

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
Comune di Casalgrande

INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO - IEU

relativo al sub-ambito urbano a manutenzione urbanistica

assoggettato a IEU n. 4

Via E. Berlinguer angolo Via 1° Maggio

PROPRIETA' e RICHIEDENTE : IMMOBILIARE CASALGRANDE S.R.L.

PROGETTISTA ARCHITETTONICO: BRAGLIA geom. DAVIDE

DATA CATASTALI : Foglio n. 14 Mapp. 383 sub. 62 e 63
Mapp. 393

**RELAZIONE TECNICA
SULLE AREE A VERDE IN PROGETTO
lotto "E"**

Sassuolo, li 08/12/2025

Il tecnico

La sottoscritta Maria Angela Mirri, iscritta all'ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Modena, al nr 229, a dicembre 2025 ho ricevuto l'incarico per la progettazione dell'area verde del presente intervento edilizio.

L'area oggetto d'intervento è catastalmente identificata al Foglio 14 mappali 388 sub 63 e sub 62 e il mappale 393; per quanto riguarda i sub 62 e 63 del mappale 388 è stata constatata la presenza di solo prato non manutentato, differente è la situazione del mappale 393, dove è stata riscontrata la presenza di prato non manutentato ma, inoltre, sono presenti due filari di alberi nei lati sud ed est del lotto.



1. Descrizione dello stato di fatto

Le due aree confinano con la viabilità pubblica, nello specifico con via 1° Maggio e via E. Berlinguer, due arterie importanti nel contesto cittadino.

In merito al mappale 388, solo i sub 62 e 63 fanno parte dell'intervento; si rileva la presenza di prato incolto e non manutentato.

Differente è la situazione del mappale 393 dove sono radicati due doppi filari, che dovrebbero costituire una quinta verde nei confronti delle due vie confinanti, per quanto riguarda il doppio filare a sud, le piante ricadono all'interno della proprietà oggetto d'intervento, mentre il doppio filare sul lato est del lotto è solo in parte radicato all'interno della proprietà, precisamente il filare più interno.

Ho eseguito un sopralluogo il 9 Dicembre nell'area e ho visionato ogni singolo albero di proprietà, le piante sono tutte di piccole dimensioni, hanno in media un diametro di 5 cm, a parte qualche

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A. Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

eccezione avente 7 cm e uno di 4 cm. Per quanto riguarda la specie vegetale, l'assenza delle foglie mi ha impedito di determinarla con certezza, e pertanto ho indicato solo il genere. Nella planimetria seguente è riportato il nr identificativo di ogni esemplare di proprietà.



Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

nr	specie	Diametro in cm	note
Lato sud			
1	<i>Fraxinus</i> spp	5	
2	<i>Fraxinus</i> spp	5	
3	<i>Fraxinus</i> spp	5	
4	<i>Fraxinus</i> spp	5	
5	<i>Fraxinus</i> spp	5	
6	<i>Fraxinus</i> spp	6	
7	<i>Fraxinus</i> spp	6	
8	<i>Fraxinus</i> spp	4	
9	<i>Fraxinus</i> spp	5	
10	<i>Fraxinus</i> spp	5	
11	<i>Fraxinus</i> spp	5	Esemplare spezzato
12	<i>Fraxinus</i> spp	5	Esemplare spezzato
Lato est			
13	<i>Fraxinus</i> spp	5	
14	<i>Fraxinus</i> spp	5	
15	<i>Fraxinus</i> spp	6	
16	<i>Fraxinus</i> spp	6	
17	<i>Fraxinus</i> spp	5	Fortemente inclinato
18	<i>Fraxinus</i> spp	6	
19	<i>Fraxinus</i> spp	5	
20	<i>Fraxinus</i> spp	5	
21	<i>Fraxinus</i> spp	7	

Doppio filare lato sud

Gli esemplari sono di piccole dimensioni, si rileva la presenza di secco in chioma e, visionate alcune foto del periodo primaverile estivo, è stato possibile riscontrare la presenza di alcuni esemplari deperenti e molto sofferenti.

L'esemplare 11 e 12 sono spezzati, mentre manca completamente un esemplare dopo il 12 e si rileva la sola presenza dell'ala gocciolante.



Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A. Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio



Esemplare 1



Esemplare 2



Esemplare 3



Esemplare 4

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

			
Esemplare 5		Esemplare 6	
			
Esemplare 7		Esemplare 8	
			
Esemplare 9		Esemplare 10	

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio



Filare lato est

Le condizioni degli esemplari di questo filare sono identiche agli esemplari del lato sud, con le medesime criticità di deperenza e sofferenza. Inoltre alcuni esemplari non hanno avuto un tutoraggio consono, infatti un esemplare è completamente inclinato.


Il filare esterno ricade nell'area di proprietà pubblica e non è stato oggetto di indagine puntuale.



Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

Esemplare 13	Esemplare 14
	
Esemplare 15	Esemplare 16
	
Esemplare 17	Esemplare 18
	
Esemplare 19	Esemplare 20

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

		
Esemplare 21		

2.Descrizione dello stato di progetto

Lo studio del verde è stato eseguito con lo scopo di inserire nel contesto attuale i fabbricati che saranno realizzati, cercando di dare un forte connotato distintivo del nuovo complesso, ma che però deve sposarsi con l'ambiente circostante.

Per quanto riguarda il filare sud con l'intervento si procederà alla completa rimozione dei 12 esemplari esistenti, di cui due spezzati, verranno rimossi, anche, i primi 5 esemplari del filare est (partendo da sud), questo permetterà di livellare e gestire al meglio il piano di campagna e favorirà la riuscita del nuovo progetto.

Il nuovo intervento prevede la realizzazione in un interrato, pertanto il verde sarà in buona parte in pieno campo, ad eccezione di alcune porzioni che saranno di giardino pensile, per le quali sono state fatte scelte specifiche privilegiando specie vegetali idonee alla situazione.

Esternamente il nuovo complesso sarà delimitato da una siepe monospecifica realizzata con *Osmanthus* (specie *fragrans* o *eterophyllus*), pertanto i lati ovest, sud ed est del lotto saranno tutti formati dalla medesima siepe che costituirà un segno verde distintivo, che determinerà anche una sorta di unione del nuovo complesso. Il confine nord del lotto vedrà una sorta di doppia siepe, nella porzione in pieno campo sarà utilizzata la siepe perimetrale scelta, in continuità con il lato est, mentre, sulla porzione di giardino pensile sarà impiegata la siepe di *Photinia*.

Internamente sarà realizzato un canocchiale verde che dividerà le due stecche di palazzine, pertanto al centro, delimitato dai camminamenti interni, sono presenti tre aiuole centrali disegnate per marcare questo canocchiale e accompagnare la vista verso nord. Questa sorta di "parterre" sarà realizzata con specie graminacee quali *Pennisetum setaceum* 'Rubrum' e *Festuca glauca*, arbusti quali *lavandula* spp e *Pitosporum tobira* 'nanum'. Nelle aiuole più interne saranno inseriti degli esemplari di *Taxus bacata* 'Fastigiata', per un totale di 9 esemplari, che elevandosi dalle bordure marcano questa sorta di canocchiale architettonico.

All'ingresso, nella zona più ombreggiata dall'incrocio delle siepi di osmanto, sarà realizzata un'aiuola con delle Gardenie, in quanto il nome del complesso è dedicato a questo fiore.

Inoltre saranno posizionati 2 esemplari di Melograno, uno nell'aiuola all'ingresso lato ovest, l'altro nell'aiuola al termine del canocchiale.

I camminamenti di accesso ai fabbricati, saranno marcati con delle aiuole di *Pitosporo tobira* 'nanum'.

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

Per il verde privato si prevede la messa a dimora della siepe di *Photinia* x Red Robin, a delimitazione di ogni porzione di verde pertinenziale, questa tipologia di siepe, ben distinta nei colori e nei connotati rispetto alla siepe esterna dell'intero intervento, creerà un distacco forte con il connotato esterno, ma determinerà una sorta di unione interno tra le palazzine.

L'accesso del complesso sul lato Berlinguer, sarà costituito da rose tappezzanti, che saranno messe a dimora nell'area verde pubblica, e che il complesso vorrebbe gestire a livello manutentivo, prevedendone l'irrigazione e le altre operazioni colturali (potatura, concimazione, ecc).

Mentre la scarpata su via 1° Maggio sarà implementata, nel lato nord, con altri alberi terminando il filare presente.

3. Aspetti manutentivi del progetto

L'intervento in progetto vuole essere ecosostenibile e comunque di impatto visivo, pertanto le scelte fatte sono state verso specie vegetali che richiedono una minor quantità di acqua, in linea con gli andamenti siccitosi degli ultimi anni; infatti sono state inserite specie vegetali come graminacee e lavanda, che hanno la capacità di resistere a peridi di siccità.

Il camminamento, che dal lato ovest permette di raggiungere le palazzine, ha due airole adiacenti avente larghezza di 90 cm, invece di inserire il prato, che avrebbe comportato in numero elevato di irrigatori, aumentando il costo di realizzazione e di gestione dell'impianto. L'esperienza ci insegna che le airole strette sono difficili da irrigare senza spreco di acqua, pertanto è stata inserita una specie arbustiva compatta che è andata a sostituire il classico prato, ma avente foglie di un verde brillante che lo richiama nel colore. Questo disegno del camminamento delimitato è stato riproposto anche per gli altri, in modo da contenere la superficie a prato e limitando quell'inconveniente di bagnare i camminamenti sprecano acqua.

Il prato è rimasto nelle airole centrali, perché comunque la resa estetica del prato è sempre molto importante rispetto a quella ottenuta usando altre specie vegetali.

Tutte le airole, dove saranno posizionate gli arbusti (pitosporo, lavanda, gardenie e rose) e le graminacee, saranno comunque dotate di pacciamatura (tessuto non tessuto e corteccia o lapillo) per limitare l'evapotraspirazione e mantenere più fresco il terreno, riducendo la quantità di acqua da apportare; inoltre questo limiterà la crescita delle infestanti contenendo il costo manutentivo.

Sarà realizzato l'impianto di irrigazione, prevedendo irrigazione goccia a goccia per gli arbusti e l'irrigazione a pioggia per il prato.

A livello manutentivo sarà necessario gestire annualmente l'impianto di irrigazione prevedendo:

- Accensione/spegnimento,
- Controllo degli irrigatori e degli ugelli dell'irrigazione goccia a goccia,
- Programmazione delle partenze e valutazione della durata del turno in base agli andamenti stagionali.

Per quanto riguarda le specie vegetali in progetto la manutenzione consisterà in:

- Sfalcio dell'erba ed eventuale risemina per eliminare le fallanze,
- Potatura degli arbusti con rimozione delle parti secche e ammalorate e contenimento dello sviluppo vegetativo (ove necessario).
- Per la manutenzione delle siepi condominiali, sia quelle private che quella esterna al condominio, sarà necessario prevedere un intervento manutentivo all'anno per la rimozione della vegetazione secca e ammalorata e contenimento della vegetazione

4.ABACO DELLE SPECIE UTILIZZATE NEL PROGETTO

SIEPI



Siepe perimetrale di *Osmanthus*



Siepe privata di *Photinia* x Red Robin

ARBUSTI E TAPEZZANTI

*Pitosporo tobira 'Nanum'**Lavandula spp**Gardenia spp*

Rose

GRAMINACEE

*Festuca glauca**Pennisetum setaceum 'Rubrum'*

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA E GRANDI ARBUSTI

*Punica granatum**Taxus baccata* 'Fastigiata'

Sassuolo (MO), 08/12/2025

Il Tecnico incaricato

Dott. Agronomo Maria Angela Mirri

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A. Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio