

# ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

*PROPOSTA PROGETTUALE CON OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO IN  
FABBRICATO SOTTOPOSTO AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SITO IN VIA FONTANA N.  
38/A – RUBIERA (RE) 42048*

## **LEGENDA**

### **a) Introduzione**

#### **a.1) Precedenti edilizi**

#### **a.2) Dati identificativi dell'immobile**

#### **a.3) Oggetto della richiesta**

#### **a.4) Contesto paesaggistico dell'opera**

#### **a.5) Ubicazione e classificazione urbanistica dell'opera**

#### **b.1) Difformità riscontrate oggetto di sanatoria**

#### **b.2) Considerazioni e conformità con i contenuti della disciplina**

#### **b.3) Fotografie dell'attuale stato di fatto**

#### **c.1) Eventuali misure di inserimento paesaggistico**

#### **c.2) Considerazioni finali**

### **a) INTRODUZIONE**

La relazione di seguito allegata è volta ad evidenziare quelle che sono le difformità riscontrate su un immobile sottoposto ad autorizzazione paesaggistica sito nel Comune di Rubiera (RE) in Via Fontana n. 38/A identificato al NCEU del Comune di Rubiera al foglio 14 mappale 132.

L'immobile in oggetto consiste in un fabbricato isolato plurifamiliare sviluppato su tre livelli fuori terra riconducibile al 1958 e localizzato in zona agricola nelle vicinanze della località di Fontana di Rubiera.

Ad oggi risulta essere composto da n.2 unità immobiliari ad uso residenziale con le relative pertinenze consistenti in un altro corpo di fabbrica ad uso deposito attrezzi, autorimessa e legnaia. L'immobile presenta delle finiture classiche degli anni '60 con mattone faccia-vista e intonaco, serramenti in legno misto ferro con tapparelle oscuranti.

#### **a.1) Precedenti edilizi**

Il compendio immobiliare oggetto d'intervento è stato costruito in virtù del Nulla Osta n. 664 del 05/04/1958 con conseguente rilascio del permesso di abitabilità n. 664 del 29/10/1958, poichè è stato soggetto alle seguenti pratiche edilizie:

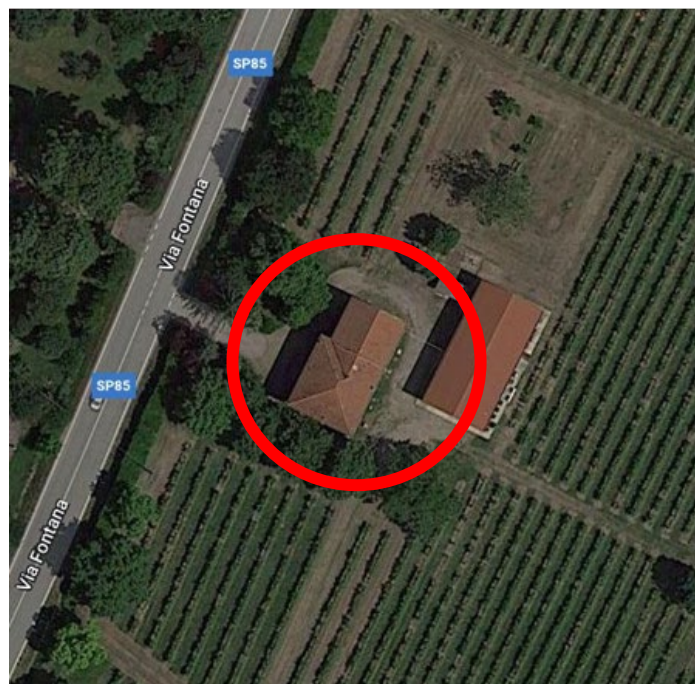
- Concessione Edilizia n. 3634 del 04/02/1978;
- Variante n. 1186 del 02/05/1980;
- Abitabilità n. 2851 del 24/05/1980;
- Condono n. 740 del 1985;
- Sanatoria Prot. n. 7874/86 del 30/09/1986;
- Concessione edilizia onerosa Prot.n. 20616 del 06/12/2000 (non rilasciata per mancata documentazione richiesta).

## a.2) Dati identificativi dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto d'intervento è sito in Via Fontana n. 38/A, Rubiera (RE) 42048.

Identificazione catastale: Foglio 14 mappale 132 subalterni 2/4/5/6

Intestataria: Sig.ra Pecorari Loredana nata a Modena (MO) il 29/03/1957 residente a Rubiera (RE) in Via Fontana n. 38/A – C.F. PCRLDN57C69F257Y



## a.3) Oggetto della richiesta

Trattandosi di abusi paesaggistici che rientrano nei casi elencati dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42 del 2004 trova applicazione la disciplina dell'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 5 e 6 del medesimo art. 167.

Tale accertamento è volto alla presentazione di successiva istanza di SCIA in sanatoria su immobile vincolato per intervento realizzato prima del 12/05/2006.

Sulla base del Dlgs 42/2004, si riconducono le difformità riscontrate ad un procedimento autorizzatorio ordinario sulla base dell'art. 146 del suddetto decreto.

## a.4) Contesto paesaggistico dell'opera

L'edificio in esame è ubicato all'interno dell'insediamento ad alta vocazione produttiva agricola, situato a Nord-Est dell'abitato storico di Rubiera, oltre la linea ferroviaria Milano-Bologna e a Sud dell'autostrada A1.

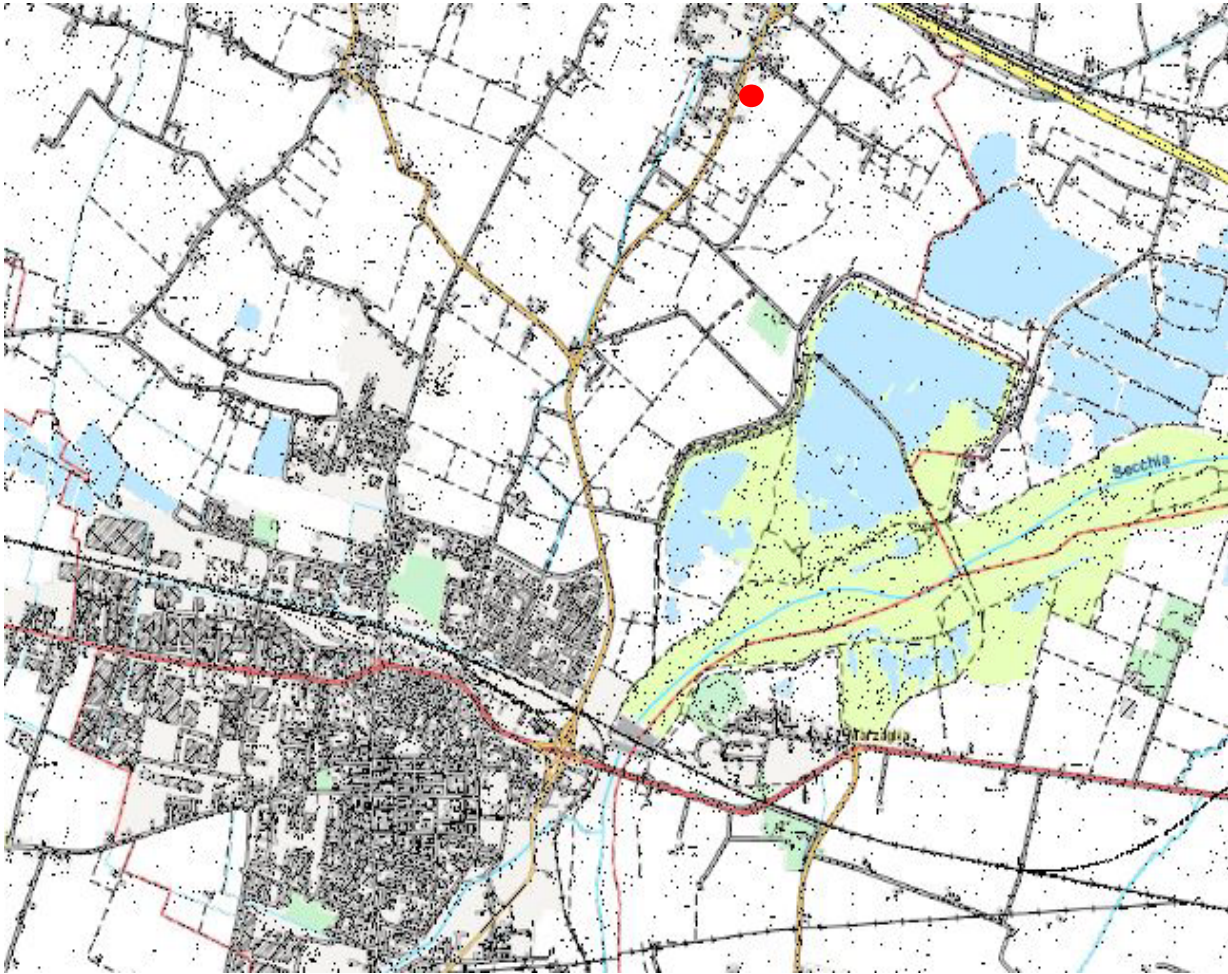
Il territorio urbano presenta particolare interesse paesaggistico-ambientale e spiccata vocazione ecologica, pertanto risulta soggetto a numerosi vincoli di tutela, fortemente interrelati e stratificati l'uno sull'altro in misura tale da costituire un complesso sistema di interdipendenze fra differenti vincoli paesaggistici: idrogeologico, sistema forestale e boschivo, valorizzazione del paesaggio, infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto, infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto.

Il contesto paesaggistico in cui è situato l'edificio in oggetto è completamente pianeggiante, trattandosi di un ambito territoriale compreso nel comparto centrale (definibile come mediopadano) del vasto emi-bacino alluvionale della Pianura Cispadana emiliano-romagnola (comprendente gli ultimi affluenti di destra del Fiume Po prima della foce a delta), e precisamente inquadrabile come un settore del medio corso del Fiume Secchia, sponda sinistra, il cui argine golenale – che con il suo sistema di terrapieni dallo sviluppo curvilineo e dall'altezza media compresa fra gli 8 e i 12 metri costituisce l'unico dolce rilievo del paesaggio circostante – dista circa 850 metri dal lotto dell'immobile in questione.

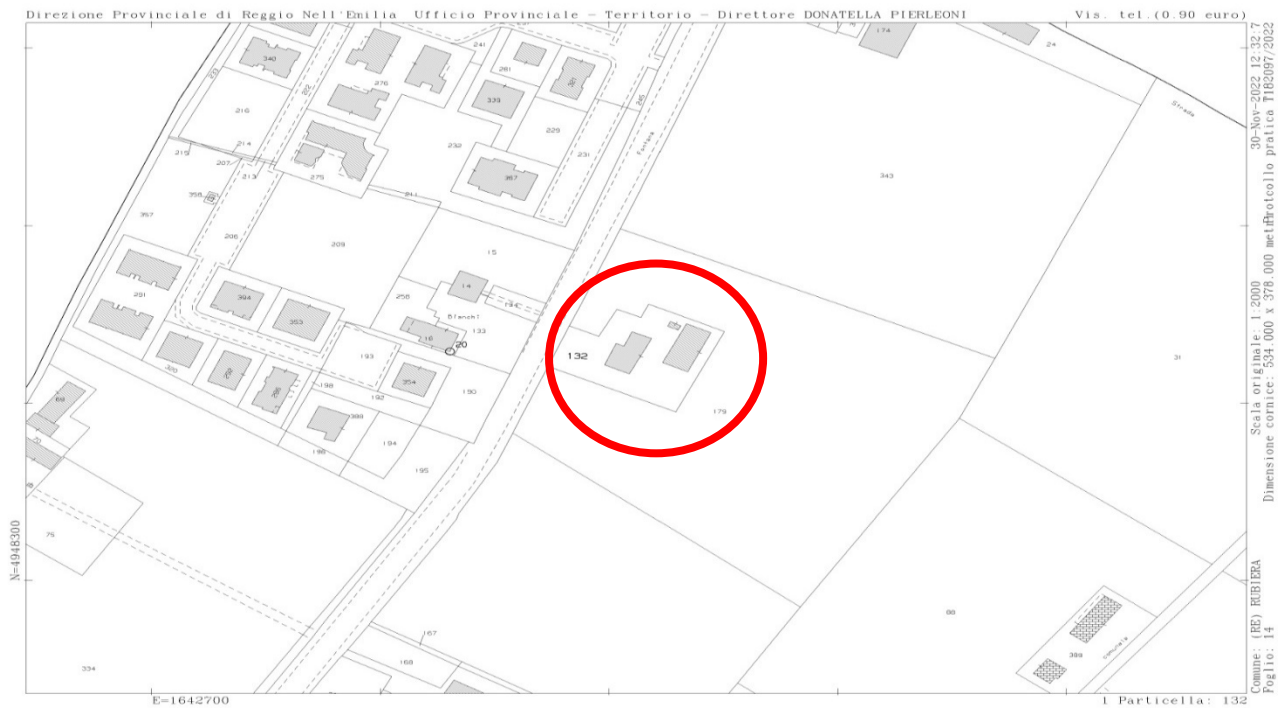
#### a.5) Ubicazione e classificazione urbanistica dell'opera

Nelle pagine seguenti si provvede ad un inquadramento urbanistico del lotto in esame mediante una ricognizione ragionata degli estratti cartografici disponibili. (Carta Tecnica Regionale, Estratto di mappa catastale, Mappa stradale, Ortofoto satellitari, immagini aeree ed elaborati della pianificazione urbanistica e paesaggistica comunale - dagli strumenti PSC e RUE recentemente entrati in vigore, nonché dalla Variante al PRG precedentemente vigente - con relative norme tecniche attuative e prescrizioni normative di tutela).





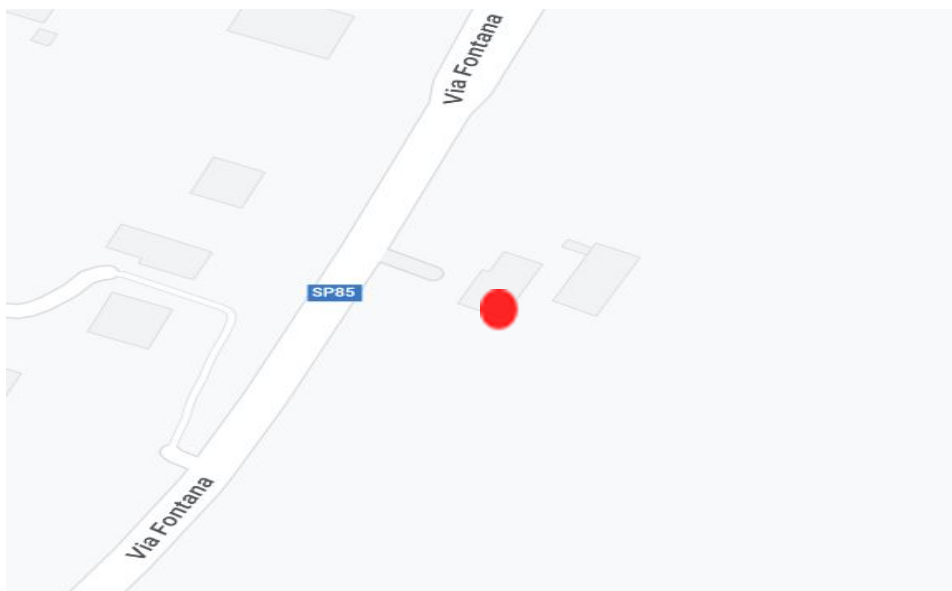
*Estratto DBTR Carta Tecnica Regionale 1:5000 da portale web GeoViewER – inquadramento generale del lotto oggetto di sanatoria rispetto al territorio del Comune di Rubiera (punto rosso)*



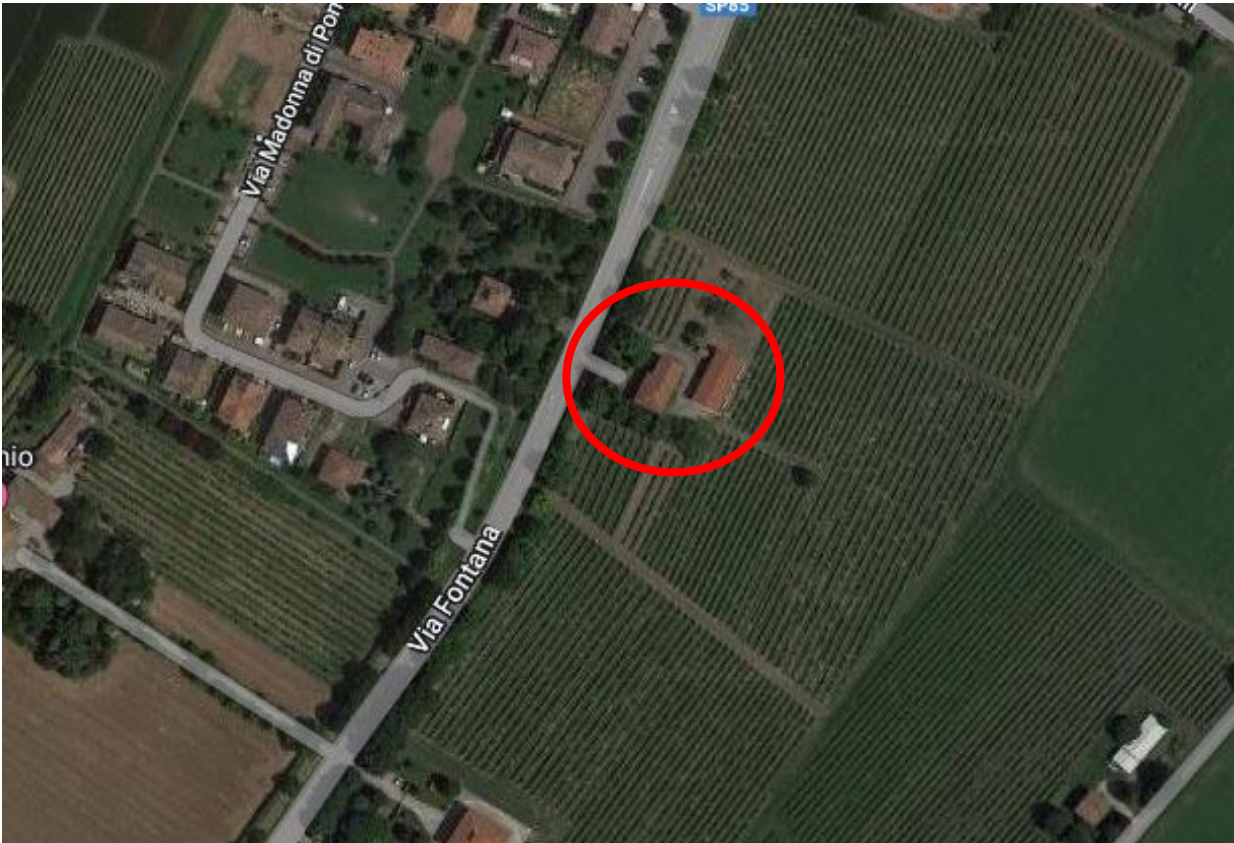
*Estratto di mappa catastale, scala originale 1:2000: edificio identificato al Foglio 14, Mappale 132 (cerchio rosso)*



*Estratto DBTR Carta Tecnica Regionale 1:5000 da portale web GeoViewER – inquadramento del lotto*



*Mapa stradale dell'insediamento produttivo ed artigianale noto come "Villaggio Artigiano" (Google Maps, dati cartografici 2022), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento (punto rosso)*



*Ortofoto satellitare del fabbricato nel contesto urbano del tessuto agricolo circostante (Google Maps, dati cartografici 2022), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento (cerchio rosso)*

### **b.1) Difformità riscontrate oggetto di sanatoria**

Con riferimento alle unità immobiliari in oggetto ed a fronte di una verifica documentale degli atti depositati presso l'amministrazione comunale e catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- N. 2 tamponamenti esterni di portoni posti sui fronti Nord/Est ed Est, trasformati in finestre;
- Trasformazione di finestra in porta-finestra, senza aumento della larghezza originaria e senza alterare in maniera sostanziale il comportamento della fascia di piano;
- Realizzazione di nove aperture per la ventilazione dei locali tecnici posti sul fronte retrostante lato Est;
- Realizzazione e modifica di pensilina con aggetto < 1,50 m e perciò esclusa dai conteggi delle superfici utili ed accessorie;
- Realizzazione di lucernario in copertura, senza modifica della falda, di superficie complessiva  $\leq 1,50 \text{ m}^2$ , senza la necessità di opere di rinforzo degli elementi strutturali principali.

Si riporta un estrapolato degli elaborati comparativi al fine di evidenziare le modifiche prospettiche oggetto di sanatoria:



A fronte di una verifica documentale degli atti depositati presso l'amministrazione comunale, si ritiene corretto ricondurre come periodo dell'abuso l'anno 01/01/2001, ossia successivamente alla presentazione dell'istanza Prot. n. 20616 del 06/12/2000, nella quale venivano riportate parte delle opere oggetto della presente sanatoria.

La suddetta istanza non venne rilasciata per mancanza di documentazione e si ritiene che le opere in oggetto vennero ugualmente eseguite in assenza di un regolare titolo abilitativo.

Tutte le opere oggetto di sanatoria presentano per l'appunto caratteristiche costruttive riconducibili agli inizi degli anni '2000 e si allega atto notorio ad evidenziare l'epoca costruttiva di tali opere.

Le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non comportano alcun aumento del valore venale dell'immobile e non si produce un danno vero e proprio al valore paesaggistico dell'area in quanto gran parte delle difformità riscontrate, sono localizzate sul fronte retrostante ed assolutamente non visibile dal fronte strada.

Il fronte in oggetto (lato est) risulta inoltre essere privo di una originaria lettura architettonica di pregio: finestre prive di un particolare allineamento e finiture globali del fabbricato prive di caratteristiche di pregio.

Il valore venale dell'immobile oggetto delle suddette modifiche non risulta essere quantificabile in quanto tali difformità sono chiaramente legate ad esigenze private derivanti dall'utilizzo nel tempo del fabbricato.



## **b.2) Considerazioni e conformità con i contenuti della disciplina**

In virtù di quanto descritto e graficamente illustrato nella precedente sezione, è possibile affermare che tutti gli abusi descritti, pur modificando – in modo comunque modesto - l'aspetto estetico-percettivo dei prospetti del fabbricato, non presentino alcun tipo di significativo impatto ambientale e paesaggistico, e non determinino alcuna vera degradazione della qualità architettonica del complesso edilizio né alcuno scadimento della connotazione percettiva del contesto paesaggistico circostante.

Non si riscontrano per l'appunto particolari caratteristiche di pregio nell'immobile oggetto della presente.

Le aperture esterne già in passato hanno subito modifiche tali da far perdere l'originale lettura simmetrica dell'immobile che presenta per l'appunto diverse aperture prive di un allineamento prospettico.

Le modifiche esterne oggetto di sanatoria, non comportano pertanto delle modifiche sostanziali rispetto a quanto già realizzato ed autorizzato in passato.

Si riscontra inoltre che anche i materiali costruttivi dell'intero immobile, sono privi di caratteristiche di pregio e si precisa che le difformità in oggetto risultano essere mitigate attraverso l'impiego di materiali e finiture il più simili possibile a quelle originali del fabbricato.

Considerata la sostanziale lievità dell'impatto paesaggistico globalmente inteso, non si ritiene necessaria alcuna mitigazione degli effetti dell'intervento, che saranno di invasività e visibilità modesta nei confronti del contesto.

Essendo comunque intenzione della proprietà procedere ad un successivo intervento di ristrutturazione edilizia, si propongono delle soluzioni migliorative al fine di migliorare l'aspetto estetico e percettivo dell'intero fabbricato andando a mitigare quelle che sono state le varie modifiche realizzate nel corso degli anni (vedasi punti successivi della presente relazione).

A fronte di quanto riportato nei primi paragrafi della presente relazione, i contenuti precettivi della disciplina paesaggistica in vigore, desunti dalla Relazione Illustrativa e dalle Norme Tecniche Attuative dell'attuale strumento urbanistico vigente (costituito da P.S.C. e R.U.E.) del Comune di Rubiera, gli interventi eseguiti sui prospetti, risultano pienamente in conformità con i contenuti prescrittivi della disciplina edilizia, urbanistica, territoriale e paesaggistica.

**b.3) Fotografie dell'attuale stato di fatto**









### c.1) Eventuali misure di inserimento paesaggistico

Al di fuori delle opere oggetto di sanatoria, si sottopone la volontà da parte della committenza di voler realizzare un intervento di rifacimento della copertura con modifica della sagoma attuale, attraverso l'inserimento di un cordolo sismico senza prevedere alcun aumento del volume preesistente.

Tale intervento sarà eventualmente oggetto di una futura pratica edilizia di ristrutturazione, seguendo tutti i criteri e i parametri dettati dal RUE vigente.

Di conseguenza per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non più connesso all'attività produttiva agricola di cui alla lettera a) comma 4, si applicano i criteri e i parametri urbanistici edilizi degli art. 39.13 e 39.14.

L'art. 39.13, recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola, alla lettera b) comma 3 consente tutti gli interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico – culturale – testimoniale.

L'art. 39.14 invece, riporta tutti i criteri d'intervento e i parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico – culturale – testimoniale.

Al comma 1 troviamo la tipologia A che riguarda gli edifici rurali con originaria funzione abitativa ed edifici abitativi, con funzione residenziale (usi 1.1 ; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale di cui al precedente comma 1:

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 2.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	esistente + 20% a parità di volume e comunque per massimo 3 alloggi
H max	=	esistente + 20% fino ad un massimo di m. 8,50
VL	=	≥ 1 di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 15.2
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 17.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio
SP min	=	30% della SF al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A)

Il progetto prevede il rifacimento della copertura con conseguente modifica della sagoma attuale. Tale progetto verrà eseguito seguendo tutte le norme e i parametri precedentemente elencati. Si precisa che non si prevede di usufruire della possibilità di recupero a fini abitativi del sottotetto in oggetto.

L'attuale manto di copertura non essendo in un ottimale stato conservativo, verrà opportunamente smaltito e si provvederà a realizzare un nuovo manto con *isocoppi* del tipo *Alubel lamiera antica*, una lastra metallica a forma di coppo fabbricata in lunghezze su misura adatta sia in nuove costruzioni che nei rifacimenti.



Esempio Isocoppo lamiera antica

Tale soluzione permette di realizzare tetti metallici perfettamente simili alle coperture tipiche dell'architettura italiana. Il suo punto di forza è innanzitutto l'estrema leggerezza, pari a un decimo dell'equivalente soluzione in laterizio.

A questo si aggiunge la notevole durabilità, garantita dalla scelta del metallo.

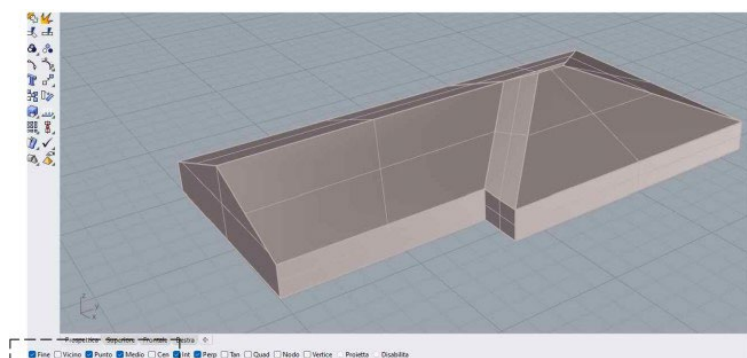
*Isocoppo* è il Coppo di *Alubel* in versione coibentata, pannello composito monolitico e indissolubile che all'estradosso, nella parte in vista, conserva tutte le caratteristiche estetiche e di resistenza della lastra di base in alluminio preverniciato, in acciaio preverniciato o in rame naturale, mentre all'intradosso è rivestito con un consistente strato di poliuretano espanso a celle chiuse ad alta densità e con un grado elevato di isolamento termico.

Si tratta della logica evoluzione del Coppo, che è una lastra realizzata con un particolare procedimento in grado di conferire alla superficie in vista l'aspetto dei coppi tradizionali.

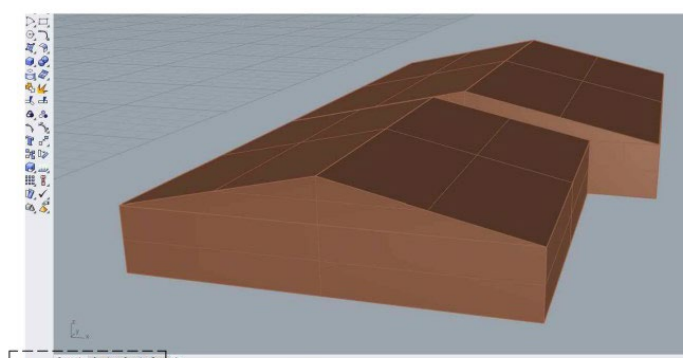
Con le sue grandi dimensioni, fino a 12 metri di lunghezza, il coppo non è solo leggero, resistente alle intemperie e con una completa tenuta alla pioggia e alla neve, ma possiede un aspetto estetico inalterabile anche dopo anni di esposizione agli agenti atmosferici e consente di inserire la copertura in qualsiasi contesto ambientale, dove è richiesta una copertura con il medesimo effetto visivo di un tetto tradizionale costruito con tegole curve.

La copertura che si prevede di realizzare sarà della tipologia "a due falde", con conseguente verifica dell'altezza massima consentita e senza alcun aumento di volume.

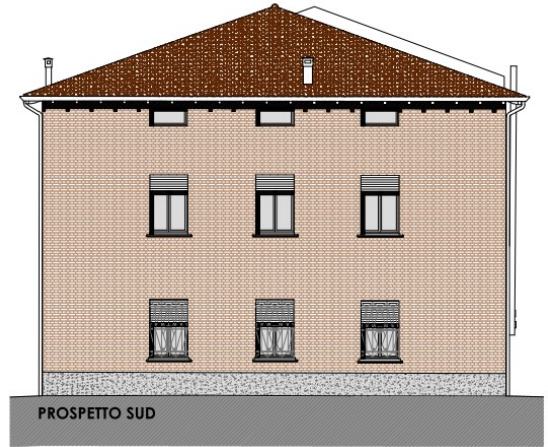
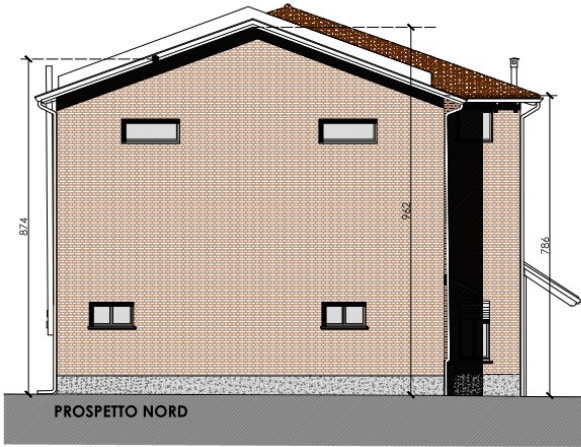
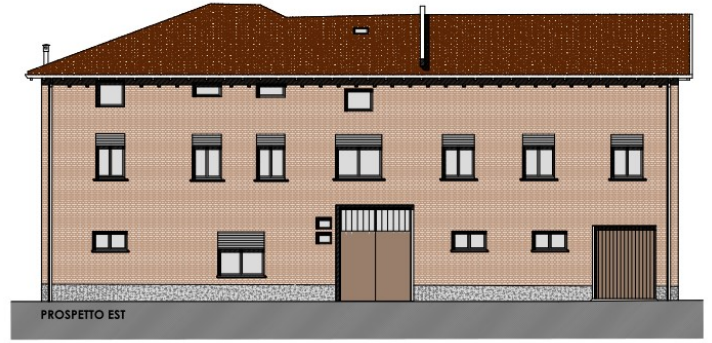
Di seguito viene mostrato il calcolo del volume dello stato di fatto e dello stato di progetto e gli elaborati di progetto:



CALCOLO VOLUME STATO DI FATTO = 510,47 mc

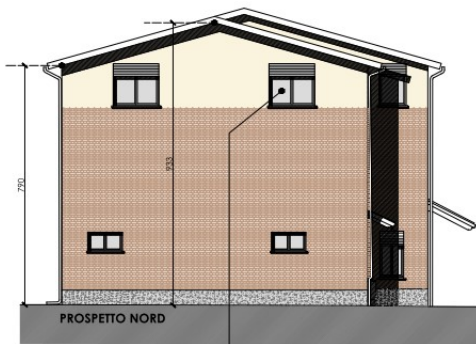


CALCOLO VOLUME STATO DI PROGETTO = 504,81 mc



*Prospetti dell'attuale STATO DI FATTO*

Intervento di modifica della sagoma della copertura con cordolo sommitale. Si prevede un abbassamento dell'altezza di colmo al fine di realizzare un intervento a parità di volume. Non viene modificata la altezza massima del fronte che rimane come stato di fatto pari a 9,74m.



*Prospetti della PROPOSTA PROGETTUALE*



Si prevede con le opere in progetto, la regolarizzazione dei prospetti con aperture il più possibile omogenee e uguali fra loro con la realizzazione di parti ad intonaco al fine di migliorare l'aspetto estetico e percettivo dell'intero fabbricato andando a mitigare quelle che sono state le varie modifiche realizzate nel corso degli anni.

Nello specifico si ritiene consono ed opportuno tale tipologia di lavorazioni:

- Intervento di modifica della sagoma della copertura con cordolo sommitale.  
Si prevede un abbassamento dell'altezza di colmo al fine di realizzare un intervento a parità di volume. Non viene modificata la altezza massima del fronte che rimane come da stato di fatto pari a 8,74m
- Realizzazione di fascia intonacata in sintonia con la colorazione del faccia-vista preesistente;
- Realizzazione di lucernari di copertura allineati alle aperture preesistenti;
- Manto di copertura con isocoppi del tipo Alubel lamiera anticata (come sopra riportato);
- Modifica delle aperture preesistenti del piano soffitta senza modifica della larghezza del foro architettonico;
- Realizzazione di una fascia intonacata su parte delle aperture del piano terreno sul lato est, essendo presente un tamponamento preesistente con del faccia-vista differente rispetto all'originario.  
La colorazione sarà in sintonia con i toni del faccia-vista preesistente ed allineata alla nuova colorazione dei portoni esterni.

## c.2) Considerazioni finali

In virtù di quanto descritto e graficamente illustrato nella precedente sezione, è possibile affermare che tutti gli interventi descritti, pur modificando – in modo comunque modesto - l'aspetto estetico-percettivo del fabbricato, non presentino alcun tipo di significativo impatto ambientale e paesaggistico, e non determinino alcuna vera degradazione della qualità architettonica del complesso edilizio né alcuno scadimento della connotazione percettiva del contesto paesaggistico circostante.

L'ipotesi progettuale proposta andrebbe inoltre a migliorare notevolmente l'attuale impatto ambientale e paesaggistico dell'immobile oggetto d'intervento e rispetterebbe tutte le normative di settore vigenti.

Con l'accettazione della presente richiesta di autorizzazione paesaggista si procederebbe alla presentazione di istanza in sanatoria e successiva pratica di ristrutturazione edilizia.

Rubiera, Li 14/04/2023

Il tecnico

Arch. Erik Gasparini



Stampa professionale di Erik Gasparini, Architetto e Conservatore di Beni Culturali e Paesaggistici, n. 407, Provincia di Mantova.