

**STUDIO TECNICO DOTT. AGRONOMO-GEOM. LUIGI BAISI**

Studio-Residenza: **Via Baden-Powell, 14 – 41126 Modena** Cell **347- 4858940**  
E.mail **luigibaisi@alice.it** - Posta Certificata : **luigibaisi@pecprofessionisti.com**  
c.f. : **BSALGU47D25Z315T** p.IVA **00886500362** **N 101 Albo Agronomi di Modena**

---

**RELAZIONE TECNICA**

**A - Dati del Richiedente:**

BENATTI VITTORIO n. a Campogalliano ( MO ) il 07-06-1954

Residente in via Delle Valli, 51 – Rubiera (RE)

c.. : BNTVTR54H07B539A

**B – Dati relativi all’immobile oggetto di intervento:**

Immobili sito in via Delle Valli 51 – Rubiera (RE)

Censiti al NCEU di Rubiera al foglio 19 mappali 40-49-47

e al NCT di Rubiera al foglio 19 mappali 31-32

zona del PRG : zona agricola

tipo attività : agricola con allevamento cavalli e agriturismo

**C – Dati relativi al Progettista**

DOTT. AGR. LUIGI BAISI n. a Asmara (EE) il 25-04-1947

con studio in Modena in via Baden-Powell 14

iscritto al N. 101 dell’Albo Dottori Agronomi di Modena

c.f. : BSALGU47D25Z315T

tel 3474858940 mail : [luigibaisi@alice.it](mailto:luigibaisi@alice.it)

## 1 ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il Richiedente Benatti Vittorio svolge la attività di coltivatore diretto IAP presso la propria azienda agricola sita via Delle Valli, 51 – Rubiera.

La vocazione prevalente dell'azienda zootecnica con allevamento e custodia in essere da diversi anni di cavalli.

Il centro aziendale consta di un maneggio e si compone di vari stabili ad uso box per cavalli ed di un ampio recinto coperto ad uso galoppatoio, oltre la abitazione del Richiedente e di un ristorante agriturismo attualmente non operativo.

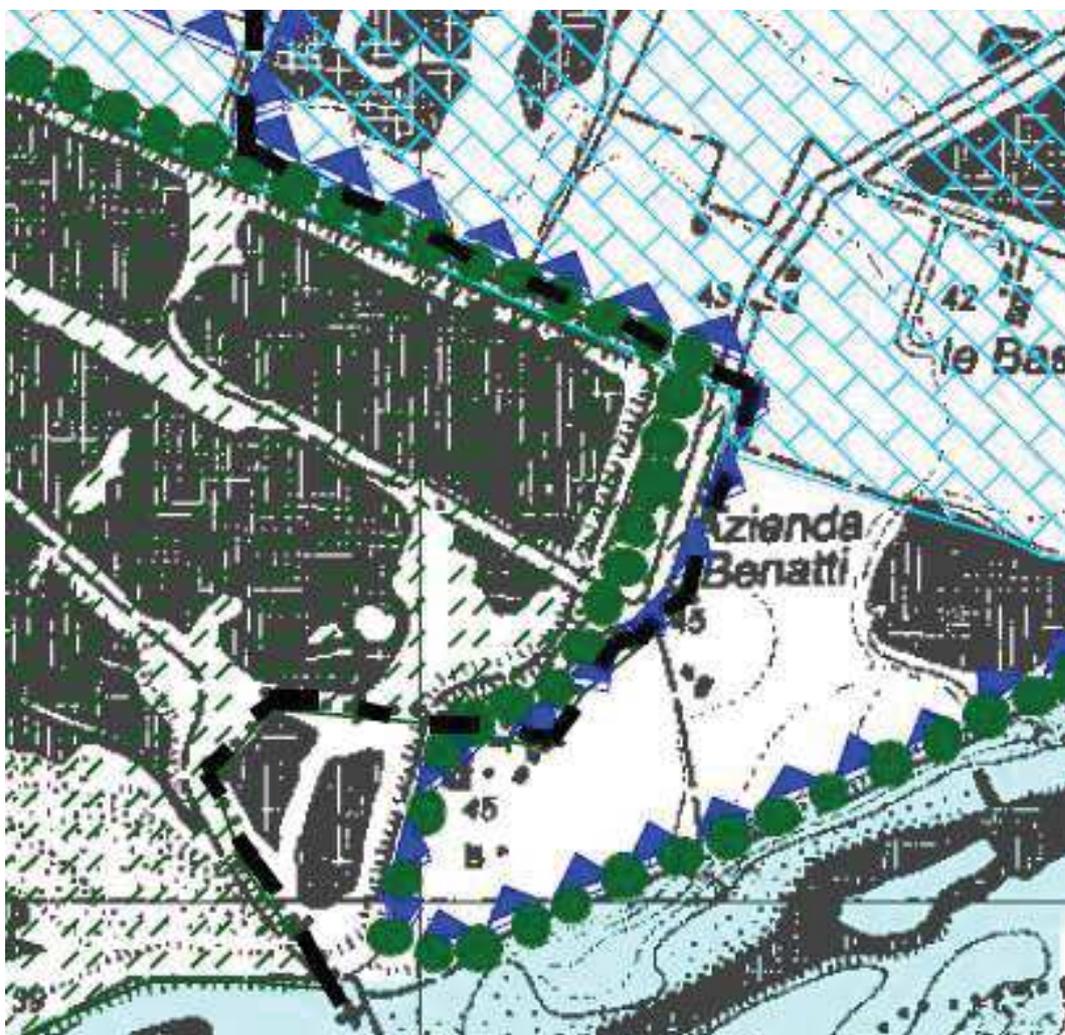
L'allevamento di equini è iniziato nel 1987-88; l'azienda dispone di terreni condotti in con regolare contratto di affitto e di proprietà dei fratelli del Richiedente siti in comune di Campogalliano per una superficie di ha 7.00.00; inoltre è titolare di un contratto di sfalcio di altri 15 ha sempre in comune di Campogalliano. (Si fa presente che il centro aziendale è ai confini con il territorio di Campogalliano ).

Tali terreni sono coltivati a prato e medica ed il fieno prodotto viene utilizzato per la alimentazione dei cavalli presenti.

Già da diversi anni il Richiedente ha costituito, presso il centro il " CENTRO IPPICO CINQUE QUERCE" di cui è il presidente.

Attualmente sono presenti 58 equini di cui in proprietà n. 8 cavalli e n. 5 pony; gli altri 45 cavalli sono in custodia e di proprietà di vari appassionati

Tutto il centro aziendale è ricompreso nella zona di " TUTELA NATURALISTICA (ART. 21 PTCP DI RE ) E CASSA DI ESPANSIONE DEL FIUME SECCHIA".





Zone di tutela naturalistica (art.21 P.T.C.P. di R.E.) e Cassa d'espansione del Fiume Secchia.



Riserva naturale orientata "Casse di espansione del fiume Secchia" (Del. di Consiglio Regionale n.516 del 17 dicembre 1996)



Riserva naturale orientata "Casse di espansione del fiume Secchia" (del. di Consiglio Regionale n.516 del 17 dicembre 1996)



Zone di tutela naturalistica delle Casse di espansione del Secchia (art.21 P.T.C.P. di R.E.)

Nel particolare i fabbricati sono collocati su un istmo, percorso dalla Via delle Valli, fra i laghi Curiel posti a est e a ovest .

Centro aziendale

Cave

Al di là della strada ( verso est ), già nel territorio modenese, prima dei laghi vi sono delle cave di ghiaia e sabbia in parte non operative, come ben evidenziato dalla foto.



L'azienda agricola di famiglia è in essere da diversi decenni ed in origine era piuttosto estesa e ricompresa fra i comuni di Rubiera e di Campogalliano, con presenza di allevamento suinicolo sin dal 1950 con scrofaia composta da 200 fattrici e presenza di circa 1200 capi.

Nei primi anni '60 circa 2/3 del podere sono stati espropriati per realizzare cave di ghiaia utilizzata per la realizzazione dell'Auto-Brennero.

Gli scavi eseguiti portarono alla realizzazione dei Laghi Curiel e relative casse di espansione del fiume Secchia. La zona doveva diventare un parco fluviale con bacino di canottaggio ma le opere previste non furono mai completate.

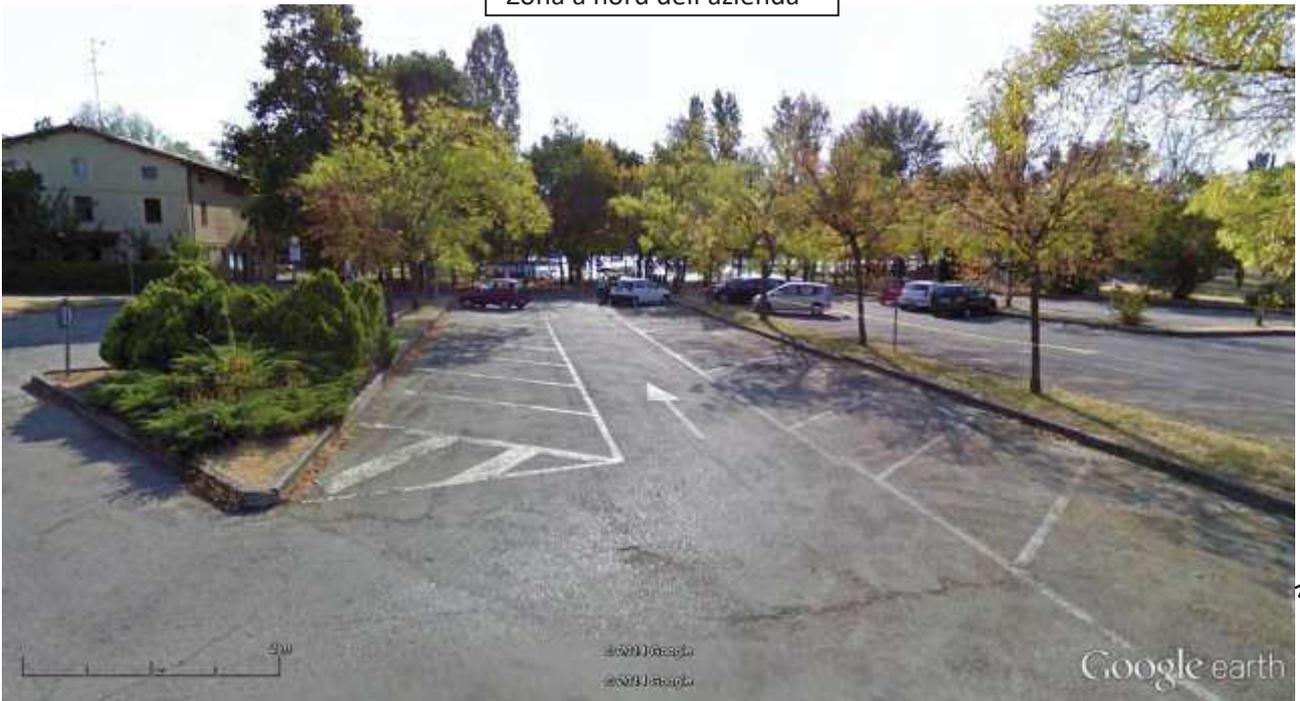
Da un punto di vista paesaggistico la zona – almeno nella porzione a nord della azienda - appare curata con ampi spazi verdi alberati, ampi parcheggi, aree boschive e presenza di un ristorante e di una pesca sportiva.

Zona a nord dell'azienda





Zona a nord dell'azienda



Ferrovia MI-BO



Le porzioni a est e a sud della azienda sono piuttosto degradate per la presenza di vecchie costruzioni ( di altrui proprietà ) ormai ridotte a ruderi e di vecchie cave di ghiaia ormai chiuse o in fase di chiusura con grandi ammassi di ghiaia sabbia.

Circa a 500 ml a nord dei laghi passa l'Autosole, la linea ferroviarie e la linea TAV.



Centro aziendale

Fiume Secchia





Via Delle Valli

Centro aziendale



Dopo la realizzazione dei laghi, l'allevamento suino fu chiuso.

Nei primi anni '70 l'azienda fu ereditata dall'attuale conduttore.

Nel 1987 venne avviato l'allevamento dei cavalli utilizzando e riadattando le vecchie porcilaie.

Già ora vengono allevati puledri seleziona, di alta genealogia destinati ai concorsi ippici.

Per l'addestramento dei cavalli e puledri nel 2000 è stato realizzato un ampio maneggio coperto posto sul mappale 49. Dalla parte opposta della Via delle Valli – in comune di Campogalliano – vi sono i recinti scoperti ad uso galoppatoio e scuola di salto.

Susseguentemente a seguito del progetto, di cui si è fatto precedentemente accenno, di rivalorizzazione del sito, è stato realizzato l'agriturismo con ristorante. Come detto tale progetto non si è concluso e pertanto l'agriturismo non ha dato i risultati sperati ed attualmente è chiuso.

Vi è comunque l'intenzione di acquisire altro terreno posto al di là della via Delle Valli ( e già in comune di Campogalliano ) e di proprietà della ditta di escavazioni Corradini per realizzare altri recinti scoperti.

## DESCRIZIONE DEL CENTRO AZIENDALE

Come detto in origine l'azienda era molto più estesa.

Il centro aziendale originario consisteva nel fabbricato di tipo tradizionale con abitazione, portico centrale e stalla con sovrastante fienile e di due "bassi comodi".



fabbricato1



Il fabbricato principale è stato rimaneggiato nel corso degli anni; l'abitazione è ancora utilizzata dal proprietario, come propria residenza, mentre la stalla ed il fienile sono utilizzati come locali di deposito.

Il fabbricato presenta murature in parte in ciottoli di fiume ed in parte in muratura con solai e tetto in legno e non presenta alcuna caratteristica di pregio architettonico

A lato – verso sud - vi è un basso comodo, è stato recentemente oggetto di manutenzione mantenendo integra la struttura.



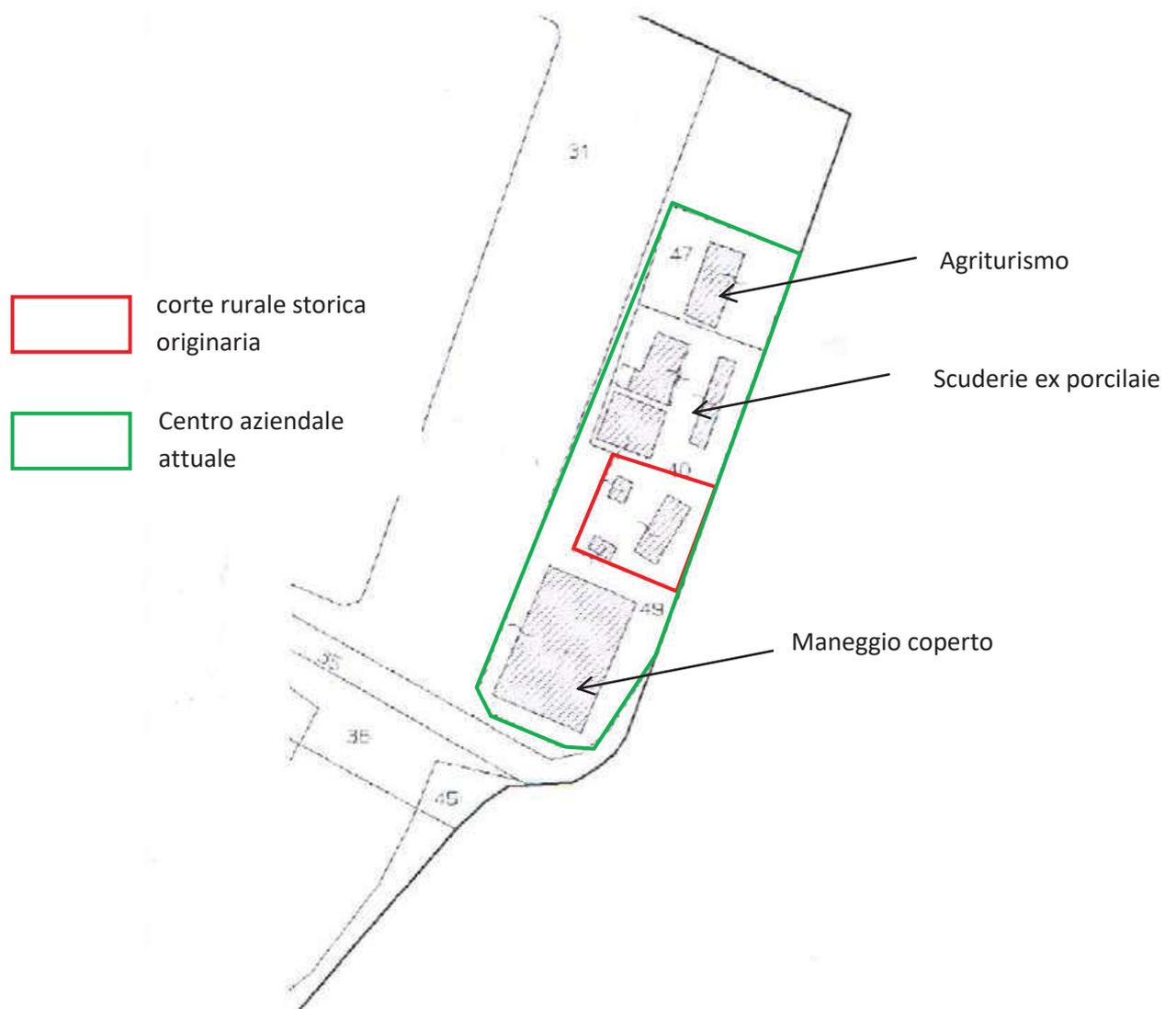
fabbricato 2 **A** in plan.

Dall'atra parte del cortile – verso nord – vi è una tettoia in muratura di alcun valore o interesse tipologico utilizzata come fienile



fabbricato 3 **B** in plan.

Quindi il centro originario storico era composto dai suddetti tre fabbricati.



Negli anni '50-'60 furono realizzate le porcilaie tutte localizzate sul mappale 40.

Tali porcilaie furono poi riadattate per l'allevamento equino in essere, mantenendo la struttura esterna, poi tinteggiata e ricavando i boxes interni



Fabbricato 4

C in planim.

Il fabbricato di cui sopra è in buone condizioni manutentive per il quale non è previsto per il momento alcun intervento edilizio.

Esistono poi altre due ex porcilaie per le quali sono previsti interventi edilizi di cui si tratterà in seguito.



Fabbricato 4 fronti est e ovest D in plan. Oggetto di intervento

Il suddetto fabbricato consiste in una vecchia porcilaia con annessa tettoia antistante. Sotto la tettoia sono stati ricavati dei boxes in legno, la porzione posteriore è in muratura con struttura degradata e manto di copertura in eternit.

\*\*\*\*\*



Fabbricato 5 E in planim

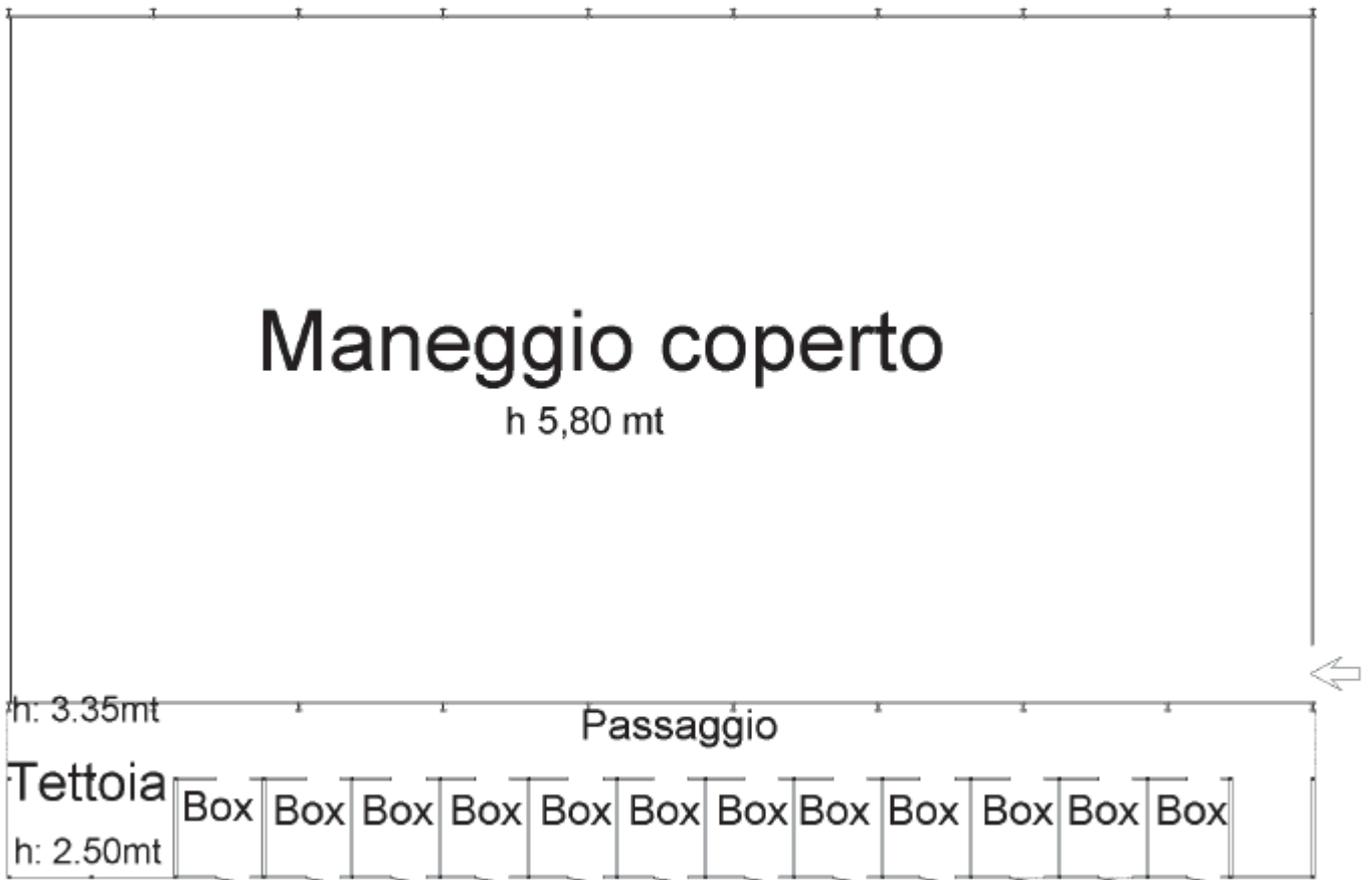
Il fabbricato utilizzato come boxes per cavalli è in precarie condizioni conservative e manutentive

I box per cavalli sono costituiti dai vecchi recinti per suini e quindi sono piccoli, bassi poco areati e creano problemi per la salute e per il benessere dei cavalli presenti.

\*\*\*\*\*



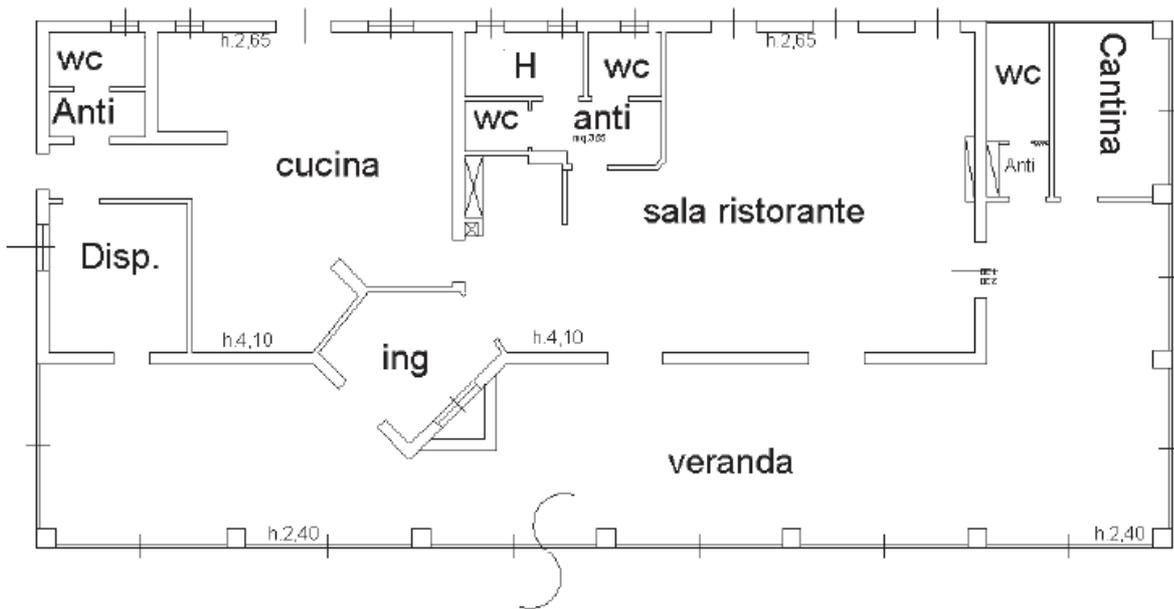
Fabbricato 6



PIANO TERRA

Trattasi dell'agriturismo con ristorante ricavato sempre da una vecchia porcellaia; il locale è praticamente nuovo e a norma

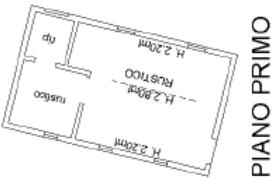
Pianta dell'agriturismo



atti

T14364 - Richiedente: BSA/1047D25Z315T  
modo di acquisizione: A3(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

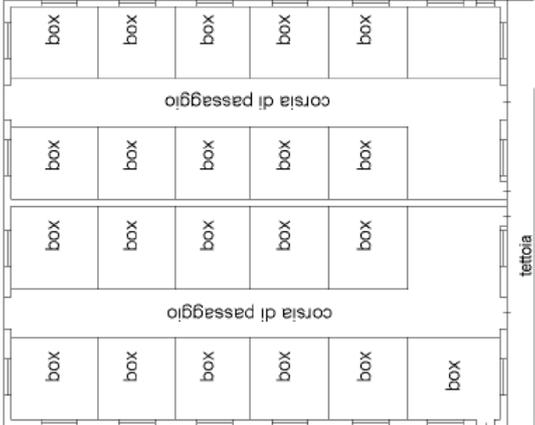
**A**



**B**



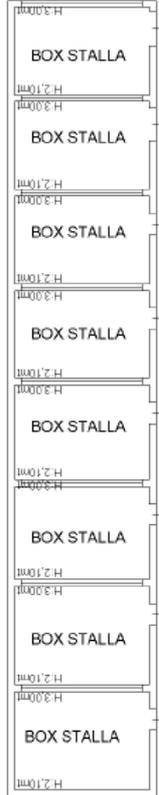
**C**



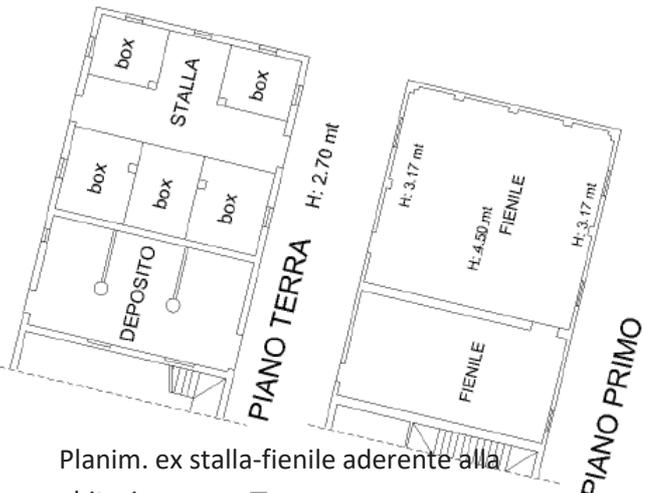
**D**



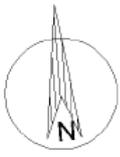
**E**



**F**



Planim. ex stalla-fienile aderente alla abitazione





## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO

## **DESCRIZIONE DEGLI ASPETTI ED INDIRIZZI AZIENDALI**

Come detto l'allevamento dei cavalli ha avuto inizio nel 1987-88; attualmente sono presenti 58 equini di cui in proprietà n. 8 cavalli e n. 5 ponys; gli altri 45 capi sono in custodia ed appartenenti ad altri proprietari appassionati di equitazione.

Presso l'azienda il terreno coltivato è praticamente nullo; in Comune di Campogalliano il richiedente è proprietario di circa sette ettari di terreno agricolo; inoltre conduce altri circa 20 ha di terreno con contratto di sfalcio.

Tutta la produzione agricola è a medicaio e a cereali – frumento-orzo mais da granella –

Il prodotto viene utilizzato completamente per la alimentazione dei cavalli presenti.

## **INTERVENTI IN PROGETTO PREVISTI**

Attualmente le strutture edilizie adibite a ricovero dei cavalli presenti sono tre, tutte ricavate da vecchie porcilaie.

Il fabbricato indicato nelle foto al n 4 è in buone condizioni; è stato di recente tinteggiato esternamente.

Pertanto per tale edificio si presenta in buone condizioni anche visive e quindi non è prevista alcuna opera.

Il fabbricato indicato al n. 5 nelle foto consiste un vecchio stabile censito al foglio 19 di Rubiera al mappale 40 sub 3 che in origine era una porcilaia e che è stato adattato a scuderia.

Tale fabbricato, oltre ad essere vetusto è in precarie condizioni statiche e manutentive, molto basso, con gran parte delle murature a una sola testa e con muri grezzi e privi di intonaci.

Inoltre visivamente appare assai brutto e non rispondente alle caratteristiche tipologiche tradizionali degli altri fabbricati presenti in azienda.

**I box risultano pertanto poco salubri e non idonei per un ottimale benessere dei cavalli ivi presenti.**

Alcuni cavalli sono custoditi in altri ricoveri di fortuna e non idonei.

Per tali motivi è necessario realizzare un nuovo stabile che possa contenere gli otto cavalli attualmente posti nella ex porcilaia più gli altri per un totale di n. 18 boxs.

### **Opere previste nel fabbricato**

Il progetto prevede la demolizione parziale della ex porcilaia : verrà mantenuto solo il muro a est – verso la strada.

Tale intervento è prioritario e sarà il primo ad essere realizzato.

Verrà realizzato il nuovo fabbricato aventi le seguenti caratteristiche costruttive:

Si prevede una struttura prefabbricata con telaio portante in acciaio e tamponamento in pannelli prefabbricati in cls già provvisti di finestratura; i box interni saranno separati sempre da pannelli in cls. ; solo la parte anteriore dei box sarà in legno.

Tali strutture sono reperibili sul mercato e sono realizzate appositamente per il ricovero dei cavalli.

Si vuole escludere il tamponamento in legno in quanto facilmente deperibile e bisognoso di continua manutenzione; non garantisce un adeguato isolamento termico e a lungo andare (4-5-anni) viene consumato o addirittura mangiato dai cavalli.

Essendo strutture leggere e smontabili non richiedono particolari fondazioni, infatti sarà sufficiente realizzare un basamento in cemento armato su cui fissare la struttura; ricordando che il sito è in zona di tutela archeologica e considerando che il terreno di posa è consolidato da decenni, si prevede uno scavo di fondazione non superiore ai cm 50 e comunque al di sopra del piano di campagna originario.

Attualmente in fabbricato copre una s.lorda di mq 168,68 con un volume lordo di mc 447,00

L'opera in progetto avrà una s.lorda di mq 315,00 e un volume lordo di mc 1.197,00 – La S.U sarà di mq 294,18

Tale fabbricato pertanto verrà allargato verso l'interno del centro aziendale di m. 3.50 mentre la lunghezza aumenterà do m. 5.00 verso sud; il posizionamento lungo l'asse N-S del lato est resterà invariato, mantenendo invariata quindi la distanza dal confine stradale.

La copertura sarà in pannelli coibentati – finto coppo antico -che garantisce un ottimale isolamento termico a favore del benessere degli animali e permette una più facile applicazione di eventuali pannelli fotovoltaici.

Esternamente il fabbricato verrà tinteggiato con la medesima tonalita' degli altri (RAL 2102) , in modo di avere tutti i fabbricati con la medesima tinteggiatura.

Si presume quindi che il fabbricato risulti quindi armonioso, architettonicamente valido poco impattante sull'ambiente e ben inserito nel contesto del centro aziendale, con il risultato di una indubbia valorizzazione ambientale del centro.



Simulazione del nuovo fabbricato



Il fabbricato indicato nelle foto 4 nella porzione anteriore comprende già dei box in legno prefabbricati; la porzione dietro in muratura è in cattive condizioni manutentive.

Pertanto si prevede la ristrutturazione della porzione in muratura con intonacatura esterna e tinteggiatura della stessa tonalità del fabbricato adiacente (RAL 2012).

Tale opera sarà realizzata dopo il primo intervento nel giro di 3-4 anni, a seconda delle esigenze e delle prospettive future.

Sono presenti sul sito due tettoie in precario realizzate senza permesso in legno e lamiera che saranno demolite in quanto antiestetiche e peggiorative del contesto aziendale.

Da un punto di vista paesaggistico le opere previste migliorano il contesto ambientale e visivo : infatti le nuove costruzioni saranno realizzate al posto delle esistenti senza occupazione di altro terreno al di fuori del centro aziendale. La scelta di strutture con altezza max di circa 3 metri mitiga l'impatto visivo.

## Opere di mitigazione

Premesso che le opere che si intendono realizzare risultano indispensabili per il proseguo della attività agricola per le necessità sotto esposte che qui si sintetizzano:

*1 - realizzare nuovi fabbricati più consoni per un razionale allevamento dei cavalli*

*2 – eliminare strutture non funzionali, obsolete, pericolanti e brutte*

*3 - aumentare il benessere degli animali*

*4 – razionalizzare l'allevamento*

*5 – incrementare l'allevamento di cavalli di alta genealogia per equitazione e concorsi ippici*

*6 – ottenere un centro di aspetto gradevole e raffinato consono quindi alle esigenze dei proprietari dei cavalli e quindi migliorare e valorizzare tutto l'effetto visivo, ambientale e paesaggistico*

Si ritiene che gli interventi in progetto siano indispensabili per il proseguo della attività.

Questo premesso si evidenzia quanto segue:

Tutta l'area comprendente il centro aziendale risulta abbondantemente alberata con alberi di alto fusto con numerose querce secolari , pioppi, aceri, noci, tigli, robinie.

Nel particolare ove verranno realizzate le nuove strutture, esiste una alta siepe costituita da essenze autoctone miste posta fra la strada via Delle Valli ed il fabbricato esistente ( che verrà , come detto parzialmente demolito ).

Nel cortile interno – fra il costruendo edificio e le stalle retrostanti sono a dimora due alberi ornamentali ad alto fusto alti oltre 15-18 metri che verranno ovviamente mantenuti.

Il nuovo fabbricato sarà collocato quindi fra la siepe stradale e i suddetti alberi; esso sarà alto solo cm 80 più del fabbricato esistente e pertanto risulterà poco impattante da un punto di vista paesaggistico e risulterà poco visibile dalla strada.



Sul lato opposto, a ovest, a ridosso del centro azienda vi è un alto argine, ed una barriera frangivento e da tale lato – oltre l'argine - i fabbricati non sono visibili:



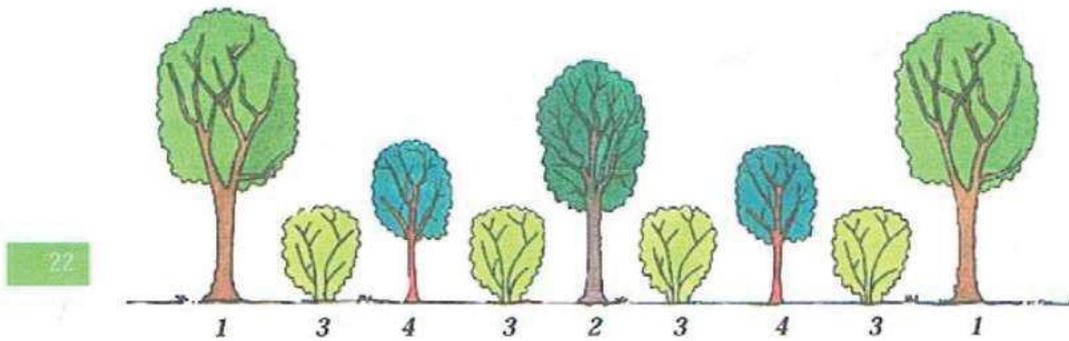


vista da sud

Da quanto detto anche lo sky-line del sito risulterà praticamente invariato.

Per tali motivi all'interno del centro aziendale non sono previste ulteriori alberature; solo lungo il confine stradale si prevede la posa di una siepe arbustiva mista posta fra gli alberi ad alto fusto esistenti con le sottoindicate varietà.

### Siepe tipo Frangola



22

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>1.</b> <i>Acer pseudoplatanus</i><br><i>Tilia sp.</i><br><i>Salix alba</i> | <b>2.</b> <i>Sorbus torminalis</i><br><i>Prunus cerasifera</i><br><i>Carpinus betulus</i> | <b>3.</b> <i>Frangula alnus</i><br><i>Cornus sanguinea</i><br><i>Ligustrum vulgare</i><br><i>Prunus spinosa</i><br><i>Corylus avellana</i><br><i>Crataegus monogyna</i> | <b>4.</b> <i>Robinia pseudoacacia</i><br><i>Carpinus betulus</i> |
|---|---|---|--|

"LA FRANGOLA" (Siepe tipo Frangola) corrisponde a un modello di siepe monofilare, multifunzionale, largamente diffuso in Italia, che presenta degli elementi strutturali differenti formanti 3 o 4 strati. La funzione principale delle siepi di questo tipo è la produzione di miele. La mescolanza delle specie è adatta per suoli umidi e leggermente acidi in climi temperato-caldi.

\*\*\*\*\*

Rubiera 31-10-2020

Il Tecnico

Dott. Agr. Luigi Baisi