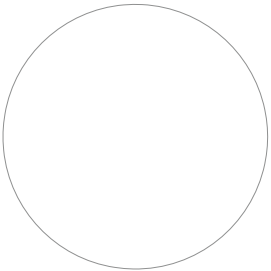


RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA, AVENTE PER OGGETTO L'AMPLIAMENTO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE SITO IN VIA MANTEGNA N. 3 RUBIERA (RE)

QUESTO DOCUMENTO È RISERVATO. E' VIETATA QUALSIASI FORMA DI RIPRODUZIONE NON
AUTORIZZATA

committente: PTC s.r.l.

oggetto: RELAZIONE PAESAGGISTICA							scala: -
							data: 03/2022
gruppo di progettazione: Architettonico: Arch. Giovanni Olivi Corso Garibaldi, 20 42121 - Reggio Emilia T 349/2859227 oliviarch@gmail.com							 progettista: ARCH. GIOVANNI OLIVI
REV	DATA	APPR.	VERIF.	ORIG.	EMESSO DA	FASE DI COMMESSA	D.01 tav. n.

Sommario

Premessa	2
1. Dati generali	3
1.1 Riferimenti legislativi	3
2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela.....	4
2.1 Individuazione del vincolo	4
2.2 Cartografia di riferimento	5
3. Inquadramento storico-territoriale del contesto	10
3.1 Contesto paesaggistico dell'opera	10
3.2 Analisi delle emergenze architettoniche e naturali circostanti.....	10
4. Descrizione stato di progetto	19
4.1. Descrizione degli interventi	19
4.2. Rapporti aeroilluminanti.....	19
4.3. Potenzialità edificatoria residua	19
4.4 Dotazioni territoriali – monetizzazione parcheggi.....	19
5. Valutazione di compatibilità Paesaggistica e Conclusioni.....	20

Premessa

L'edificio oggetto della presente Relazione Paesaggistica, di proprietà della società PTC s.r.l., si trova nel comune di Rubiera, via Mantegna n. 3, avente come ultimo stato legittimato la autorizzazione paesaggistica n.14950/1AA del 30/09/2019.

Oggetto della pratica sono:

- modifiche al layout interno funzionale allo svolgimento dell'attività aziendale;
- modifica dei prospetti mediante il tamponamento di finestre esistenti e aperture di nuove;
- nuova costruzione di ampliamento con destinazione magazzino;
- nuova costruzione di manufatto tecnico/cabina elettrica necessario alla svolgimento dell'attività aziendale;
- realizzazione nuovo manto di copertura a sostituzione dell'attuale in cemento amianto, relativamente al fabbricato esistente.

L'edificio è situato entro il perimetro dell'area vincolata paesaggisticamente, disciplinata dal D.M. del 1/08/1985 (Zona del parco del fiume Secchia).

1. Dati generali

Proprietà:

società PTC s.r.l.

via Andrea Mantegna n. 4

48048, Rubiera (RE)

P.I. 02057020998

Consigliere delegato: Paolo Buglione

Progettista:

Arch. Giovanni Olivi

Corso Garibaldi 20,

42121, Reggio Emilia

Relazione paesaggistica:

Arch. Giovanni Olivi

Corso Garibaldi 20,

42121, Reggio Emilia

1.1 Riferimenti legislativi

- DM 1/08/1985

- D. Lgs 42/2004 art. 136 - 142

2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela

2.1 Individuazione del vincolo

L'edificio oggetto di richiesta d'intervento, sito in via Andrea Mantegna, comune di Rubiera (RE), rientra nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 1/08/1985 (*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del parco del fiume Secchia sita nel comune di Rubiera*), che nella parte introduttiva recita:

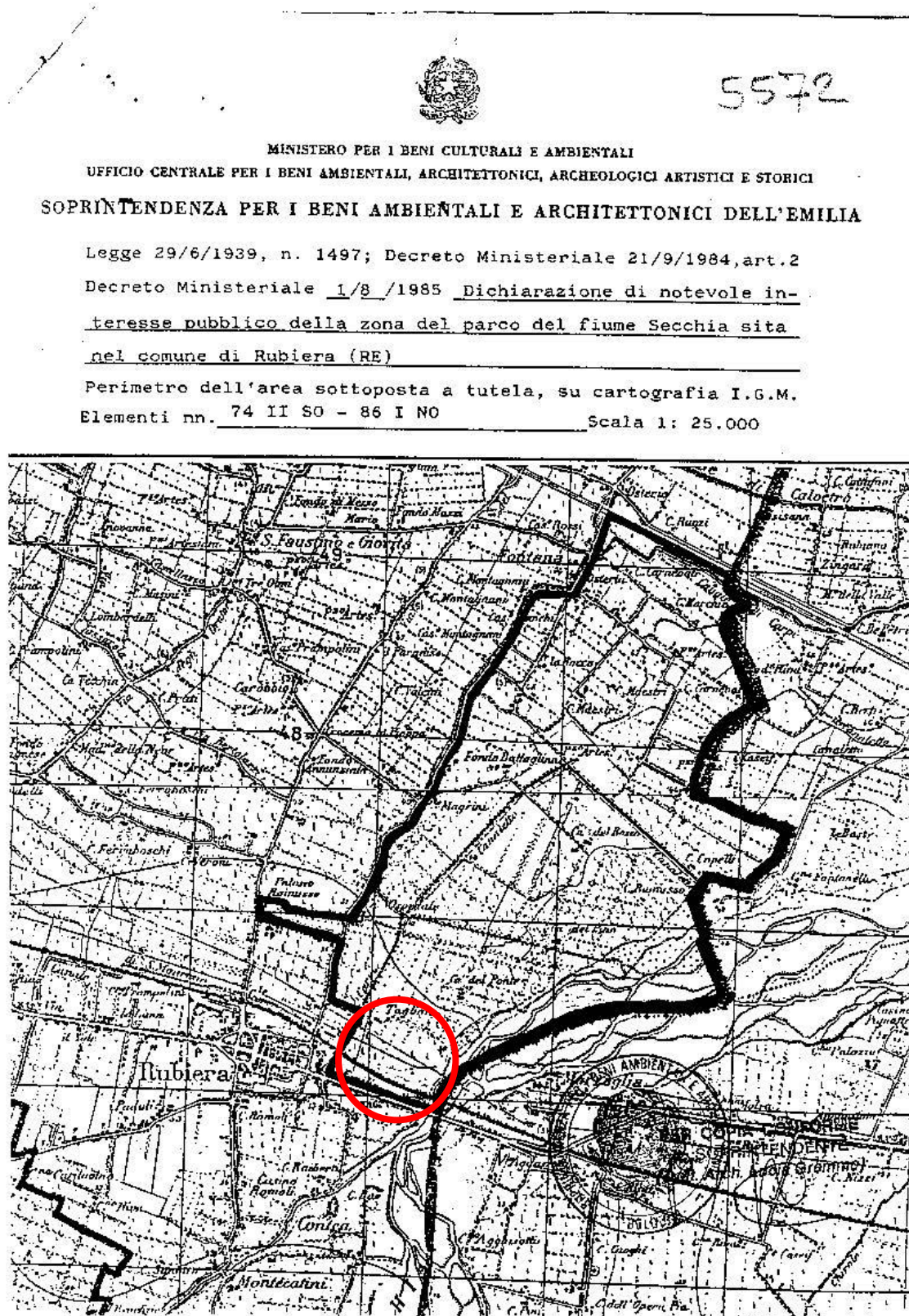
“Considerato che l'area del parco del fiume Secchia, ricadente nel comune di Rubiera, ha notevole interesse perché la vegetazione della zona rappresenta in parte gli ultimi residui di due boschi planiziali esistenti nelle località di Rubiera e Campogalliano fino alle metà dell'800 e distrutti nella seconda metà del secolo. A causa della superficialità della falda, nelle vaste depressioni create dalle precedenti escavazioni di ghiaia, l'acqua è affiorata formando spontaneamente vasti specchi d'acqua permanenti; si è così venuta a ripristinare una “zona umida” piuttosto ampia, che si configura come esempio di un tipo di ambiente, diffusamente caratterizzante in passato la pianura padana e oggi quasi interamente scomparso (...) Oltre a tale interesse naturalistico, assai significativo è quello di tipo paesistico e vegetazionale”.

- Codice vincolo: 80170.

2.2 Cartografia di riferimento

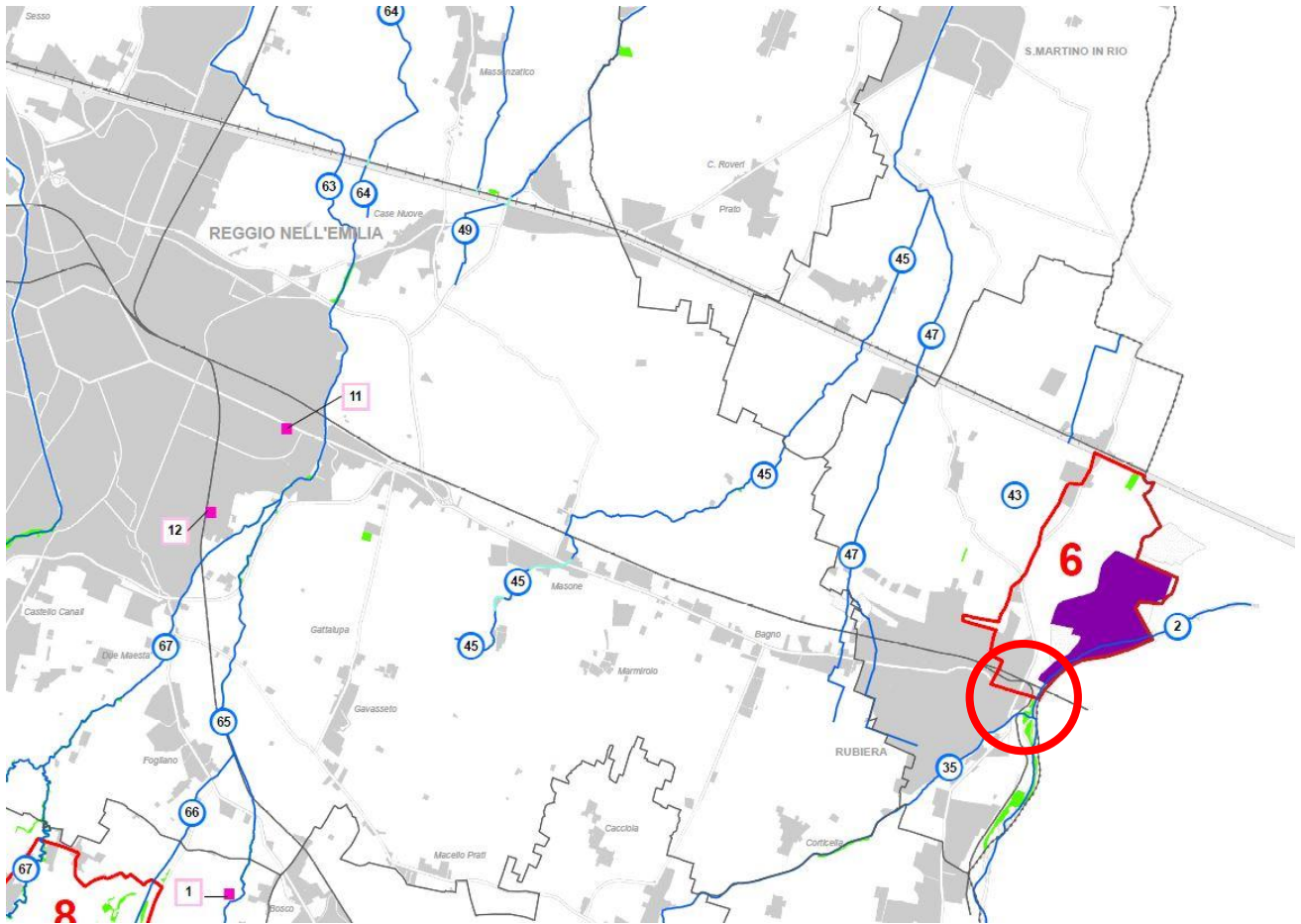
- CARTOGRAFIA IGM

Il lotto in esame è situato all'interno dell'area del parco del fiume Secchia, sita nel comune di Rubiera (RE).
Tale area è sottoposta a tutela perché considerata di notevole interesse pubblico.



- PTCP 2008 adottato - Carta dei beni paesaggistici del territorio provinciale - P4 centro

L'area in esame è situata all'interno dell'area n.6, considerata di notevole interesse pubblico e pertanto sottoposta a tutela, facendo riferimento al provvedimento amministrativo D.M. del 1/08/85.



BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

1 AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136)

AREE TULATE PER LEGGE (art. 142)

• "LAGHI" (lett. B)

① "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)
 --- Trattati tombati

▨ "MONTAGNE" (lett. D)

— "CIRCHI GLACIALI" (lett. E)

"PARCHI E RISERVE (lett. F)

▨ PARCO NAZIONALE

▨ RISERVE NATURALI REGIONALI

■ "BOSCHI" (lett. G)

■ **1** "ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO" (lett. M)

NOTA: L'INDIVIDUAZIONE DEGLI "USI CIVICI" (lett. H) E' DEMANDATA AI COMUNI (art.52 PTCP)



1 AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO DOCUMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136)

N	Denominazione	Comuni interessati	Provvedimento amministrativo
1	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di boschi di pioppi fiancheggianti il Po	Boretto	D.M. del 15/11/1941
2	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Pietra di Bismantova	Castelnovo ne' Monti	Delib. G.R. del 31/12/1984
3	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita in Comune di Ciano d'Enza dominata dalla Rupe di Canossa e dalla Rupe di Rossena	Canossa	Delib. G.R. del 12/03/1985
3	Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area ad elevato pregio paesaggistico di Canossa, nei comuni di Canossa e San Paolo d'Enza approvata il 21/12/2006 dalla Commissione provinciale per le Bellezze Naturali di Reggio Emilia	Canossa-S. Polo d'Enza	in regime di salvaguardia
4	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona delle valli di Novellara sita nei Comuni di Reggiolo, Campagnola Emilia, Novellara, Guastalla e Fabbrico	Reggiolo - Campagnola Emilia - Novellara Guastalla - Fabbrico	D.M. del 01/08/1985
5	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dei Fontanili e del bosco Golenale sito nel Comune di Gattatico	Gattatico	D.M. del 01/08/1985
6	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del parco del fiume Secchia sita nel Comune di Rubiera	Rubiera	D.M. del 01/08/1985
7	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del sistema Crostolo-Rivalta ricadente nei Comuni di Albinea, Reggio Emilia e QuattroCastella	Albinea - Reggio Emilia - Quattro Castella	D.M. del 01/08/1985
8	Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio del bacino del Rio Groppo sito nel Comune di Albinea	Albinea	D.M. del 01/08/1985
9	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area ricadente nei Comuni di Quattro Castella e San Polo d'Enza	Quattro Castella - San Polo d'Enza	D.M. del 01/08/1985
10	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell' area pedecollinare di Roncolo-Montecavolo sita nel Comune di Quattro Castella	Quattro Castella	D.M. del 01/08/1985
11	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area di Borzano-le Croci sita nei Comuni di Albinea e Viano	Albinea - Viano	D.M. del 01/08/1985
12	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Paulo e del rio Fiumicello, ricadenti nei Comuni di Casina e Vezzano sul Crostolo	Casina - Vezzano sul Crostolo	D.M. del 01/08/1985
13	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del comparto paesistico del monte Pilastro sito nel Comune di Viano	Viano	D.M. del 01/08/1985
14	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del bosco di monte Duro ricadente nei Comuni di Vezzano sul Crostolo, Casina e Viano	Vezzano sul Crostolo - Casina - Viano	D.M. del 01/08/1985
15	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della media valle del fiume Enza, riva destra, ricadente nel Comune di Vetto d'Enza	Vetto d'Enza	D.M. del 01/08/1985
16	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area di confluenza tra il Rio Maillo e il torrente Tassobbio sita nei Comuni di Castelnovo ne' Monti, Vetto e Ciano d'Enza	Castelnovo ne' Monti - Vetto - Canossa	D.M. del 01/08/1985
17	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della dorsale di Carpineti sita nel Comune di Carpineti	Carpineti	D.M. del 01/08/1985
18	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del bacino del rio Rocca, nel Comune di Castellarano	Castellarano	D.M. del 01/08/1985
19	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona denominata crinale di Toano	Toano	D.M. del 01/08/1985
20	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del monte Ventasso e del lago Calamone, ricadente nel Comune di Ramiseto.	Ramiseto	D.M. del 01/08/1985
21	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area del borgo di Cecciola, ricadente nel Comune di Ramiseto	Ramiseto	D.M. del 01/08/1985
22	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del lago Mesca' ricadente nel Comune di Ramiseto	Ramiseto	D.M. del 01/08/1985
23	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del lago del Cerreto e della val Riarbero sito nel Comune di Collagna	Collagna	D.M. del 01/08/1985






- RUE - Comune di Rubiera

L'edificio in esame è situato entro il perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse, vincolate dal DM 1/08/1985. Il lotto su cui insiste è classificato come AP1- Sub ambiti per attività artigianali – industriali di rilievo comunale consolidati. Suddetta area presenta come riferimento legislativo l'art. 36.1 del RUE, che al comma 1 recita:

"Corrispondono alle aree a prevalente destinazione artigianale-industriale dei centri urbani in prevalenza urbanizzate alla data di adozione del PSC e del RUE, per le quali il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione funzionale e ambientale dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti (compresi gli stabilimenti utilizzati per le produzioni ceramiche), nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale".



Ambiti specializzati per attività produttive consolidati

-  AP1 - Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati
-  AP2 - Sub ambiti per attività direzionali-terziarie e per attività tecnico-distributive di rilievo comunale consolidati
-  AP3 - Sub ambiti per attività turistico alberghiere consolidati
-  AP4 - Sub ambiti per impianti ceramici consolidati
-  AP5 - Sub ambiti per attività produttive del previgente P.R.G. in corso di attuazione

AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DEGLI ARTT. 136 - 142 DEL D.Lgs. 42/2004

-  Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia)

- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - Comune di Rubiera (RE)

Foglio 21 - map.44



- ORTOFOTO



3. Inquadramento storico-territoriale del contesto

3.1 Contesto paesaggistico dell'opera

Il lotto di terreno in oggetto è situato nell'area industriale delimitata a sud dal percorso ferroviario e ad est dalla strada provinciale 85 che collega Rubiera con i centri abitati e industriali confinanti. L'area è accessibile da via Mantegna, una trasversale di via F. Brunelleschi e confina con altre realtà produttive – industriali. Per arrivare su via F. Brunelleschi si percorre via del Palazzo e via Rainusso, caratterizzata da un lato da alcuni lotti residenziali e dall'altro da un paesaggio agricolo lineare, dal quale si ergono la Corte Ospitale e palazzo Rainusso, da cui la via prende il nome.

Via Allegri, una trasversale di via del Palazzo, costituisce il confine dal quale inizia l'area industriale, nella quale è inserito l'edificio in esame e si conclude la zona residenziale.

A nord dell'area, oggetto della presente relazione e del centro storico di Rubiera, si estende la Riserva naturale della Cassa di espansione del fiume Secchia, che costituisce il protagonista della realtà naturale del comune di Rubiera, soggetta a tutela paesistica. Il parco del fiume Secchia, che vi si sviluppa attorno, è di notevole interesse per la varietà vegetativa e animale presente e in continua evoluzione. Il paesaggio è caratterizzato da specchi d'acqua, interrotti da isole e penisole vegetative, animate dalla nidificazione di una ricca fauna, tipica delle zone umide e palustri. La ricchezza di elementi naturali genera delle scenografie identificative del luogo, che si modificano a seconda delle ore della giornata e dell'apporto di luce solare.

3.2 Analisi delle emergenze architettoniche e naturali circostanti

Palazzo Rainusso e Corte Ospitale rientrano tra le emergenze culturali ed architettoniche del comune di Rubiera.

La Corte risale al XVI secolo e fungeva da luogo di sosta, cure e ristoro per i pellegrini in transito lungo la Via Emilia mentre a partire dal 2000, in seguito ad un accurato restauro, è adibito a polo culturale del comune di Rubiera.

Palazzo Rainusso Intorno alla metà del XVI secolo fu sede del Convento dei frati Conventuali della Madonna e nel 1635 subì un ampliamento per la costruzione del chiostro. Le diverse esigenze dei monaci hanno portato allo sviluppo della struttura con la costruzione di nuovi vani ed edifici attorno al cortile a ridosso dell'ala nord del chiostro originario. Nel 1768 con le soppressioni ecclesiastiche di Francesco III il complesso fu requisito e successivamente ceduto al Conte Greppi di Milano, che lo trasformò in residenza estiva. Sono di questo periodo interventi di ristrutturazione piuttosto massicci: la facciata ad est del palazzo acquista le caratteristiche architettoniche tipiche del '700 con ampie finestre, cornici e balaustrine, con precisa ed a volte forzata simmetria che portarono al taglio netto dell'abside della chiesetta e la costruzione della propaggine sull'angolo nord-est. Successivamente fu acquistato dal Cavalier Rainusso da cui deriva il nome. Il palazzo, di rilevante interesse architettonico, si articola su due livelli con chiostro interno in cui sono notabili le arcate, in parte murate, ripartite da pilastri in cotto. All'interno da segnalare la sala capitolare ed un grande scalone settecentesco, mentre numerose porte sono decorate con motivi ornamentali e paesaggi.

La cassa di espansione del fiume Secchia è situata tra le Province di Modena e Reggio Emilia, nel territorio dei Comuni di Modena, Campogalliano e Rubiera, della quale costituisce l'emergenza naturale più importante. È stata realizzata per regolare le piene del fiume, ma ha acquisito ben presto notevoli valenze naturalistiche. Si

tratta di circa 260 ettari di riserva naturale (all'interno di 800 ettari di area di riequilibrio ecologico), caratterizzati da specchi d'acqua permanenti con isolotti e penisole, e un tratto del corso del fiume Secchia. Nel D.M. 1/08/1985 sono descritte la varietà di specie arborea e faunistica, che caratterizzano l'intero parco; *"In tale zona è venuta a formarsi un habitat naturale in continua positiva evoluzione nell'ambiente lacustre artificiale, e si è rapidamente ripristinata una vegetazione palustre, con estesa presenza di canna palustre che favorisce la nidificazione di una ricca fauna e avifauna tipica delle zone umide: consistenti colonie di folaghe, germani, gallinelle d'acqua, oltre a numerose altre specie occasionalmente osservate, tra cui il falco pescatore, l'airone grigio e l'airone rosso; più rari altri uccelli come lo svasso maggiore, nella campagna circostante sono presenti fagiani, lepri, tortore, storni, passeri e nelle zone più fresche, risultanti dall'intervento di antichi alvei del Secchia, pavoncelli e pivieri, tra i mammiferi, lepri, donnole, talpe, ricci.* Oltre a tale interesse naturalistico, assai significativo è quello di tipo paesistico e vegetazionale. La tranquilla distesa degli specchi d'acqua non risulta quasi mai monotona, interrotta com'è nei suoi variati profili da isolotti e penisole e animate dalla frequente vivificante presenza di gruppi di uccelli acquatici in nuoto o in volo; la vegetazione arborea a arbustiva, ricca delle molte specie tipiche dei luoghi umidi-pioppi, salici, olmi, folti ed estesi fragmiteti che popola le rive ed emerge dagli specchi d'acqua conferisce all'ambiente lacustre una singolare configurazione, particolarmente suggestiva per il notevole gioco della luce atmosferica, specie nelle prime ore del giorno e al tramonto, in cui sullo sfondo arrossato dell'orizzonte risaltano nitide e sottili le trame delle alberature riflesse nel limpido specchio d'acqua.



Ortofoto - localizzazione delle emergenze architettoniche e naturali



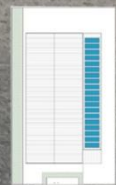
Corte Ospitale



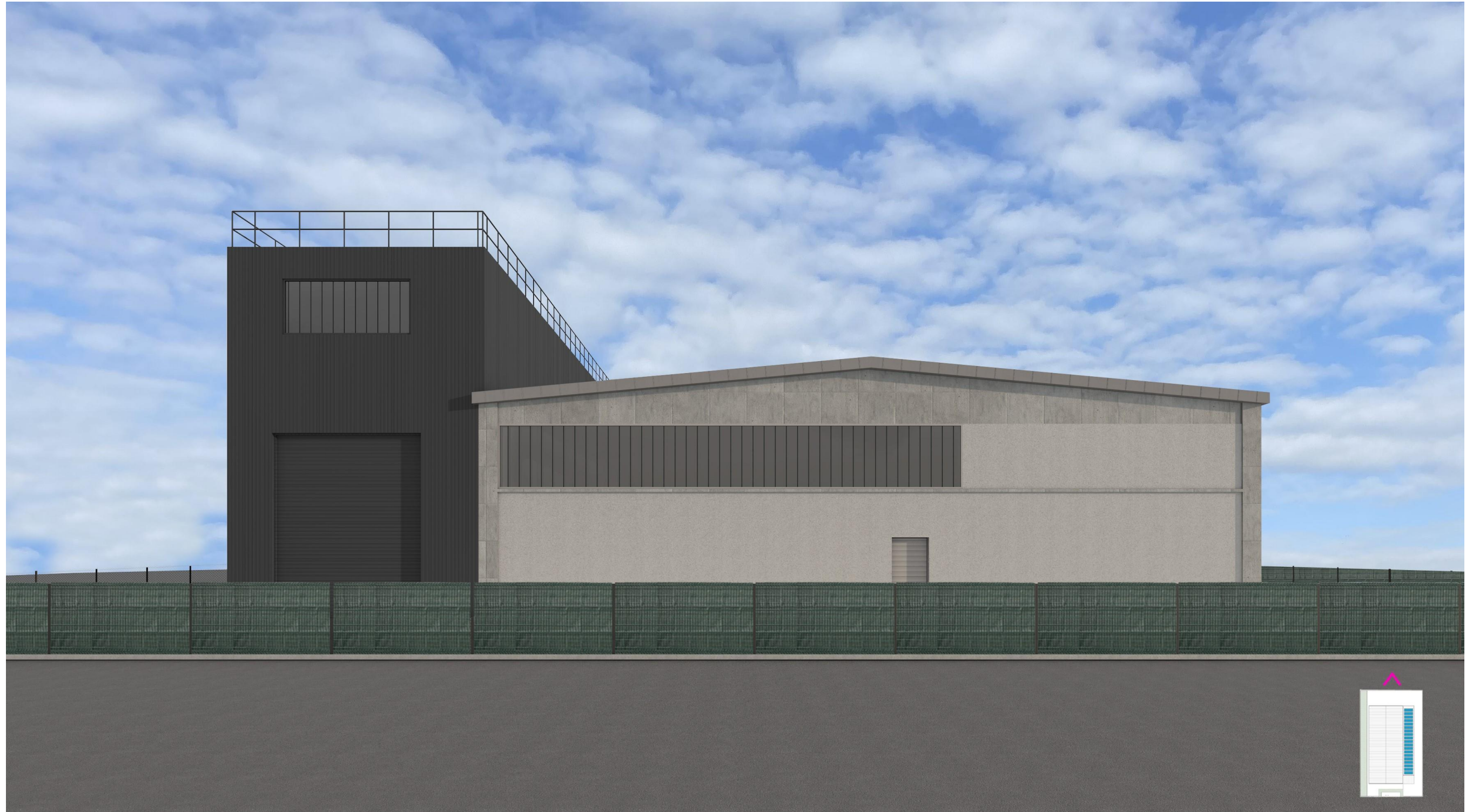
Palazzo Rainusso



Riserva naturale Cassa d'espansione del fiume Secchia











4. Descrizione stato di progetto

4.1. Descrizione degli interventi

Lo stato di progetto consiste nella realizzazione di un nuovo volume che costituisce l'ampliamento dell'esistente, adibito a magazzino. Dal punto di vista formale, esso propone una composizione semplice e in linea con il tessuto edilizio esistente. È realizzato con struttura metallica e rivestito con lamiera grecata di colore grigio antracite – simil ral 9006. La stessa tipologia di rivestimento, in tonalità più chiara, viene proposta anche per la facciata sud per garantire continuità visiva con l'ampliamento. La copertura è del tipo piano, in lastre metalliche, dotata di parapetto anti caduta per facilitarne la manutenzione.

L'accesso all'ampliamento è consentito, dal lato sud (con pensilina) e dal lato nord, mediante due portoni basculanti in alluminio della stessa tonalità del rivestimento e l'illuminazione naturale è garantita da quattro finestre poste in corrispondenza dei portoni, nella parte superiore, e nel prospetto est.

Relativamente all'edificio esistente, sono previsti il rifacimento del manto di copertura con finitura in lastre grecate di alluminio e al piano primo, è previsto il cambiamento d'uso di un locale da deposito a ufficio. Nello specifico, ciò prevede la realizzazione di una nuova parete non portante, il tamponamento di una fascia di finestre esistenti sul fronte est e l'apertura di nuova finestra sul fronte sud. La dimensione, la posizione e la forma delle nuove aperture sarà architettonicamente coerente con quelle esistenti.

Infine, all'ingresso della proprietà, è prevista la realizzazione di una cabina elettrica, funzionale allo svolgimento dell'attività industriale.

4.2. Rapporti aeroilluminanti

I valori ottenuti dai rapporti aeroilluminanti relativi ai locali sono riportati nella specifica tabella all'interno della tavola A.04. Per tali locali sono stati rispettati i requisiti igienico-sanitari come da schede NIP AUSL Reggio Emilia.

4.3. Potenzialità edificatoria residua

Nella tavola A.04 è riportato il calcolo della superficie complessiva esistente e la potenzialità edificatoria residua. La superficie utile di nuova realizzazione è corrispondente all'ampliamento destinato a magazzino e relativa pensilina. La superficie del piano primo destinata ad ufficio era già considerata come superficie utile. La della cabina elettrica non rientra nel suddetto calcolo, in quanto vano tecnico.

Pertanto, la superficie complessiva in ampliamento da considerarsi ai fini del calcolo degli oneri e delle dotazioni territoriali è 315.29 mq.

4.4 Dotazioni territoriali – monetizzazione parcheggi

Il progetto prevede il reperimento delle dotazioni territoriali dei parcheggi privati Pp, come da norme di RUE. Come dimostrato nella tavola A.04, la dotazione di parcheggi Pp è sufficiente a soddisfare il fabbisogno della nuova superficie complessiva a seguito dell'ampliamento.

Per il reperimento dei parcheggi pubblici PUI si richiede la monetizzazione degli stessi.

Tale richiesta è motivata dal fatto che la superficie fondiaria in uso all'azienda è interamente occupata e necessaria per il corretto svolgimento dell'attività industriale.

5. Valutazione di compatibilità Paesaggistica e Conclusioni

Visto quanto sopra descritto e illustrato si ritiene che gli interventi descritti in progetto siano compatibili con le componenti ambientali e paesaggistiche esaminate, in quanto, l'intervento:

- non altera il carattere identitario del tessuto edilizio della zona;
- conserva i valori identitari dello skyline degli insediamenti limitrofi;
- garantisce la tutela e conservazione dell'area verde, mantenendone i caratteri e la qualità distintiva;
- garantisce qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;
- garantisce la coerenza con l'assetto morfologico d'intorno, utilizzando finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

IL PROGETTISTA
Arch. Giovanni Olivi