera a)																								
	Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 41A, comma 2, lettera b1)																								
	Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 41A, comma 2, lettera b2)																								
	Fascia di rispetto archeologico della via Emilia (Art. 41A, comma 5)																								
Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (Art. 41B)																									
	Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera a)																								
	Elementi della centuriazione (Art. 41B, comma 2, lettera b)																								
	Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 42)																								
	Sistema dei terreni interessati dalle partecipanze (Art. 43A)																								
	Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (Art. 43B)																								
	Viabilità storica (Art. 44A)																								
	Viabilità panoramica (Art. 44B)																								
	Canali storici (Art. 44C)																								
 	<p>Strutture di interesse storico testimoniale (Art. 44D)</p> <table border="0"> <tr> <td>A = Bastione</td> <td>I = Prato</td> <td>R = Ospedale</td> </tr> <tr> <td>B = Bosco</td> <td>L = Risaia</td> <td>S = Manufatto idraulico</td> </tr> <tr> <td>C = Chiesa</td> <td>M = Tabernacolo</td> <td>T = Teatro</td> </tr> <tr> <td>D = Cimitero</td> <td>N = Castello</td> <td>U = Cantina</td> </tr> <tr> <td>E = Fornace</td> <td>O = Villa e abitazione</td> <td>V = Museo</td> </tr> <tr> <td>F = Opificio</td> <td>P = Scuola</td> <td>W = Barchessone</td> </tr> <tr> <td>G = Oratorio</td> <td>Q = Stazione ferroviaria</td> <td>Z = Polveriera</td> </tr> <tr> <td>H = Ponte</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A = Bastione	I = Prato	R = Ospedale	B = Bosco	L = Risaia	S = Manufatto idraulico	C = Chiesa	M = Tabernacolo	T = Teatro	D = Cimitero	N = Castello	U = Cantina	E = Fornace	O = Villa e abitazione	V = Museo	F = Opificio	P = Scuola	W = Barchessone	G = Oratorio	Q = Stazione ferroviaria	Z = Polveriera	H = Ponte		
A = Bastione	I = Prato	R = Ospedale																							
B = Bosco	L = Risaia	S = Manufatto idraulico																							
C = Chiesa	M = Tabernacolo	T = Teatro																							
D = Cimitero	N = Castello	U = Cantina																							
E = Fornace	O = Villa e abitazione	V = Museo																							
F = Opificio	P = Scuola	W = Barchessone																							
G = Oratorio	Q = Stazione ferroviaria	Z = Polveriera																							
H = Ponte																									



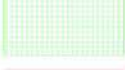







3. Ai sensi delle norme di PRG comunale approvato, e come indicato nelle tavole della sua cartografia, l'area oggetto d'intervento ricade nei seguenti ambiti:

- Zone agricole a valenza storico-paesaggistica - art. 67;
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione – art. 69.07;
- Fascia di rispetto stradale – art.75;
- Paleodossi di modesta rilevanza percettiva – art. 69.05.




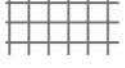












*Estratto da Cartografia di PRG - Azzonamento*

## Titolo III° Capo VI° TERRITORIO EXTRAURBANO

-  Edifici residenziali con giardino all'esterno del territorio urbanizzato (art. 46bis.02)
-  Zone agricole normali (art. 65)
-  Zone agricole periurbane (art. 66)
-  Zone agricole a valenza storico - paesaggistica (art. 67)
-  Zone agricole a valenza naturalistico - fluviale (art. 68)
-  Zone per attività estrattive "PONTE MOTTA" (art. 68bis)
-  Zone agricole speciali di salvaguardia infrastrutturale (art. 68ter)
-  ARL - Ambiti di rilocalizzazione (art. 76 bis )
-  ERL - Edifici da rilocalizzare (art. 76 bis )
-  Insedimenti rurali (art. 70)

### **Art. 69 Vincoli territoriali di salvaguardia**

-  a - fasce di espansione inondabili (art.69.02)
-  b - zone di tutela ordinaria (art.69.02)
-  invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (art.69.03)
-  zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.69.04)
-  a - dossi di ambito fluviale recente (art.69.05)
-  b - paleodossi di modesta rilevanza percettiva (art.69.05)
-  b1 - aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art.69.06)
-  b2 - aree di concentrazione di materiali archeologici (art.69.06)
-  a - zone di tutela degli elemti della centuriazione (art.69.07)
-  b - elementi della centuriazione (art. 69.07)
-  perimetro dell'insediamento urbano storico (art.69.08)
-  terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art.69.09)
-  zone di protezione speciale (art. 69.17)
-  elementi di interesse storico testimoniale : viabilità storica (art. 69.10)

## 5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Con Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 179 del 27/10/2015, sottoscritto in data 4 maggio 2017 prot. 23004 (scrittura privata) e recepito nella variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 167 del 14 dicembre 2017, e il successivo rilascio dei Permessi di Costruire di cui ai Prot. di Settore 550/2018 e 551/2018, l'Azienda Agricola QUERCETA S.r.l. (Gruppo De Nigris è stata autorizzata all'esecuzione di opere consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità interna, alla delocalizzazione all'interno del centro aziendale di un edificio esistente, il tutto propedeutico a un ulteriore ammodernamento dell'azienda, alla riqualificazione dell'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di delocalizzazione e a una drastica diminuzione del traffico veicolare pesante transitante per la Via Fornaci nei pressi della frazione di Santa Croce.

L'Azienda Agricola QUERCETA S.r.l. è proprietaria dei complessi immobiliari posti in Comune di Carpi contraddistinti al Catasto al foglio 154, mappali 209, 210, 50, 216 (identificati all'interno del vigente PRG come insediamenti rurali 813, 814 e 760).



**Foto aerea dello stabilimento A.I.M.O con accesso dalla via Carrobbio**

All'interno dei complessi immobiliari è in attività un'azienda che si occupa della coltivazione dei terreni, di cui circa 20 ettari destinati a vigneto e 40 ettari destinati a colture annuali, oltre allo stoccaggio e stagionatura di Aceto Balsamico e suoi derivati.

L'attività dello stabilimento ACETIFICI ITALIANI MODENA S.r.l. comporta un intenso traffico di mezzi pesanti, autobotti ed autoarticolati che raggiungono e ripartono dall'impianto produttivo, attraverso la Via Fornaci a partire dalla confluenza con la Strada Provinciale n° 468 di Correggio all'altezza dell'abitato della frazione di S. Croce; inoltre l'accesso e la ripartenza dall'azienda, avviene al piede del ponte della Via Fornaci sulla Autostrada del Brennero A22, su un'area di manovra limitata e che comporta la permanenza in manovra di mezzi pesanti.

Con il progetto di ampliamento il "Gruppo De Nigris" si pone anche l'obiettivo di migliorare ulteriormente le condizioni di accesso e recesso dal Complesso Agroalimentare AIMO, già oggetto del precedente Accordo di Programma approvato con la delibera n° 167 del Consiglio Comunale di Carpi in data 14 dicembre 2017 ed in corso di attuazione.

Con il rilascio dei Permessi di Costruire, Prot. di Settore 550/2018 del 24/01/2019 e 551/2018 del 26/11/2018, è stata autorizzata l'esecuzione di opere consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità interna, la delocalizzazione all'interno del centro aziendale di un edificio esistente, e alla riqualificazione dell'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di delocalizzazione; il tutto finalizzato a una drastica diminuzione del traffico veicolare pesante transitante sulla Via Fornaci nei pressi dell'abitato della frazione di Santa Croce, oltre che ad un ulteriore ammodernamento dell'azienda.

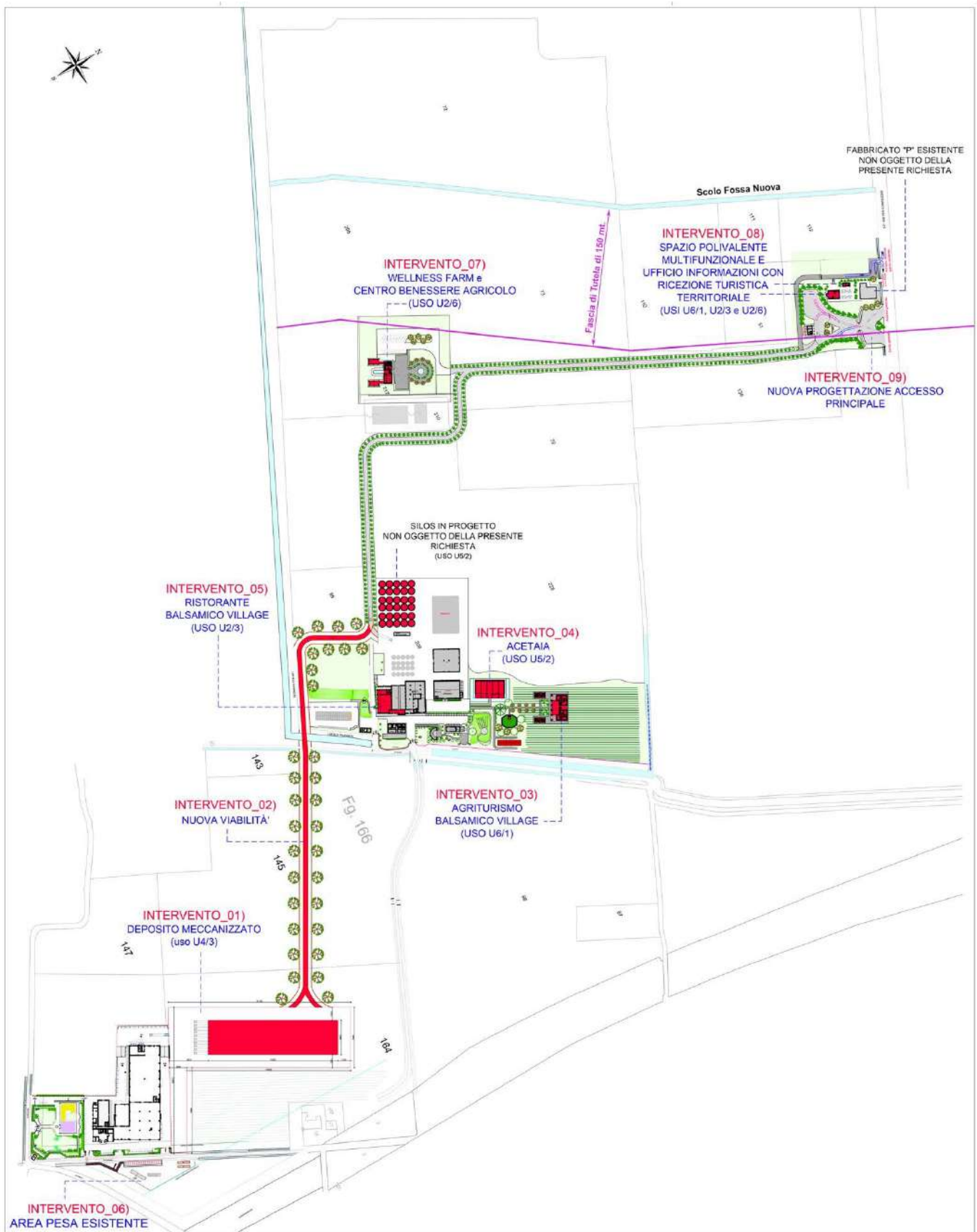
Attualmente le opere previste all'interno del precedentemente citato accordo, risultano parzialmente realizzate.

A seguito del rilascio dei Permessi di Costruire, sono state realizzate le opere di maggior interesse pubblico: la viabilità interna, ad oggi perfettamente funzionante e la demolizione parziale dei fabbricati facenti parte dell'area dell'ex "Centro Zootecnico Le Valli" utilizzato in tempi passati per l'allevamento di bestiame, posti in prossimità della S.P. 468, via per Correggio n. 57/a.

Mediante la demolizione dei suddetti fabbricati si è completata la riqualificazione dell'area denominata "Centro Zootecnico Le Valli e il ripristino dell'area a zona agricola.

L'operazione di delocalizzazione porterà ad una radicale riqualificazione dell'area, attraverso la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, di tutte le pavimentazioni, migliorando sensibilmente la condizione del sito posto in zona a completa vocazione agricola, improntata sulla coltivazione dei terreni e non sull'allevamento di bestiame, riportandolo allo stato originale di terreno agricolo coltivabile.





**Planimetria di progetto con indicazione della nuova viabilità e del nuovo accesso dalla S.P. 486 e del nuovo Deposito Meccanizzato in ampliamento allo stabilimento AIMO**

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato in ampliamento dello stabilimento industriale di Acetifici Italiani Modena, e riorganizzazione funzionale dello stesso, in quanto i mercati internazionali richiedono lo stoccaggio al coperto dei coadiuvanti per le lavorazioni, per salvaguardare i prodotti sotto l'aspetto igienico sanitario, consentendo inoltre all'azienda di affacciarsi all'industria 4.0, tutto questo per permettere all'azienda di procedere con adeguati investimenti per l'automazione industriale, per migliorare le condizioni di lavoro, creare nuovi modelli di business e aumentare la produttività e la qualità produttiva degli impianti.

Gli ampliamenti delle attività produttive e di stoccaggio dei contenitori in vetro e dei prodotti, si rendono necessari per adeguare il ciclo produttivo alle nuove disposizioni in materia di sicurezza dei prodotti nel rispetto dei protocolli imposti per il commercio internazionale. Da ciò quindi la proposta di realizzare un fabbricato ad uso deposito meccanizzato.

I lavori saranno effettuati a cura della società DENIMMOBILIARE S.r.l.

Mediante l'utilizzo di 6.000,00 mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", si prevede la costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato. Tale edificio si configura come ampliamento dello stabilimento agroalimentare realizzato nel contesto del Comparto P.P.15, consentendo lo stoccaggio di tutti i coadiuvanti delle lavorazioni.

Tale costruzione risulta oggi di primaria importanza per l'aumento esponenziale nel corso degli anni della produzione aziendale, ma soprattutto per adeguarsi ai protocolli previsti dalle norme sempre più restrittive dettate dai mercati internazionali, che prevedono lo stoccaggio dei contenitori in vetro, in magazzini chiusi. Il nuovo fabbricato, previa la demolizione della recinzione posta sul lato nord del Comparto P.P. 15, verrà posto in diretta comunicazione con l'impianto esistente.

Il deposito meccanizzato occuperà una superficie di 6.000 mq. con una larghezza di 40 mt., una lunghezza di 150 mt. ed un'altezza di 18. mt.

Sarà realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e pannelli c.a.v. decorati esternamente con un intreccio di linee e fasce colorate che riprendono i colori del marchio De Nigris.

Sulla struttura di copertura verrà installato un impianto fotovoltaico.

## **6 – PREVISIONI DI PROGETTO E DI COMPATIBILITA'**

Gli elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica si basano su una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto, resa mediante una foto modellazione realistica ovvero tramite un rendering computerizzato del progetto con sovrapposizione alle foto dello stato di fatto, come rappresentato nel rilievo fotografico allegato di seguito nelle foto da 1 a 8.

La simulazione dei luoghi comprende un adeguato intorno dell'area oggetto d'intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Mediante la simulazione foto-realistica vengono mostrati gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico dell'impianto di stoccaggio in progetto e l'adeguatezza delle soluzioni adottate (materiali, colori, involucro per mitigazione).

Le opere di compensazione proposte prendono in considerazione le varie angolature prospettiche, una lungo la viabilità interna da via Carrobbio e via della Rosa Ovest (viste 1, 2, 3, 5, 6) e le altre lungo la via Fornaci in corrispondenza del cavalcavia sull'Autostrada A22 del Brennero, (viste 4, 7, 8) strada con maggior percorrenza veicolare.

Le suddette viste mettono in evidenza gli elementi naturali esistenti quali piantumazione di specie ad alto fusto intercalate ad altre a medio fusto, piccoli rilevati, i vigneti che circondano lo stabilimento, le corti agricole sparse, alcune aree boschive spontanee e il magazzino verticale in progetto che con il suo volume richiama quello dello stabilimento AIMO esistente mentre le decorazioni con intreccio di linee e fasce colorate, riprendono i colori del marchio De Nigris, oltre al filare di Pioppi Cipressini previsto lungo la strada interna d'accesso e sul lato nord ed ovest del magazzino che rappresenta un'efficace mitigazione dell'intervento in progetto.

## 7 – INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Per evitare che l'intervento proposto entri in contrasto con il contesto paesaggistico si possono attuare opere di mitigazione e compensazione, le quali si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni.

Pertanto per mitigare e compensare l'impatto visivo dell'intervento in progetto per chi percorre in entrambe le direzioni la via Fornaci in corrispondenza del cavalcavia dell'Autostrada A22 del Brennero e le strade interne quali via Carrobbio e via della Rosa Ovest, tenuto conto dei volumi e delle altezze del magazzino verticale, della vicinanza con lo stabilimento AIMO esistente, vista la vicinanza a cui si colloca rispetto alla via Fornaci e all'Autostrada, vista l'altezza massima del deposito meccanizzato in progetto di mt. 18,00, è prevista la piantumazione di filari di alberi autoctoni (Pioppo Cipressino e/o Carpino Fastigiata) che fungono da cortina e barriera di verde lungo la strada interna d'accesso e lungo i lati ovest e nord del capannone, ovvero verso la zona agricola, mentre il lato est visibile dall'autostrada viene lasciato libero per meglio valorizzare la porzione in ampliamento del capannone e tutto lo stabilimento con marchio De Nigris.

La piantumazione dei filari di alberi verrà realizzata in contemporanea con la realizzazione del nuovo magazzino verticale al fine di contrastare immediatamente gli eventuali effetti negativi dell'intervento, mediante riduzione dell'effetto visivo dell'intervento in progetto.

Inoltre, dalle immagini fotorealistiche prodotte si può notare che il volume, l'altezza e la grafica dei prospetti del magazzino verticale in progetto, ben si armonizzano con i volumi e le altezze dei capannoni esistenti che compongono lo stabilimento AIMO.

Pertanto, grazie alle opere di mitigazione previste, l'intervento, pur essendo un elemento in parte estraneo al paesaggio agrario, non comporterà intrusione.

L'intervento in oggetto è comunque finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica del luogo, o quanto meno non ne provoca una sua diminuzione, in quanto si va ad intervenire in un'area agricola posta in prossimità dell'Autostrada A22 del Brennero ed in ampliamento ad un complesso industriale esistente.

L'intervento non modifica in alcun modo la morfologia del terreno, la compagine vegetale, i caratteri strutturanti del territorio agricolo, così come indicato nella documentazione di progetto allegata.

## 8 – CONCLUSIONI

L'intervento in analisi prevede un ampliamento del sito produttivo esistente della società A.I.M.O. sito nel comune di Carpi (MO) adibito allo stoccaggio, alla stagionatura, all'imbottigliamento e al confezionamento di Aceto Balsamico e suoi derivati. Poiché tale intervento prevede la realizzazione di un magazzino verticale per lo stoccaggio dei prodotti finiti per un'altezza massima di 18 mt., e dovendo andare in deroga ai limiti di altezza previsti per la zona agricola, si è provveduto al presente studio di compatibilità paesaggistico-ambientale.

Verificato dapprima la corrispondenza con la pianificazione vigente nella zona, la quale risulta rispettata a meno dei parametri urbanistici dell'altezza massima prevista per le zone agricole, si è provveduto a una descrizione del contesto ambientale in cui si inserisce l'opera. Da questa analisi non sono emerse particolari criticità ambientali che potrebbero essere inficiate dall'approvazione e realizzazione del progetto.

L'analisi condotte sulla base dell'esame degli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale vigenti hanno dimostrato che sussiste la compatibilità ambientale del nuovo impianto in progetto, in rapporto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto territoriale deputato alla relativa allocazione. Considerate le caratteristiche dell'area in esame, si può affermare che la qualità scenografica del contesto sia da considerarsi quasi indistinta.

Per quanto riguarda la visibilità dell'area oggetto di intervento, si può ragionevolmente affermare che essa non assumerà un ruolo di dominanza, in quanto l'area è ubicata in prossimità del sito aziendale

esistente e dell'autostrada A22 del Brennero, oltre al fatto che la morfologia dell'area, pianeggiante come tutto il contesto, la rende piuttosto sfumata. Inoltre, la vegetazione esistente limitrofa e quella in progetto fungono da schermo e quindi limitano notevolmente la visibilità dell'impianto in progetto.

Per quanto riguarda l'incidenza del progetto ad esso si può attribuire un grado modesto, visto che l'intervento si configura come ampliamento del sito industriale esistente. Quindi, si può affermare che l'intervento avrà un impatto paesistico modesto, in virtù anche delle schermature di verde in progetto e degli effetti grafici previsti nei prospetti del magazzino verticale che richiamano i colori e il logo De Nigris presente sullo stabilimento principale.

Si dichiara che l'intervento in oggetto, nonostante le trasformazioni ampiamente descritte, sia adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale e non abbassa la qualità paesaggistica, grazie alle opere di mitigazione previste.

Si ritiene che l'intervento sia comunque compatibile con i valori paesaggistici espressi dal sito e dal più ampio contesto di zona.

Per quanto riguarda le fasi di cantiere, queste hanno un carattere temporaneo e quindi gli impatti previsti hanno una durata definita, con il conseguente rientro alla normalità a conclusione dei lavori.

Relativamente alla componente paesaggistica, gli interventi di mitigazione previsti dal progetto abbassano l'impatto visivo dell'opera, tenendo anche in considerazione del contesto sulla quale l'edificio si staglia a seconda dei punti di vista.

Si conclude quindi che l'intervento comporta una serie di impatti che vengono compensati da una serie di mitigazioni, portando a una valutazione complessiva non significativamente negativa sul sistema ambientale circostante.

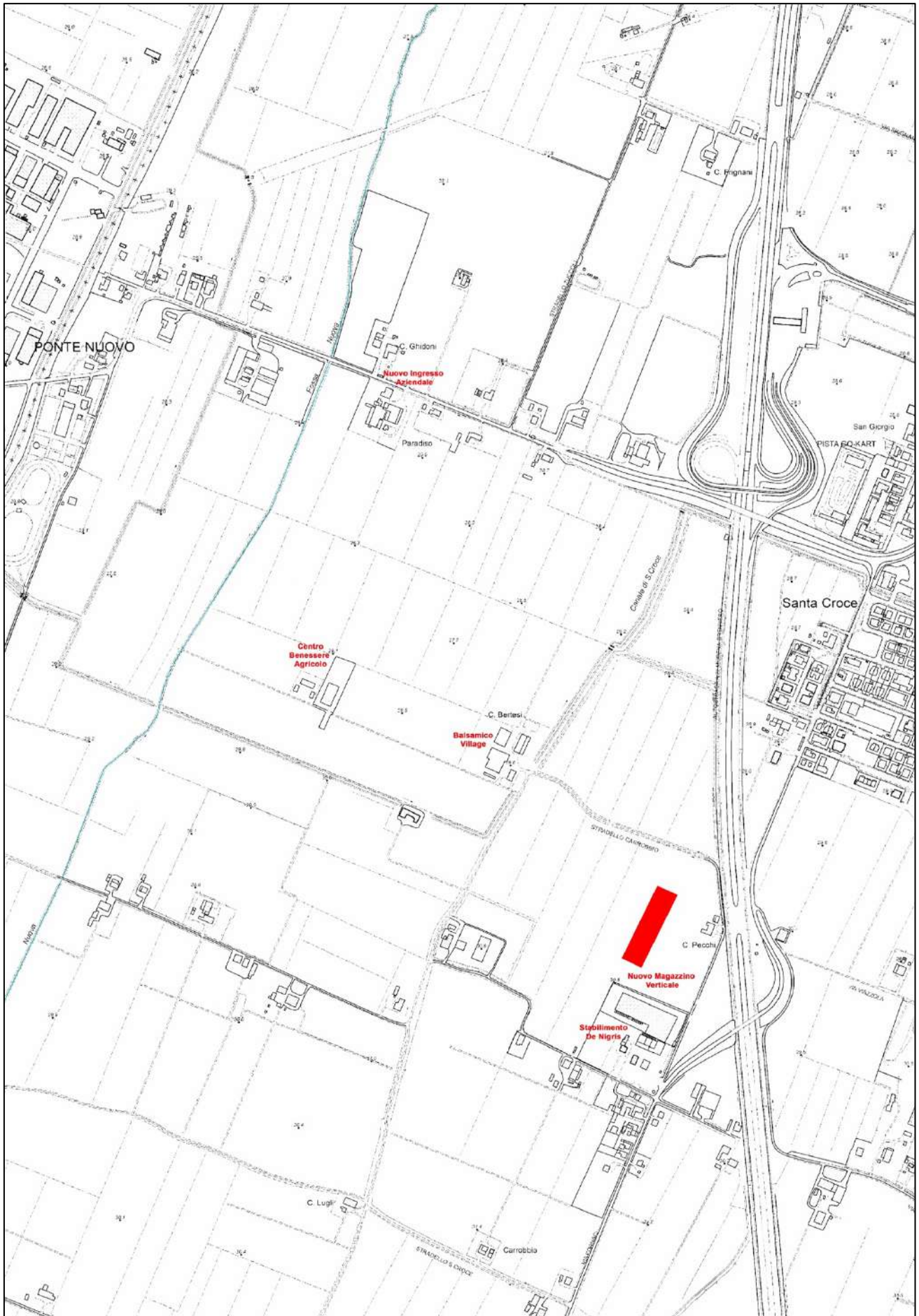
Per quanto concerne ogni modifica che la proprietà intenderà apportare a quanto sopra citato sarà Nostra sollecitudine darvi comunicazioni in merito.

Per quanto non espressamente citato si rimanda alla visione degli allegati elaborati grafici.

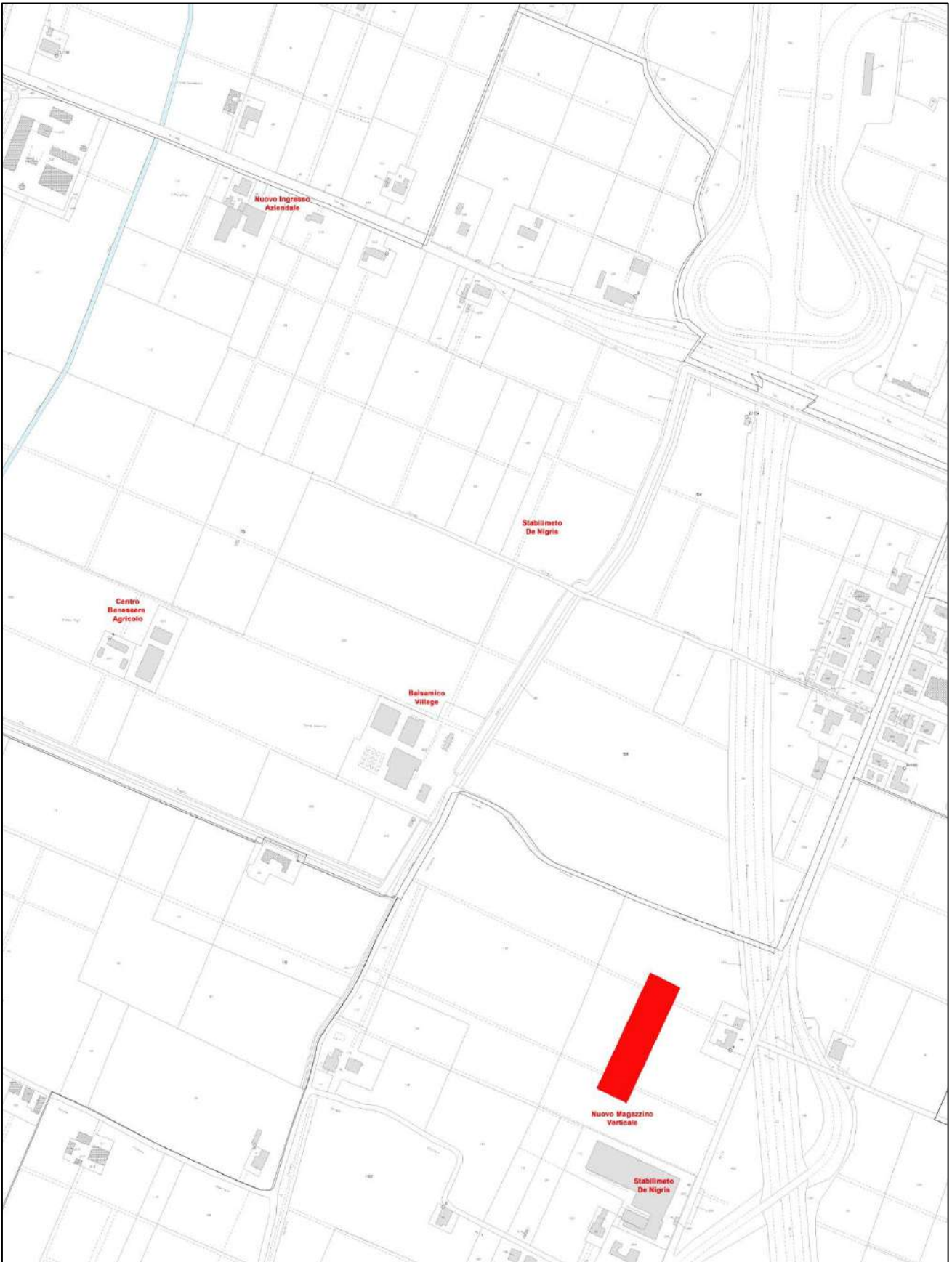
Il tecnico



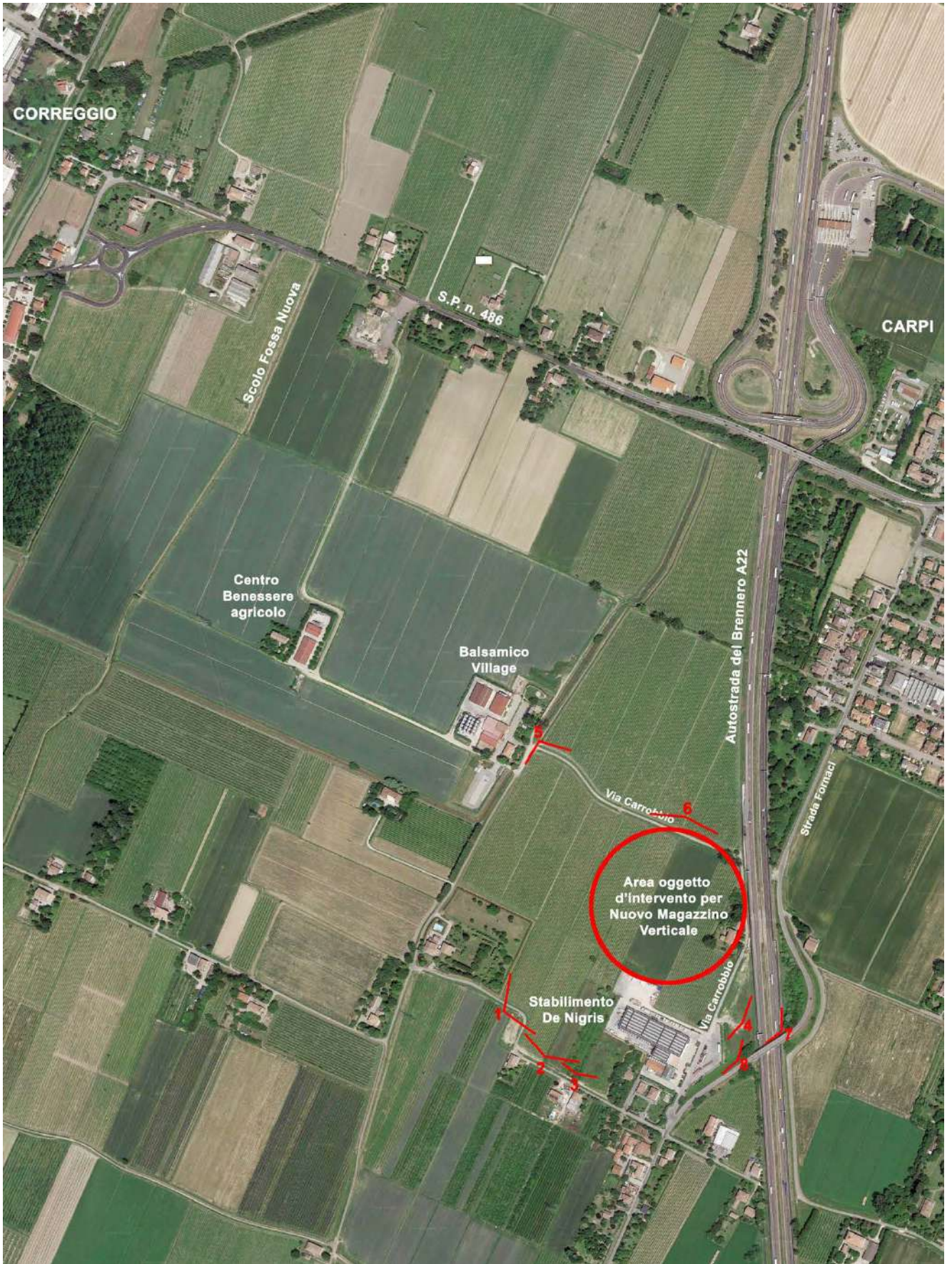
CONSERVATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI MODENA  
ARCHITETTO  
ENRICA MORINI  
529  
*Enrica Morini*



Estratto da Carta Tecnica Regionale – Stato di Progetto

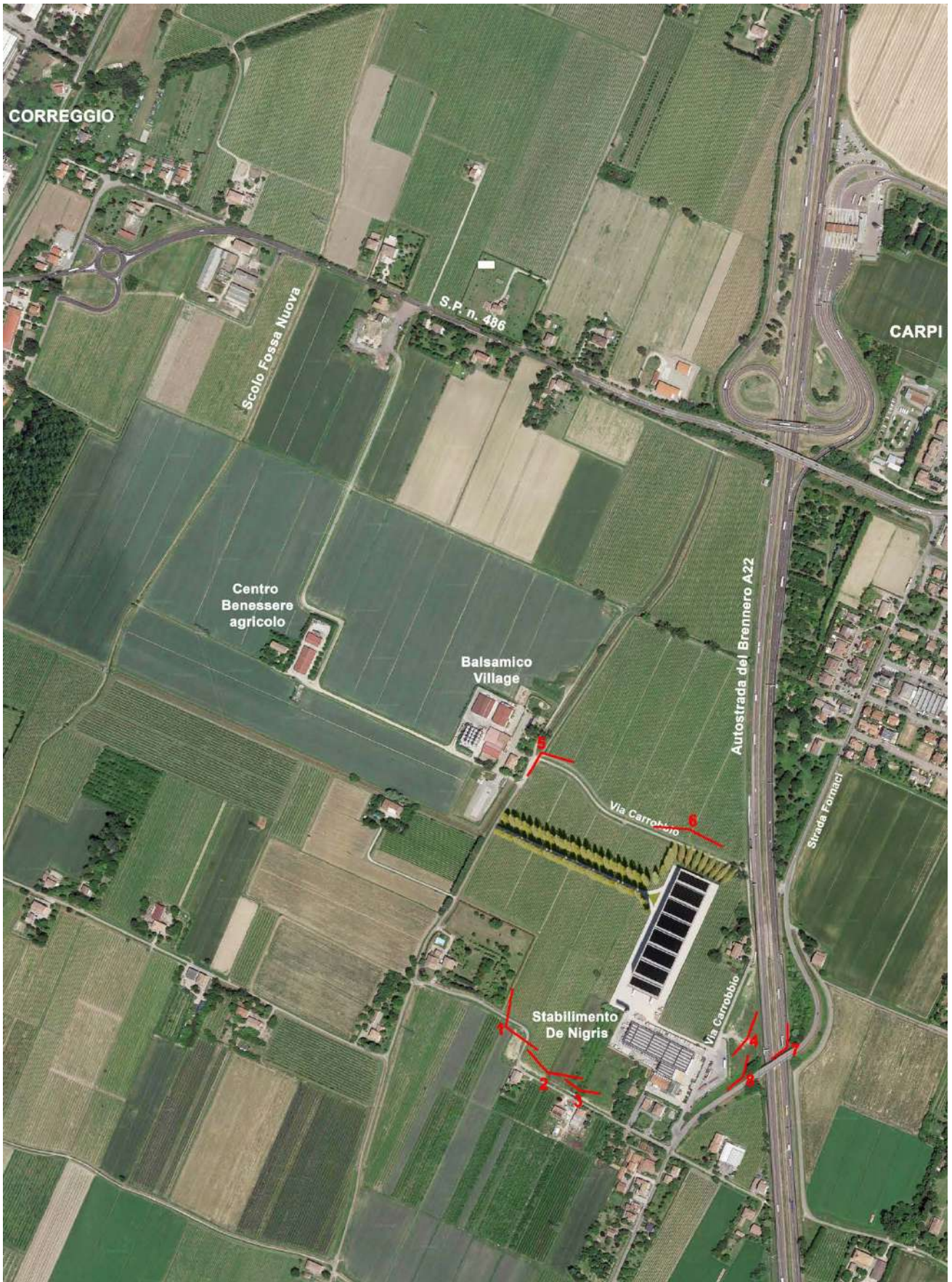


***Estratto da planimetria catastale – Stato di Progetto***



*Estratto di ortofoto nello stato di fatto*





*Estratto di ortofoto con inserimento dell'intervento in progetto*



**Foto aerea di dettaglio con inserimento dell'intervento in progetto**

**STATO DI FATTO E STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO**



**1 - Vista Panoramica dello stabilimento da via della Rosa Ovest**



**1 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**



**2 - Vista Panoramica dello stabilimento da via della Rosa Ovest**



**2 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**



**3 - Vista Panoramica dello stabilimento da via della Rosa Ovest**



**3 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**



**4 - Vista Panoramica dello stabilimento da via Carrobbio**



**4 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**



**5 - Vista Panoramica dello stabilimento dall'ingresso del Balsamico Village**



**5 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**



**6 - Vista Panoramica dello stabilimento dal tratto nord di via Carrobbio**

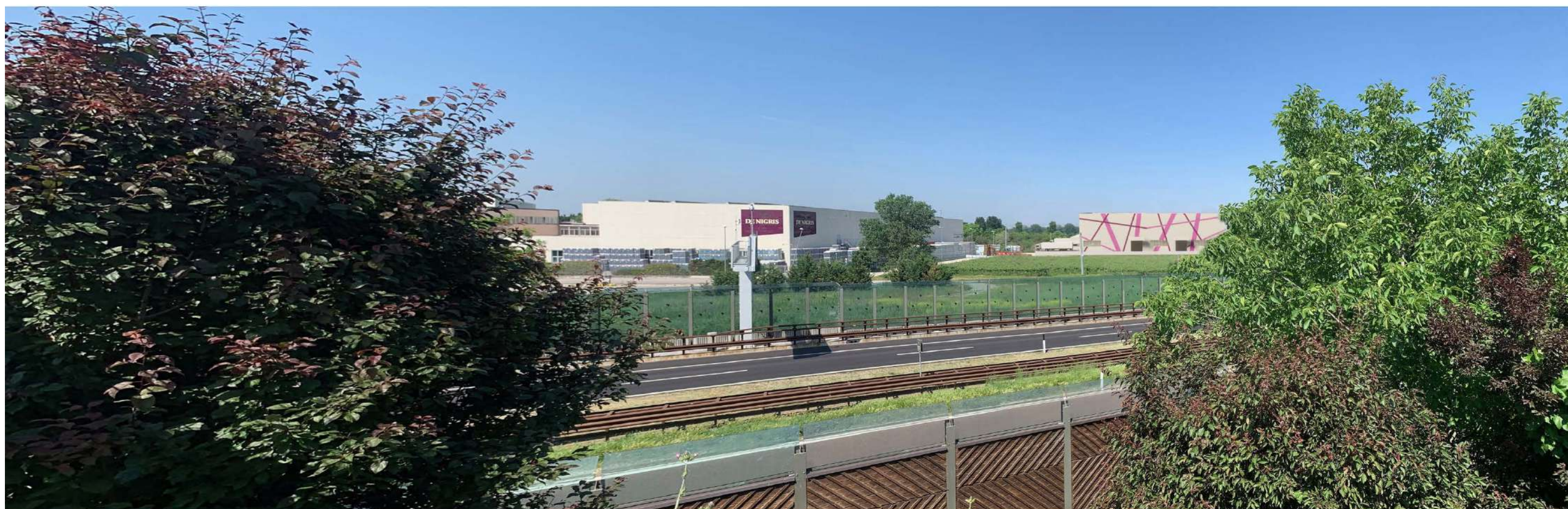


**6 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale**





7 - Vista Panoramica dello stabilimento dal ponte sull'autostrada su strada Fornaci



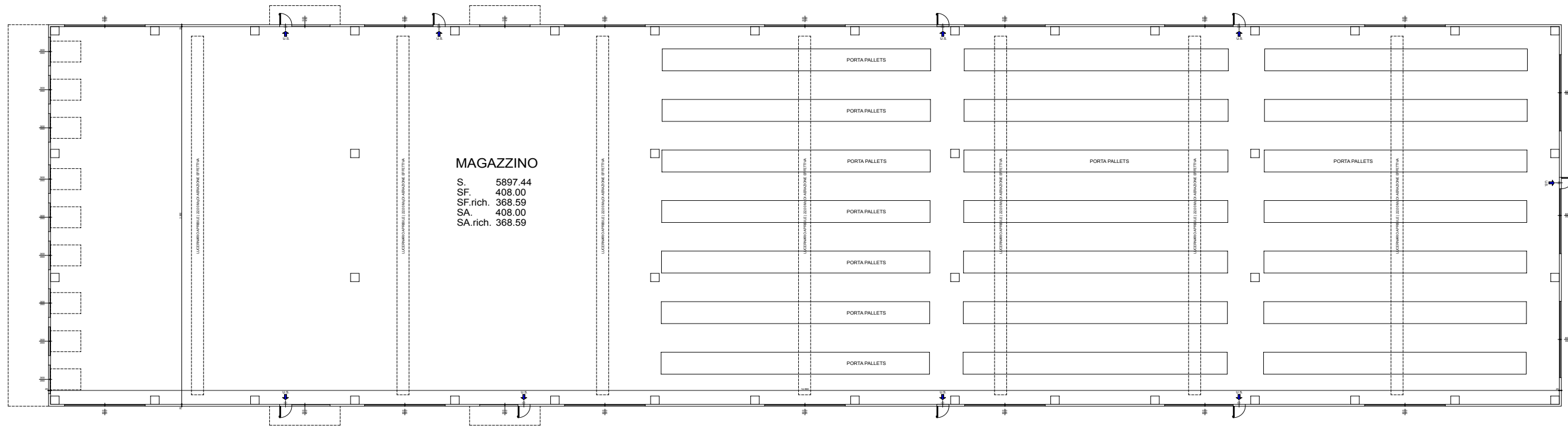
7 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale



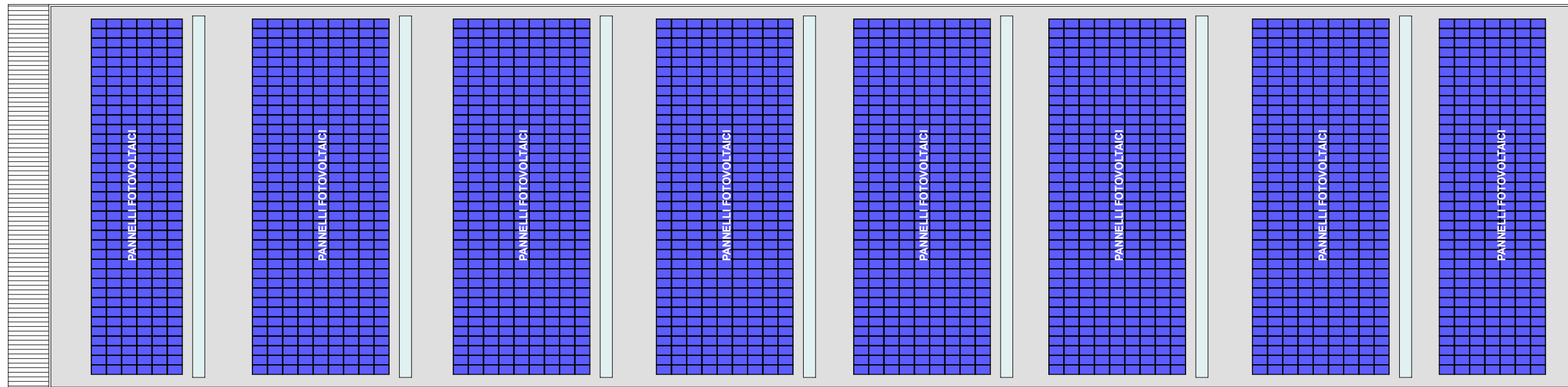
8 - Vista Panoramica dello stabilimento dalla strada Fornaci



8 - Fotoinserimento all'interno del contesto paesaggistico del magazzino verticale



Pianta piano terra



Pianta copertura

