



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

Via Emilia Est n. 5 C.A.P. 42048 - tel. 0522/622211 - fax 0522/628978 - P. IVA 00441270352  
website <http://www/comune.rubiera.re.it> - E-mail: tecnico::comune.rubiera.re.it comune.rubiera::postecert.it

## **AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO** **4° SETTORE – Territorio e attività produttive** **Servizio Edilizia Privata**

**PRATICA EDILIZIA N.**  
**13932AA | 13932**

Prot. n. \_\_\_\_\_ / 10.10.1  
Ns. rif. n. 13881 /10.10.1 del 06.09.2014

Rubiera, lì

### **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

(art. 146 D. LGS. 42/2004)

#### **IL RESPONSABILE DI SETTORE**

Vista la domanda presentata in data 06.09.2014 prot. n. 13881 del 06.09.2014 e successive integrazioni del 17.11.2014, del 25.03.2015 e del 14.05.2015 dalla ditta

**AZ. AGRICOLA BENATTI VITTORIO**  
con sede a RUBIERA, in VIA DELLE VALLI, 51

(p.iva: BNTVTR54H07B539A)

intesa ad ottenere la autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DL.gs 42/204 e ss. mm. e ii. per le opere consistenti in

**PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI SCUDERIE PER CAVALLI,**

nell'immobile posto in VIA DELLE VALLI, 51,  
(identificazione catastale: fg. 19, mapp. 40);

VISTO che le opere in progetto ricadono all'interno di zona dichiarata di notevole interesse pubblico con DM 01.08.1985, pertanto soggette a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;

PRESO ATTO che compete all'amm.ne comunale la verifica della conformità urbanistica dell'intervento ed il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, anche in base alle valutazioni espresse dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento di trasformazione con la salvaguardia dei valori paesaggistico ambientali;

Visti gli elaborati progettuali redatti dal tecnico BAISI agronomo LUIGI di MODENA

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti, adottati e le relative normative tecniche;

VISTE in particolare le norme degli artt. 51, 52 del PRG vigente e le norme dell'art. 40.2 del RUE adottato, all'interno del quale ricade l'area in oggetto e sopra specificata;

VISTI il pareri della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, espressi in data 18.11.2014 e in data 28.04.2015;

VISTA la relazione di compatibilità ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 7 del DLgs 22.01.21004 n. 42 redatta in data 02.12.2014 dal tecnico responsabile del procedimento paesaggistico;

VISTA la RICHIESTA DI PARERE di competenza trasmesso alla soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in data 29.05.2015;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni della soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, espresso in data 10.07.2015 prot. n. 7542;

RITENUTO che il progetto proposto, nel suo complesso, genera un impatto marginalmente rilevante col contesto in cui si inserisce e prevede una trasformazione del territorio che incide limitatamente sull'area dichiarata di particolare pregio ambientale e paesaggistico soggetta a tutela;

VISTA la LR 30.07.2013 n. 15;

VISTO il DLgs 29.10.199 n. 490;

VISTO il DLgs 22.01.2004 n. 42 e ss. mm. e ii.;

VISTO il DLgs 24.03.2006 n. 157;

VISTO il DLgs 26.03.2008 n. 63;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 1676/2008;

VISTA la normativa vigente e fatta salva l'osservanza piena di ogni prescrizione di legge e dei regolamenti comunali

**AUTORIZZA  
AI SENSI DELL'ART. 146 D. LGS. 42/2004**

l'esecuzione delle opere consistenti in **PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI SCUDERIE PER CAVALLI** con la prescrizione che siano rispettate le indicazioni poste dal responsabile del procedimento, dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e dalla soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di cui ai pareri allegati.

Alla presente autorizzazione si allegano, come parte integrante e sostanziale, copia degli elaborati grafici di progetto muniti di visto, composti da sei elaborati (RELAZIONE PAESAGGISTICA; RELAZIONE PAESAGGISTICA; PROGETTO; PROGETTO; PROGETTO 1; INTEGRAZIONE AL PROGETTO PRESENTATO).

La presente autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. **Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.**

Si precisa che la presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 146, comma 4, del DLgs 42/2004, costituisce atto autonomo e presupposto del titolo abilitativo in materia edilizia, da rilasciarsi a cura degli uffici scriventi ai sensi della LR 15/2013;

IL RESPONSABILE DI SETTORE  
*(Ing. Ettore Buccheri)*



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

Via Emilia Est n. 5 C.A.P. 42048 - tel. 0522/622211 - fax 0522/628978 - P. IVA 00441270352

---

**AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO**  
**4° SETTORE – Territorio e attività produttive**  
**Servizio Edilizia Privata**

---

**VALUTAZIONE COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

Prat. edil. n. 13932AA | 13932  
Rubiera, li 02 DICEMBRE 2014

ditta richiedente

**AZ. AGRICOLA BENATTI VITTORIO,**

Istanza presentata in data 06.09.2014 prot. n. 13881 del 06.09.2014

Descrizione dell'opera: PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DI  
SCUDERIE PER CAVALLI

Ubicazione: VIA DELLE VALLI civ. 51,

Destinazione urbanistica PRG vigente: "zona omogenea F1" di cui all'art. 51 52 N.T.A.

Destinazione urbanistica PSC adottato: "zona tutela naturalistica" di cui all'art. 40.2 delle norme del RUE

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

ai sensi dell'art. 146 comma 7 D.Lgs 42/2004

**3 – VERIFICHE E CONCLUSIONI**

per quanto sopra esposto, considerato che il fabbricato in progetto risulta marginalmente visibile dalla zona tutelata (esclusivamente dall'alto dell'argine adiacente) pertanto marginalmente rilevante sull'elemento tutelato "il cosiddetto parco fluviale del fiume secchia" di che trattasi, si condivide la proposta progettuale relativamente al miglioramento tipologico del fabbricato a condizione che sia previsto un intervento di uniformazione e miglioramento anche dei fabbricati D e E destinati al ricovero cavalli; in particolare si ritiene che prevedendo il ripristino dei materiali di finitura esterni e dei manti di copertura del fabbricato D, la proposizione di un manufatto edilizio del fabbricato E analogo per volumi e tipologie simile a quello progettato per il fabbricato F si avvia un processo aziendale di miglioramento ambientale paesaggistico aziendale del luogo; si prescrive inoltre che il manto di copertura in progetto per il fabbricato E sia previsto con materiali tipici del contesto circostante;

**Il Tecnico**  
**Responsabile del Procedimento**  
*(ing. ETTORE BUCCHERI)*



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

Via Emilia Est n. 5 C.A.P. 42048 - tel. 0522/622211 - fax 0522/628978 - P. IVA 00441270352  
website <http://www.comune.rubiera.re.it> - E-mail: tecnico:comune.rubiera.re.it

---

## **AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO** **4° SETTORE – Territorio e attività produttive** **Servizio Edilizia Privata**

### **COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

SEDUTA DEL 18.11.2014

#### **VERBALE N. 5/2014**

Esame dei progetti inseriti nell'ordine del giorno di cui alla convocazione del 10/11/2014 prot. n. 17723

#### **I. PRATICA EDILIZIA NR. 13932AA**

presentata in data 06.09.2014 prot. n. 13881

Ditta: BENATTI VITTORIO,

Oggetto: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DI SCUDERIE PER CAVALLI

Ubicazione: VIA DELLE VALLI 51,

Progettista: Agronomo BAISI LUIGI

Parere: sospeso per richiesta nuova documentazione

- il progetto è carente della relazione prevista dalla vigente normativa D.Lgs42/2004, necessaria per la valutazione della compatibilità paesaggistica;
- si suggerisce di approfondire la valutazione all'intera azienda al fine di proporre un intervento di riqualificazione complessivo, attuabile anche per stralci e/o interventi successivi, organicamente e unitariamente progettati;



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

Via Emilia Est n. 5 C.A.P. 42048 - tel. 0522/622211 - fax 0522/628978 - P. IVA 00441270352  
website <http://www.comune.rubiera.re.it> - E-mail: [tecnico@comune.rubiera.re.it](mailto:tecnico@comune.rubiera.re.it)

## **AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO** **SETTORE Pianificazione, Edilizia e Ambiente** **Servizio Urbanistica**

### **COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

**SEDUTA DEL 28.04.2015**  
**VERBALE N. 01/2015**

Esame dei progetti inseriti nell'ordine del giorno di cui alla convocazione del 18/04/2015 prot. n. 6124

#### **5. PRATICA EDILIZIA NR. 13932AA**

presentata in data 06.09.2014 prot. n. 13881

**Ditta:** BENATTI VITTORIO,  
**Oggetto:** PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI SCUDERIE PER CAVALLI  
**Ubicazione:** VIA DELLE VALLI 51,  
**Progettista:** Agronomo BAISI LUIGI  
**Parere:** favorevole con prescrizioni

vista la relazione paesaggistica presentata che consente una corretta lettura e valutazione del progetto;  
visto che non è stato accolto il suggerimento espresso da questa commissione relativamente ad una valutazione ed una proposta di riqualificazione dell'intera azienda;  
vista l'ubicazione marginale rispetto al bene tutelato;  
vista la situazione paesaggistica adiacente fortemente compromessa da un attività estrattiva estesa e assolutamente non mitigata;  
considerato che l'intervento in progetto ha un impatto marginale sul valore paesaggistico della zona rispetto al contesto in cui si colloca;  
considerato che l'insediamento di che trattasi si è sviluppato intorno a fabbricati tipologici e storicizzati ancora individuabili;  
considerato che l'insediamento di che trattasi persegue obiettivi di valorizzazione del contesto naturalistico circostante con attività agricole, ludiche ed escursionistiche, interessanti per lo sviluppo e il mantenimento del valore naturalistico della zona;  
si ritiene che il recupero dei fabbricati, anche attraverso la loro modifica e/o l'ampliamento sia preferibile all'abbandono degli stessi ed al degrado che ne deriverebbe, purchè l'intervento sia ambientalmente condiviso, qualificante e migliorativo;  
si prescrive che la ristrutturazione delle scuderie sia proposta utilizzando materiali di finitura esterna e tipologie ricorrenti nel contesto agricolo, anche specificatamente connotanti l'uso previsto, ma che siano bene integrate; che le stesse siano riprese in caso di intervento sui fabbricati circostanti esistenti destinati alle stesse funzioni;  
si prescrive che nel caso di intervento nell'ambito storicizzato, dove i fabbricati hanno mantenuto la loro conformazione e leggibilità, siano attuati interventi di recupero e valorizzazione degli elementi tipologici, agendo anche sulla sistemazione dell'area cortiliva;  
si prescrive una valutazione e progettazione della sistemazione delle piantumazioni sia arboree sia arbustive, al fine da migliorare e arricchire l'inserimento ambientale;



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ  
CULTURALI E DEL TURISMO

Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di  
Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Via IV Novembre 5, 40123 Bologna  
tel. 051-6451311 fax 6451380

RE/BN/42

Bologna 10 LUG 2015

Al Comune di Rubiera  
Via Emilia Est n. 5  
42048 Rubiera (Re)

PEC:

[comune.rubiera@postecert.it](mailto:comune.rubiera@postecert.it)

Alla Commissione regionale per il  
patrimonio culturale

[sr-ero.commgaranzia@beniculturali.it](mailto:sr-ero.commgaranzia@beniculturali.it)

Prot. n. 7542  
Class. 34.19.07/23.1

Allegati: /

Risposta a nota n.8965/10.10.1 del  
29/05/2015 (ns. prot. n.5509 del  
09/06/2015)

**OGGETTO: D.Lgs. 42/04 e s.m.i.- Parte Terza - Beni Paesaggistici – art. 146 commi 7 e 8, - parere vincolante.**

Comune di: **Rubiera (Re) - via delle Valli n.51.**

Lavori di: **parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento di scuderie per cavalli** – distinto catastalmente al F. 19 mapp.40 - Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136, del D.lgs 42/04 e s.m.i. con D.M. 01/08/85.

**Procedura di cui all'art. 146 commi 7 e 8 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.**

Richiedente: "Az. Agricola Benatti Vittorio".

Con riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione inoltrata da codesto Comune con la nota n. **8965/10.10.1** del **29/05/2015**, preso atto di quanto contenuto nella relazione tecnica illustrativa allegata circa la conformità del progetto alla normativa paesaggistica vigente e la compatibilità rispetto ai valori riconosciuti dal vincolo, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 28/04/2015 e condividendone le valutazioni, questo Ufficio, esprime parere favorevole in quanto trattasi di intervento sostanzialmente compatibile rispetto ai valori paesaggistici del vincolo.

Il presente provvedimento viene inviato alla Commissione regionale per il patrimonio culturale di cui all'art.39, comma 3, lett. a) del D.P.C.M. 171/2014.

Si resta in attesa di copia dell'autorizzazione paesaggistica come previsto dall'art. 146, comma 8 del D. Lgs. 42/04, unitamente a copia del presente parere.

IL SOPRINTENDENTE  
(Arch. Gianna Gaudini)

Responsabile dell'istruttoria: geom. Umberto Frassinella, funzionario per le tecnologie  
Responsabile del procedimento: arch. Andrea Capelli, funzionario architetto

CAP/fu

[www.sbapbo.beniculturali.it](http://www.sbapbo.beniculturali.it) PEC: [mbac-sheap-bo@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sheap-bo@mailcert.beniculturali.it) email: [sheap-bo@beniculturali.it](mailto:sheap-bo@beniculturali.it)