

## Villa Bernaroli - terreni agricoli

**Rimessa in coltura dei terreni agricoli e realizzazione del progetto di ripristino paesaggistico sull'intera proprietà comunale relativa parco città-campagna attraverso l'impianto di siepi, filari arboreo-arbustivi e la realizzazione di prati per la libera fruizione.**

### **Localizzazione**



### **Consistenze**

*Superficie di riferimento:* circa 40 ettari

### **Stato di conservazione**

L'area di riferimento è rappresentata dal complesso delle proprietà comunali conosciute col nome di parco di villa Bernaroli, al netto di tutti gli immobili inclusi nella proprietà e già utilizzati da altri soggetti o comunque in questo momento non disponibili.

Un po' più nel dettaglio i terreni sono così individuabili:

area a Sud di via Morazzo:

- si riconosce una vasta ed uniforme estensione agricola, finora utilizzata per semine intensive cerealicole, ad esclusione di una piccola area di forma quadrangolare, adiacente alla scuola steineriana e di fronte al giardino di villa Bernaroli, affidata alla scuola suddetta per lo svolgimento di attività ricreative all'aria aperta. Sull'area non sono presenti molte alberature, ad esclusione di alcuni esemplari lungo i lati Est e Sud e di una piantata rinselvatichita posta parallelamente e a qualche decina di metri da via Felicina;
- la vasta area agricola di cui al punto precedente si protende con una estensione stretta e lunga, compresa tra via Felicina e un'altra proprietà confinante, fino a via

di Casteldebole, anch'essa finora utilizzata per semine intensive di tipo cerealicolo. Questa propaggine si presenta con siepi arboreo-arbustive abbastanza ben sviluppate sul lato lungo via Felicina, sul lato est a confine con l'altra proprietà e sul fronte di via di Casteldebole.

Area a Nord di via Morazzo: è un'area piuttosto articolata in termini d'uso, per soggetti presenti e per gli assetti funzionali e paesaggistici presenti in cui si riconosce:

- una prima area di forma quadrangolare compresa tra il parcheggio della villa e gli orti a Est, via Felicina a Ovest (lungo cui crescono alcuni begli esemplari arborei), uno sparuto filare arboreo-arbustivo a Nord e la stessa via Morazzo a Sud; area utilizzata per coltivazioni estensive cerealicole all'interno della quale si trova il complesso edilizio di via Morazzo 9, messo a bando, e l'area a prato per aereomodelli verso via Felicina, sottolineata dalla presenza di un fitto filare arboreo-arbustivo, forse derivante dal libero sviluppo di una precedente piantata;
- una seconda area di forma quadrangolare, posta subito sopra alla precedente, e delimitata dalla strada alberata che collega via Olmetola con il complesso residenziale psichiatrico di via Olmetola 16 a Est, da via Felicina a Ovest (lungo la quale crescono alcuni begli alberi) e dai due canili del Gruppo Cinofilo Reno Borgo e Sezione Cacciatori di Casteldebole a Nord. L'area è in questo momento completamente recintata ed è affidata ai due gruppi che gestiscono i canili in quanto area per l'addestramento dei cani;
- una terza area, anch'essa di forma quadrangolare, è rappresentata dalla villa Bernaroli e dalle sue immediate pertinenze (parcheggio, giardino circostante la villa, cortile retrostante con casa del fattore) e dall'area per gli orti, che si estende subito a nord della villa. Si tratta di un'area molto caratterizzata in termini funzionali e paesaggistici: la villa e il suo giardino, recintati, sono utilizzati dal Centro sociale anziani, mentre il complesso degli orti si presenta piuttosto approssimato per quanto molto utilizzato e vissuto dagli assegnatari;
- una quarta area, di forma quadrangolare allungata, si estende oltre gli orti fino a raggiungere via Olmetola a Nord e confina a Ovest con l'area recintata e utilizzata per l'addestramento cani mentre a Est è definita dalla sviluppo di uno spesso filare arboreo-arbustivo, probabile residuo di una vecchia piantata ma arricchito nel tempo da specie non sempre congruenti tra loro. Tale area ingloba, nella parte più vicina agli orti, il complesso residenziale psichiatrico di via Olmetola 16 con relativo lotto di pertinenza, mentre la restante parte è coltivata con orticole in pieno campo da Arvaia Società Cooperativa Agricola, che ha sostituito il Baobab come soggetto concessionario dei terreni in oggetto; tra gli appezzamenti di orticole cresce un filare arboreo-arbustivo, anch'esso derivante dal libero sviluppo di una vecchia piantata;
- una quinta area, di forma anch'essa quadrangolare, è delimitata a Ovest dai campi di orticole suddetti e dagli orti, a Est da via Rondella, a Nord da via Olmetola e a Sud da via Morazzo; si tratta di un vasto appezzamento seminato a cereali, con begli esemplari arborei presenti lungo le strade di delimitazione e con i resti di due piantate piuttosto estese e ben conservate nell'area più prossima agli orti e al giardino di villa Bernaroli. Lungo via Rondella è presente anche un complesso edilizio ora non assegnato e piuttosto interessante in termini architettonici e paesaggistici.



## ***Disciplina urbanistica***

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n° 172

### *Tutele da Psc:*

Area di ricarica della falda – Settore B

Fascia di tutela fluviale

Viabilità storica di tipo II

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zona di media potenzialità archeologica

### *Vincoli da Psc:*

Gasdotti

Pericoli e ostacoli per la navigazione aerea

Aeroporto – superficie conica pendenza 1:20

Emittenza radiotelevisiva – area di divieto di localizzazione impianti e fascia di rispetto dell'area di divieto

Elettrodotti ad alta e media tensione e relative fasce di rispetto

Area con divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile

Cabine a media tensione

### *Elementi individuati da Rue:*

Aree verdi di proprietà pubblica ed uso pubblico

Parchi e giardini di interesse storico e testimoniale

## ***Destinazione d'uso***

L'area in oggetto dovrà essere valorizzata attraverso la ripresa delle coltivazioni dei terreni e dall'attuazione del progetto di miglioramento paesaggistico.

La produzione agricola sarà svolta con le tecniche dell'agricoltura biologica/biodinamica, nel rispetto delle normative vigenti e con un'attenzione rivolta al tema del consumo e dell'approvvigionamento idrico e a quello della riduzione dei consumi energetici. I prodotti dell'azienda saranno commercializzati preferibilmente in loco, oppure attraverso la costituzione di gruppi di acquisto diretto, incentivando forme di agricoltura sostenuta dalla comunità.

Il progetto prevede una fruibilità pubblica compatibile con le produzioni agricole e comprende tra l'altro anche il completamento dei collegamenti ciclabili e pedonali che attraversano l'area e la collegano ai principali recapiti esterni.

Si potrà realizzare una struttura edilizia a supporto dell'attività mediante il recupero di edifici esistenti e non assegnati oppure mediante la costruzione di un manufatto per il ricovero degli attrezzi di dimensione massima pari a 300 mq. a cui si potranno aggiungere nuove costruzioni esclusivamente se necessarie alla conduzione del fondo agricolo (fabbricati di servizio, deposito di prodotti aziendali) secondo quanto consentito dalle norme del vigente RUE.

Il manufatto per il ricovero degli attrezzi e le eventuali altre costruzioni saranno collocate in aree idonee rispetto all'accessibilità carrabile e al tema del corretto inserimento paesaggistico delle stesse, previo accordo con l'amministrazione comunale.

## ***Interventi***

Il progetto di recupero paesaggistico prevede la realizzazione di una serie di spazi a prato per la libera fruizione e la ricreazione informale lungo un asse che dalla villa si diparte sia verso Nord, fino a raggiungere via Olmetola, sia verso Sud, oltre via Morazzo, fino a raggiungere il confine di proprietà.

Questa "nuova fascia" ad uso specificatamente ed unicamente pubblico ha una sorta di "porta d'entrata" nella villa, da intendersi nel suo insieme di parcheggio, villa e giardino-parco attorno alla medesima (che si è previsto di ampliare e meglio strutturare in termini estetici e formali al fine di fornire una maggiore estensione di aree fruibili "sotto gli alberi"). Da questa "porta" si dipartono poi due aree piuttosto estese caratterizzate dalla presenza di prati e definite formalmente attraverso il ripristino/integrazione dei filari arborei che, crescendo, forniranno un segno distintivo per il parco città-campagna, riconoscibile anche da lontano, oltre che definire chiaramente e immediatamente lo spazio accessibile a tutti da quello destinato alla coltivazione.

Il fatto che tale asse sia costituito da due aree, a Nord e a Sud di via Morazzo, permette anche di pensare ad una sua realizzazione per parti.

Tolto questo asse centrale, i terreni restanti diventano tutti coltivabili e a disposizione dell'assegnatario del bando, ad eccezione di una porzione che dovrà accogliere gli orti urbani che, dall'attuale posizione subito a Nord della villa, dovranno essere spostati per consentire la realizzazione dell'ampliamento de giardino-parco di cui sopra.

Ulteriori piccoli cambiamenti di ubicazione potranno riguardare la pista per aereomodelli, che si dovrà in parte spostare verso Nord, e l'area per il gioco all'aperto della scuola steineriana, che si potrà spostare dall'attuale ubicazione a Est del lotto della scuola ad una superficie analoga posta a Sud della stessa.

Il parco città-campagna sarà dotato di due altre "porte" minori rappresentate dai due parcheggi di via Olmetola, oggi a servizio esclusivo del Gruppo cinofilo/Sezione cacciatori, e di via Casteldebole, quest'ultimo parte dell'ex istituto Galileo. Entrambe queste "porte" consentiranno di accedere al parco dal momento che saranno collegate alla nuova rete dei percorsi previsti i quali, a loro volta, consentiranno la percorribilità di tutta la proprietà senza interferire con le aree coltivate che saranno fornite di percorsi ad uso esclusivo.

Per garantire il corretto inserimento paesaggistico, i percorsi pubblici all'interno del parco saranno in tutto e per tutto uguali a strade campestri.

E' stata previsto l'impianto di alberi lungo tutto il perimetro del parco città-campagna; in linea di massima si tratterà di prevedere impianti di alberi di I grandezza lungo le strade e gli assi Nord-Sud, mentre si procederà alla realizzazione di sieponi arboreo-arbustivi lungo gli assi e le direttrici Est-Ovest.

Il progetto di dettaglio (sesti d'impianto e specie) verrà in ogni caso predisposto in maniera congiunta dal soggetto assegnatario e dalle strutture tecniche centrali del Comune.

Una particolare attenzione e riflessione puntuale verrà dedicata anche alla struttura di sgrondo delle acque superficiali (fossi, capofossi, vasche di accumulo), tema da affrontare nel dettaglio sia per le difficoltà di sgrondo già oggi presenti nella parte più a Sud dell'area sia per la tematica di dotarsi di aree di accumulo per affrontare gli eventuali periodi siccitosi con risorse accumulate nei periodi più propizi, evitando in tal modo di ricorrere a prelievi da acquedotto.