

**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 PAESAGGISTICA**

**Redatta ai sensi del D.P.C. M. del 12-12-2005 e ai sensi del D.L. 22-01-2004 n. 42**

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)



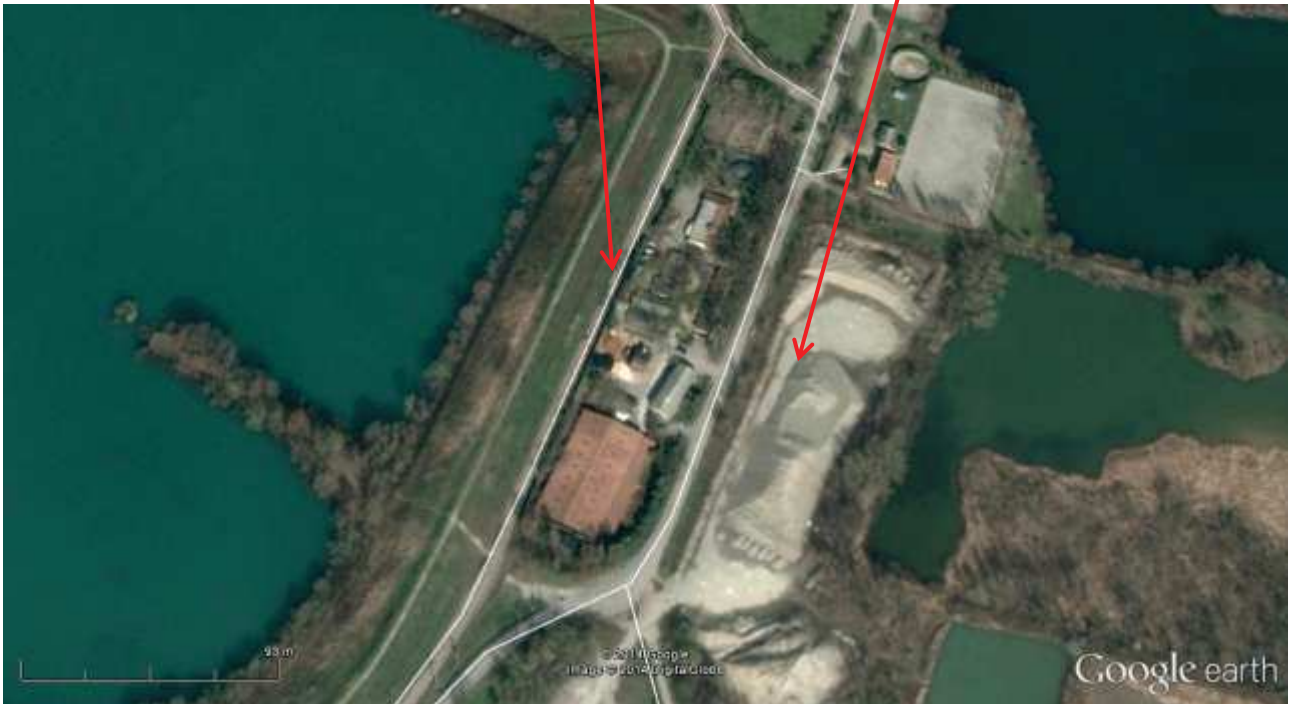
Zone di tutela naturalistica delle Casse di espansione del Secchia (art.21 P.T.C.P. di R.E.)

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.



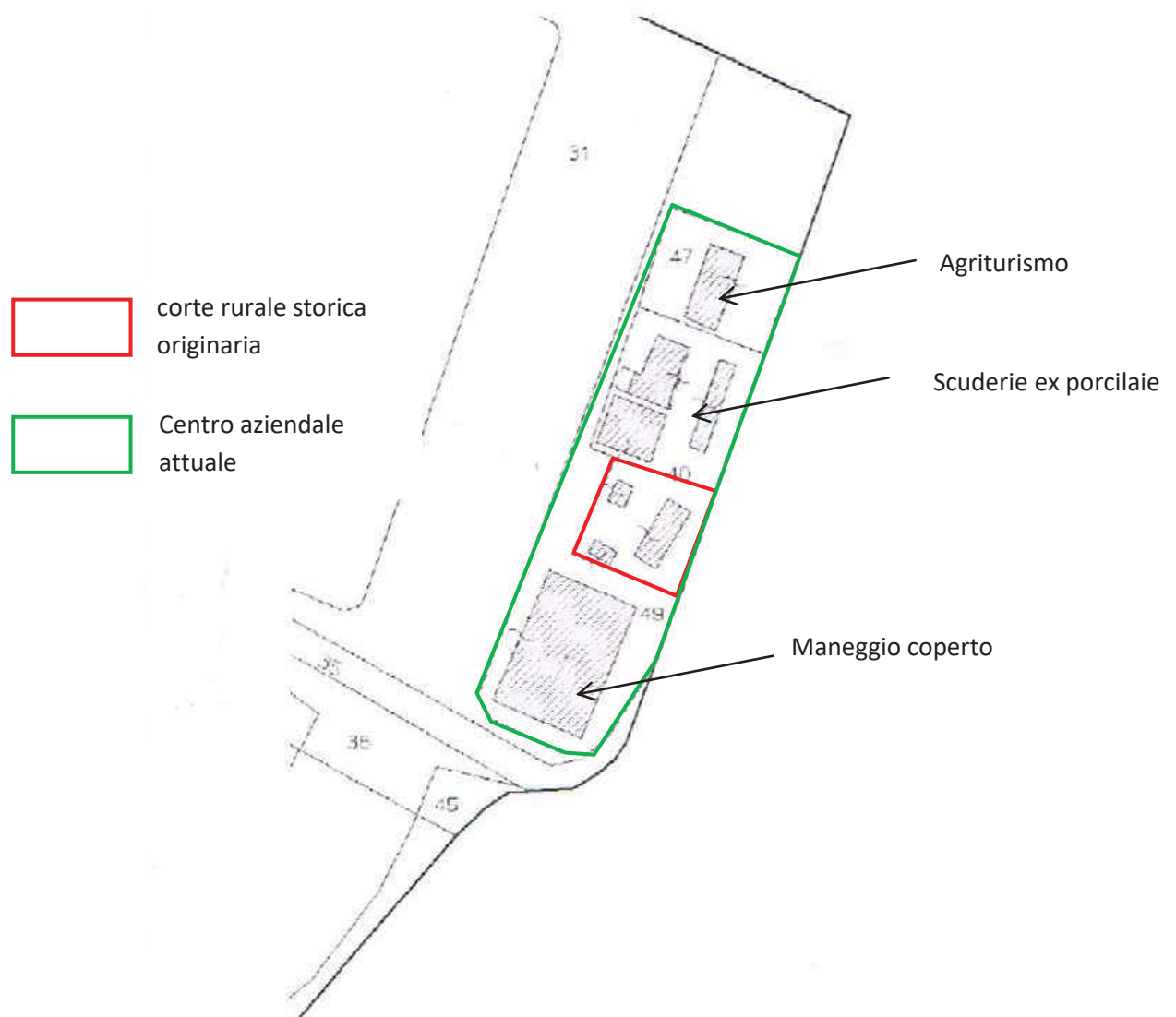
fabbricato 2 **A** in plan.

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

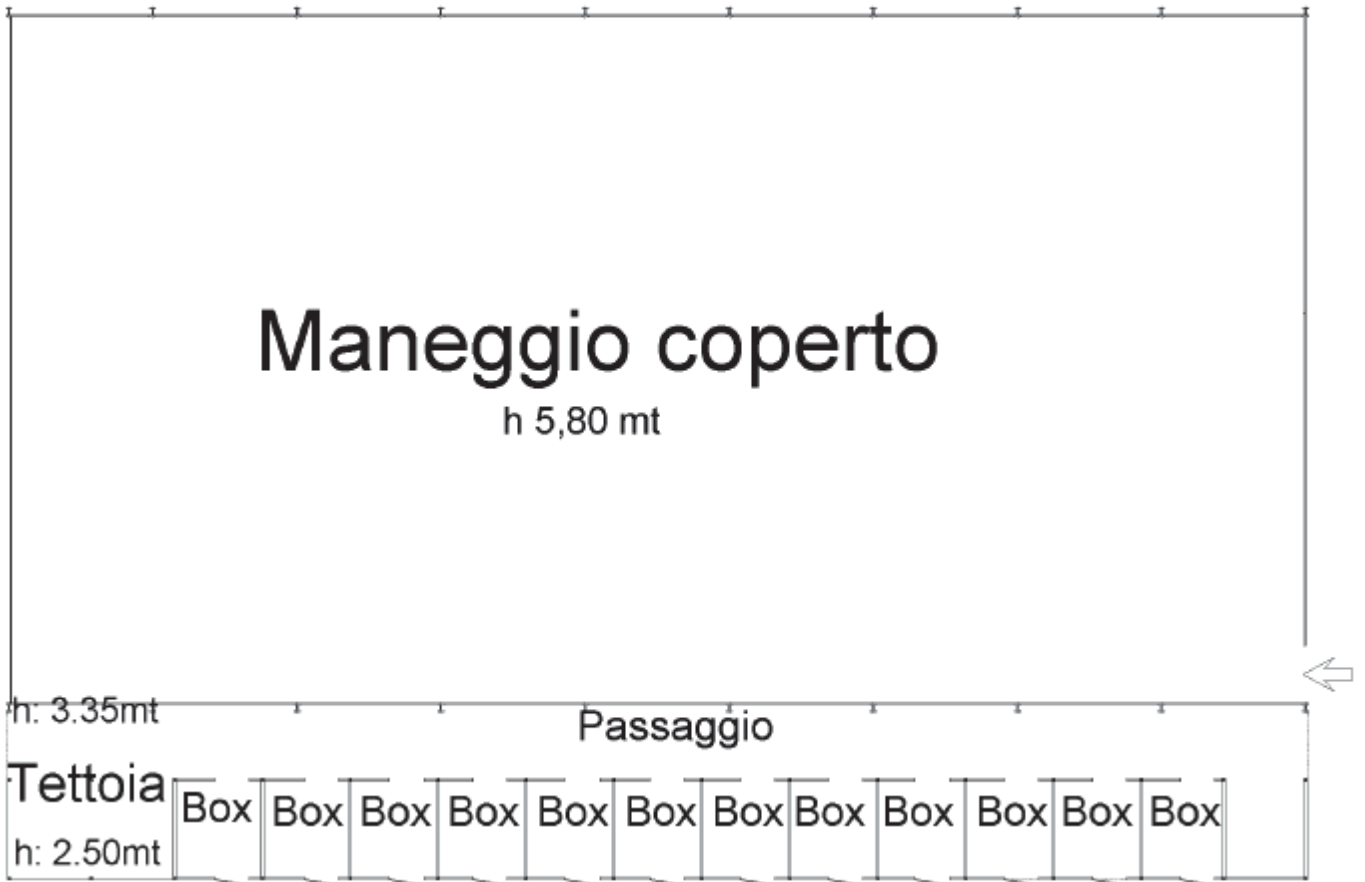
Il fabbricato utilizzato come boxes per cavalli è in precarie condizioni conservative e manutentive

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.

\*\*\*\*\*



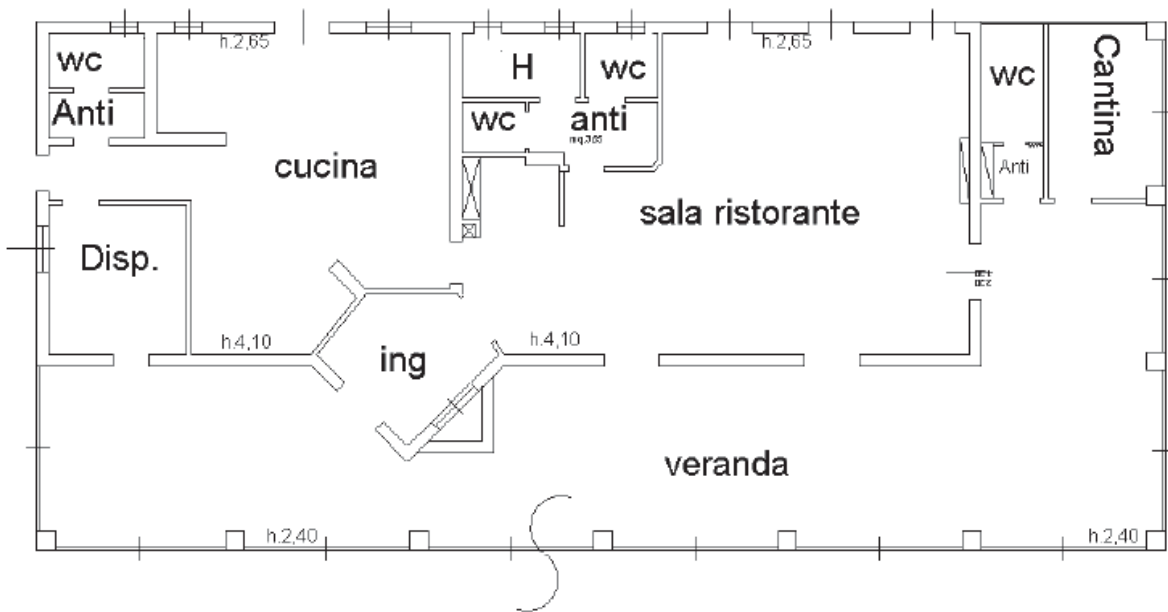
Fabbricato 6



PIANO TERRA

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

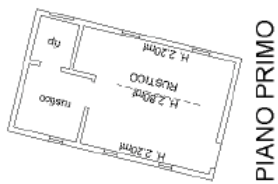
Pianta dell'agriturismo



atti

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

**A**



**B**



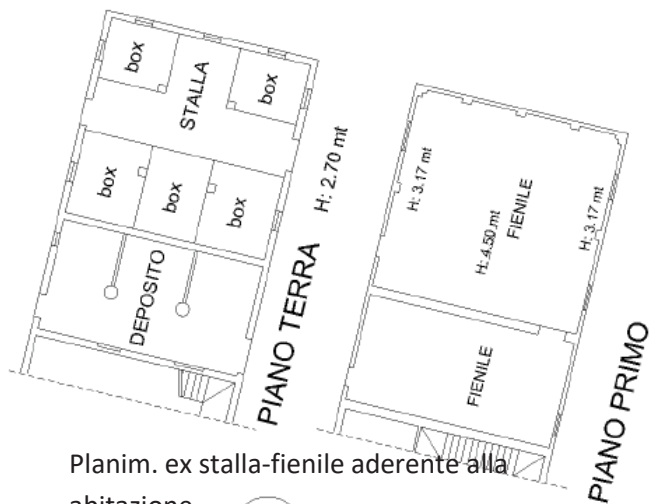
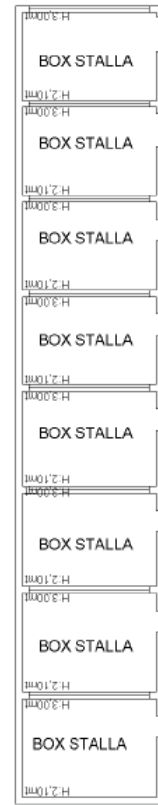
**C**



**D**



**E**

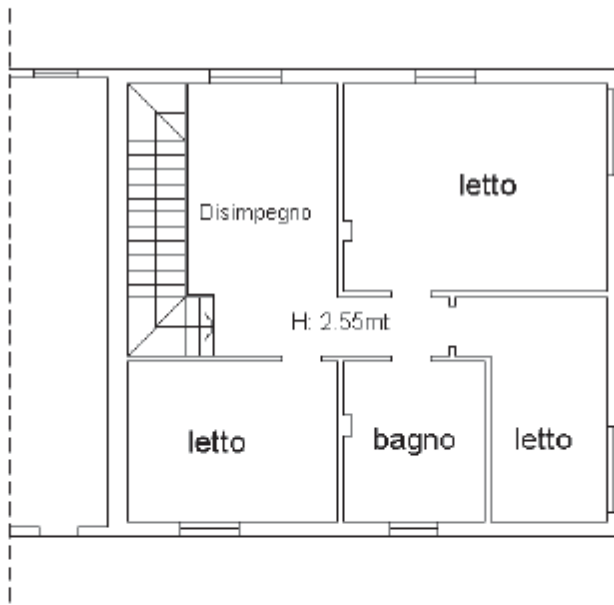


**F**

Planim. ex stalla-fienile aderente alla  
abitazione



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



## ULTERIORI ASPETTI PAESAGGISTICI

### 1.1.b – Appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi):

Tutto il centro aziendale è ricompreso nella zona di “TUTELA NATURALISTICA (ART. 21 PTCP DI RE ) E CASSA DI ESPANSIONE DEL FIUME SECCHIA” e classificata come riserva naturale orientata “Casse di espansione del fiume Secchia ( Del. del Consiglio Reg. n 516 del 17-12-1996tti ). Caratterizzata dalla presenza degli invasi d’acqua denominati “Laghetti Curiel” con presenza di zone boscate naturali con essenze autoctone poste a margine sia dei laghetti che del fiume. Sono presenti zone attigue semiabbandonate in origine destinate a cave di sabbia e ghiaia.

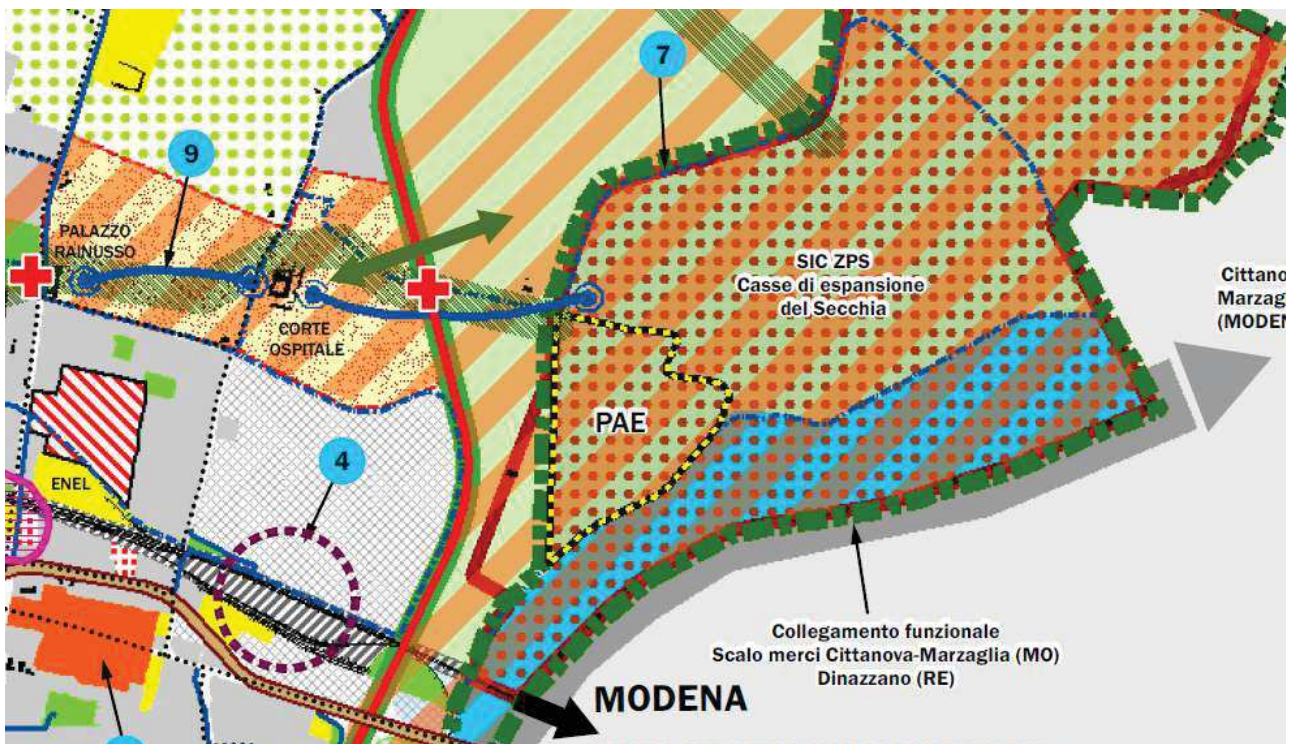
Sul lato nord e ovest delle casse di espansione vi è terreno agrario intensamente coltivato sia con colture erbacee che frutti-viticole, con la presenza di numerose aziende agricole.-

Il centro abitato di Rubiera trovasi a sud ovest del sito a circa 2 km in linea d’aria.

Si fa presente che detta località non è direttamente collegata al sito in quanto la via Delle Valli si interrompe subito dopo il centro aziendale.

A nord vi è il centro di Campogalliano in prov. di Modena che dista circa 4 km.

Tutta la zona non è interessata da particolari caratteristiche storiche o di interesse culturale: infatti si rammenti che fino al 1960 la zona era prettamente agricola e coltivata ed in gran parte di proprietà della famiglia Benatti; quindi tutta la zona lagunare è artificiale dovuta alla escavazione della ghiaia impiegata per la realizzazione dell’Autobrennero. Pertanto con le escavazioni sono sicuramente sparite tutte le eventuali tracce storiche, quali viabilità, corti ed insediamenti rurali.



**CARATTERISTICHE DELLA RISERVA NATURALE ORIENTATA:** Realizzata per regolare le piene del fiume, la cassa di espansione ha acquisito ben presto valenze naturalistiche di grande interesse. Si tratta di circa 200 ettari caratterizzati da specchi d’acqua permanenti più o meno estesi interrotti da isolotti e penisole soggetti a periodiche

sommersioni, dove si è rapidamente sviluppata una rigogliosa vegetazione spontanea. Numerosi gli animali presenti ed in particolare uccelli di diverse specie, che qui sostano e nidificano. A lato della cassa scorre il fiume Secchia le cui rive sono ricoperte da una fitta vegetazione. L'Area è nata per proteggere questi ambienti che ne rappresentano il cuore naturalistico ma anche per qualificare e riorganizzare tutto il territorio circostante che comprende aree agricole, cave di sabbia e ghiaia, aree per attività sportive e ricreative legate all'acqua, grandi infrastrutture viarie, edifici di interesse storico architettonico, aree interessate da pozzi per usi idropotabili.

**SUPERFICIE:** 1.550 ettari di area parco, di cui 260 di zona umida trasformata in Riserva naturale orientata da parte della Regione Emilia Romagna.

**COLLOCAZIONE GEOGRAFICA:** posta a cavallo fra le Provincie di Modena e Reggio Emilia, interessa i territori dei Comuni di Modena, Campogalliano e Rubiera. Sita in una zona fortemente antropizzata, è delimitata a Nord dall'Autostrada del Sole (in zona Campogalliano), a Ovest dalla Strada Provinciale n°86 che collega Rubiera con Campogalliano, a Sud dalla via Emilia (S.S. n°9), a Est da un confine tracciato in prossimità dell'abitato di Cittanova alle porte di Modena.

**ACCESSI:** L'area è facilmente raggiungibile da Campogalliano (uscita Autobrennero) seguendo l'indicazione Laghi E. Curiel, oppure da Rubiera o Marzaglia Vecchia. Venendo invece da Reggio E. si imbecca la via Emilia in direzione Rubiera.

**DATA E LEGGE DI ISTITUZIONE:** Il D.P.G.R. n°715 del 26/10/89 istituiva il consorzio per la realizzazione e la gestione del parco a fini multipli della cassa di espansione del fiume secchia; con l'entrata in vigore della Legge 8 giugno 1990, n°142, sul regolamento delle autonomie locali, avviene una trasformazione strutturale e nasce il consorzio per la gestione dell'area di riequilibrio ecologico della cassa di espansione del fiume secchia e delle aree contigue.

Con deliberazione di Consiglio regionale n°516 del 17 dicembre 1996, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - parte seconda - n°28 del 12 marzo 1997, viene istituita la Riserva naturale orientata "Cassa di espansione del fiume Secchia" Province di Modena e Reggio Emilia, Comuni di Campogalliano, Modena e Rubiera (proposta della Giunta regionale in data 12 novembre 1996 n°2726).



#### Motivazione dell'interesse

L'area ha notevole interesse per il significato e valore identitario che riveste nel territorio reggiano, in riferimento al valore naturalistico delle casse di espansione del Secchia, nella parte orientale dell'area, caratterizzate da specchi d'acqua con presenza di isolotti e penisole e dalla vegetazione arborea e arbustiva ricca delle specie tipiche locali. L'area è inoltre caratterizzata dal sistema storico-paesaggistico di corte Ospitale-palazzo Rainusso, due fra le più importanti strutture insediative storiche del territorio reggiano di media pianura.

#### Caratterizzazione e valori

##### **Caratteri naturalistico-geomorfologici**

Le casse di espansione, realizzate utilizzando vecchie cave, sono costituite da vasti specchi d'acqua permanenti con isolotti, penisole e vegetazione tipica degli ambienti umidi di pianura ricca di specie arbustive e arboree mesofite e igrofile. L'area ha acquisito rapidamente una notevole valenza naturalistica rappresentando un'isola entro un territorio caratterizzato da aree agricole, cave di sabbia e ghiaia, zone urbanizzate e grandi infrastrutture viarie.

Il riconoscimento dello spiccato interesse naturalistico è confermato anche dalla presenza della Riserva Naturale regionale Casse di Espansione del Fiume Secchia, di un sito Rete Natura 2000 (SIC-ZPS IT4030011 Casse di Espansione del Secchia) e dell'Area di Riequilibrio Ecologico "Casse di Espansione del Secchia".

Gli habitat di interesse comunitario presenti sono tre: stagni temporanei mediterranei, fiumi con argini melmosi con vegetazione del *Chenopodium rubri* e *Bidention* p.p., foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*. Tra le specie vegetali rare e/o minacciate sono segnalate *Crypsis schoenoides*, *Elymus obtusiflorus*, rarissima in Italia. Sono presenti almeno una ventina di specie aviarie di interesse comunitario, sei delle quali nidificanti (Tarabusino, Nitticora, Garzetta, Cavaliere d'Italia, Martin pescatore, Averla piccola). La maggior parte delle specie frequentano l'area durante il periodo migratorio, post-riproduttivo e di svernamento. Nell'area sono presenti, con diversa diffusione, varie specie di interesse comunitario: la Testuggine palustre e il Tritone crestato oltre a quattro specie ittiche (Lasca, Barbo, Cobite comune e Cheppia).

##### **Caratteri storici**

Grande interesse paesaggistico riveste il sistema insediativo storico costituito da Corte Ospitale, pregevole complesso monumentale sorto per la sosta e il ristoro dei viandanti e dei pellegrini, e Palazzo Rainusso, ex convento del XVI secolo successivamente trasformato in residenza estiva. Nella parte settentrionale dell'area sono presenti solo elementi architettonici residui del sistema insediativo storico attestati a lato dei percorsi storici ancora presenti, si tratta perlopiù di insediamenti agricoli isolati di interesse storico-architettonico minore (ad eccezione di Casino Bianchi e Casino Ferrari posti a sud-ovest del centro abitato di Fontana) ed in buona parte trasformati da recenti interventi o la cui percezione è alterata da nuova edificazione.

Tutta la parte orientale, interessata dall'alveo del Secchia e dalle casse d'espansione, è area di concentrazione di materiali archeologici. Nel corso degli anni, in parte a seguito dei lavori di estrazione, è stata riportata in luce una eccezionale documentazione che va dall'età del Rame (abitato con capanne sparse) a quella Romana: sono stati rinvenuti resti di palafitta dell'età del Bronzo, necropoli dell'età del Ferro, cippi e tomba etrusca e tombe monumentali romane.

##### **Caratteri percettivi**

Il paesaggio orientale è connotato da vasti specchi d'acqua, con presenza di isolotti e penisole, separati da lingue di terra ricoperte di una ricca vegetazione arborea e arbustiva. Tale paesaggio, nel suo insieme, è ben percepibile dai percorsi d'argine perimetrali delle casse d'espansione.

Non presentano lo stesso interesse paesaggistico due porzioni marginali dell'area caratterizzate da tessuto residenziale di recente edificazione appartenente al centro abitato di Fontana (a nord) e da infrastrutture viabilistiche/ferroviarie e dal tessuto produttivo della zona artigianale di Rubiera (a sud).

## Dinamiche di trasformazione del territorio

### **Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**

L'area è interessata dallo sviluppo di alcuni fenomeni, in parte diffusi, in parte localizzati, che tendono a diminuire la percezione dei valori riconosciuti e ad alterare la caratterizzazione paesaggistica. In particolare si evidenziano:

- due previsioni estrattive (ghiaie e sabbie alluvionali), una delle quali in fase di attuazione, con recupero ambientale finalizzato all'ampliamento delle casse di espansione del Secchia (finalità di sicurezza idraulica) e alla realizzazione di un campo di canottaggio;
- accentuata pressione insediativa, localizzata soprattutto nella parte settentrionale dell'area presso Fontana;
- presenza di area in trasformazione con previsione di nuovi insediamenti a destinazione turistica a nord della Corte Ospitale;
- presenza di recenti manufatti agricoli e di edificato residenziale privo di coerenze tipomorfologiche con le preesistenze storiche ed il contesto paesaggistico;
- abbandono delle coltivazioni e di edifici e manufatti non più funzionali alla conduzione agricola con conseguente degrado degli insediamenti;
- scomparsa delle colture e della zootecnia tradizionali con tendenza all'omogeneizzazione culturale.
- presenza di deposito di materiali inerti verso il margine occidentale dell'area;
- presenza di elettrodotti.

### **Comparazione con atti di programmazione, pianificazione e difesa del suolo**

#### Strumenti di pianificazione

- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE - VG 2002)
- PRG del Comune di Rubiera approvato con D.G.P. n. 317 del 27.11.01

#### Rete Natura 2000

- Sito d'interesse comunitario e zona a protezione speciale (SIC/ZPS) – Casse di espansione del Secchia IT4030011

#### Aree Protette

- Istituzione della Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione del fiume Secchia" con Delibera del Consiglio Regionale n. 516 del 17.12.1996

## Obiettivi di tutela e valorizzazione

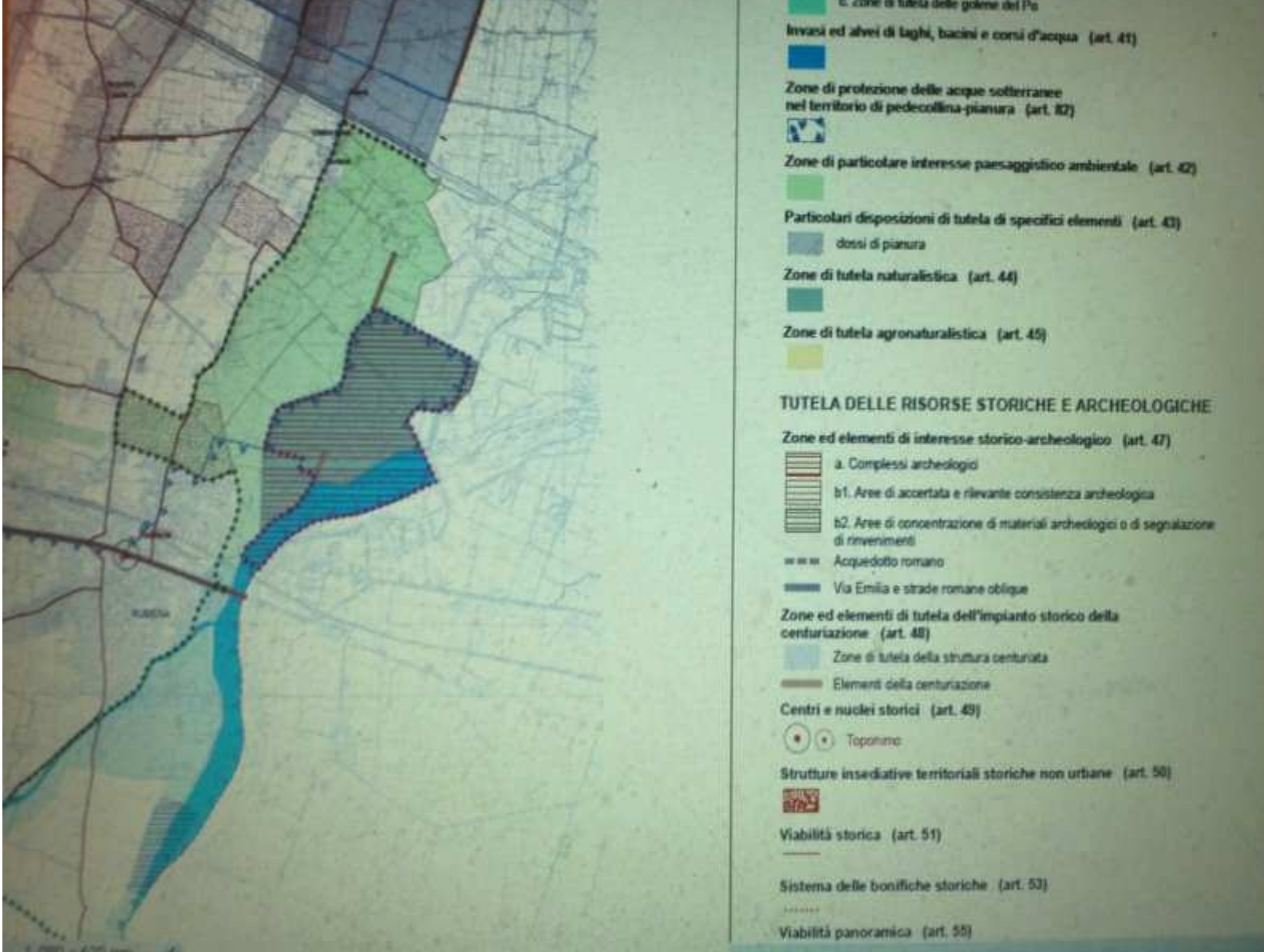
### **Obiettivi di qualità paesaggistica**

- Garantire la conservazione, valorizzazione ed estensione del sistema naturalistico delle Casse di espansione del Secchia.
- Garantire la conservazione e valorizzazione del sistema storico-paesaggistico corte Ospitale-palazzo Rainusso.
- Promuovere la conoscenza dei valori naturalistici e storici ed assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del sistema naturalistico delle Casse di espansione del Secchia, favorendo in particolare le attività di ricerca e di educazione ambientale, e del sistema storico-paesaggistico corte Ospitale-palazzo Rainusso.
- Valorizzare il sistema dei percorsi storici per la connessione coi centri di Rubiera e Fontana.

### **Particolari azioni di conservazione e valorizzazione**

Nell'area valgono le seguenti disposizioni specifiche al fine di assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato:

- recuperare l'area estrattiva "Ampliamento Casse di Espansione del fiume Secchia" con creazione di una zona per funzioni ricreative pubbliche a vocazione naturalistica con caratteristiche analoghe a quelle dell'adiacente Riserva Naturale Orientata;
- recuperare l'area estrattiva "Campo di canottaggio" con realizzazione di zone per attrezzature sportive e ricreative pubbliche, con aree di compensazione dell'habitat acquatico (zone umide);
- promuovere e sostenere azioni volte alla conservazione della naturalità e biodiversità



Come evincesi dalla soprariportata tavole P5a del PTCP della Provincia di Reggio E., l'area interessata rientra in zona di tutela delle risorse storiche e archeologiche con il vincolo B1 in zona A ai sensi dell'art. 32.3 del RUE di Rubiera , che si riporta:

### Art. 32.3 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio

1. Il PSC ed il RUE perseguono la tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche archeologiche dei diversi contesti territoriali individuati nell'“Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio” del Quadro Conoscitivo del PSC.

A tal fine il PSC e il RUE individuano in cartografia tre zone di tutela e due aree sottoposte a differente categoria di controllo archeologico e dettano specifiche disposizioni per gli Ambiti di Riqualificazione e Trasformazione previsti dal PSC e per i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento (CD) progressi non ancora approvati o non ancora attuati.

Comune di RUBIERA REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO NORME

CCDP - CENTRO COOPERATIVO DI PROGETTAZIONE – RE TECNICOOP – BO 84

Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni, derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 9 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d'interesse storico-archeologico di cui al precedente art. 32.2.

2. Nella zona A (Depositi alluvionali post IV secolo a.C.) tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle aree degli antichi dossi, che per le condizioni geomorfologiche presentano una maggiore possibilità di conservare depositi archeologici intatti. In tali aree ogni tipo di attività che comporti scavo o movimenti terra a quote inferiori a m 0,50 dovrà essere sottoposta ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

3. Nella zona B (Depositi alluvionali attuali) considerata la peculiarità dell'area, già in gran parte indagata, in caso di lavori che attività di scavo si ritiene sufficiente la segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna in fase di approvazione dell'opera, cui seguiranno valutazioni di competenza della stessa.

4. Nella zona C (Depositi alluvionali olocenici) tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 0,80 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle aree degli antichi dossi, che per le condizioni geomorfologiche presentano una maggiore possibilità di conservare depositi archeologici intatti. In tali aree ogni tipo di attività che comporti scavo o movimenti terra a quote inferiori a m 0,50 dovrà essere sottoposta ad autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

5. Nell'area 1 (centro storico di Rubiera) tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia

Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 0,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.

6. Nell'area 2 (Territorio urbanizzato) sono sottoposte a controllo archeologico preventivo le seguenti trasformazioni:

a) gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o ineditato, che non sia stato interessato negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili, inclusi i lotti compresi in Piani Particolareggiati o Comparti d'Intervento (CD) non completamente attuati;

b) i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento (CD) pregressi, approvati e non attuati.

Gli interventi di cui al precedente punto a), salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti ad assistenza archeologica in cantiere durante le attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessano una profondità maggiore di 50 cm dal piano di campagna attuale.

Per i Piani particolareggiati e Comparti d'Intervento di cui al precedente punto b), il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preliminare", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

7. Gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal PSC, compreso i Piani Particolareggiati (PUA) e Comparti d'Intervento (CD) pregressi non ancora approvati, in qualunque zona ricadenti, salvo specifica diversa disposizione del POC e/o della

Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti a controllo archeologico preventivo mediante indagini preliminari in situ quali saggi archeologici eseguiti con escavatore meccanico e assistenza di archeologo esperto ovvero trincee eseguite sempre mediante escavatore meccanico con assistenza di archeologo esperto. Il progetto del PUA dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preventiva", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici

8. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.

9. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle "Scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m.i. ed in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici, di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006.

Pertanto sarà necessario ottenere il parere della Soprintendenza per i beni archeologici, prima di effettuare scavi eventualmente di profondità superiore a 50 cm.

## **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 una nuovo stabile che possa contenere gli otto cavalli attualmente posti nella ex porcilaia più gli altri per un totale di n. 18 boxes.

### **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 315.0 e un volume lordo di mc 1197.00.

Tale fabbricato pertanto verrà allargato verso l'interno del centro aziendale di m. 3.50 mentre; il posizionamento lungo l'asse N-S resterà invariato.

La copertura sarà in pannelli coibentati 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 tonalità' 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:



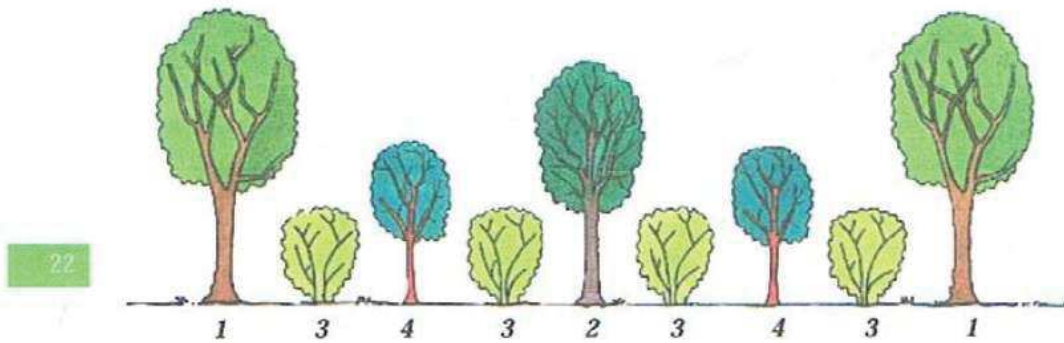


vista da sud

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