

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE TECNICA PER RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:
PROPOSTA PROGETTUALE DI FUTURO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON
AMPLIAMENTO CONTENUTO NEL LIMITE DEL 20 % DI FABBRICATO SITO IN VIA FILIPPO
BRUNELLESCHI N. 6, 42048 RUBIERA (RE).



AMMINISTRAZIONE COMPETENTE: COMUNE DI RUBIERA (RE)

RICHIEDENTI

LUNA74 S.r.l., società con sede legale e amministrativa in Via Ugo Foscolo, 3/E a Guastalla (RE), codice fiscale e P. IVA 02973700350, nella persona del suo legale rappresentante:

Sig. MONTORSI ANDREA, C.F. MNTNDR74P26F257Z, nato a Modena (MO) il 26/09/1974 e residente a Castellarano (RE), in Via Ugo Foscolo, n. 3/E;

Ubicazione dell'intervento: Via Filippo Brunelleschi n. 6, 42048 Rubiera (RE).

Identificazione catastale immobile: Foglio 21, Particella 205, Subalterno - 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14. Di cui 1,2,3,4 BCNC.

- Categoria D/2 (Alberghi) sub. 5
- Categoria C/1 (Negozzi) sub. 7,8,9,10,14
- Categoria A/2 (Abitazione) sub. 11
- Categoria C/6 (Autorimessa) sub. 12,13

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

La tipologia dell'intervento rientra nei casi per cui è prescritta l'istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ai sensi dell'art. 146, comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione delle opere, consistenti in PROPOSTA PROGETTUALE DI FUTURO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO CONTENUTO NEL LIMITE DEL 20 %.

La trasformazione edilizia in progetto, riguarda interventi di ristrutturazione e ampliamento di una parte dell'edificio.

Gli interventi che si andranno ad effettuare consistono in: ritinteggiatura di tutte le facciate del fabbricato con cromie differenti da quelle esistenti e modifiche interna ed esterna di alcune parti dell'immobile in funzione all'attività inserita. Queste comporteranno variazioni sia materico-costruttive che estetiche di media entità, che andranno a variare l'impaginato complessivo dei prospetti e dell'impianto planimetrico.

CARATTERE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto assumerà **carattere permanente**, ed è motivato da esigenze pratico-funzionali a servizio dell'attività ricettiva. L'immobile necessita di restyling generale e rinnovo locali e soprattutto impiantistico con aggiunta di nuove funzioni al fine di garantire un'immagine migliore del fabbricato. Si è reso necessario l'ampliamento del fabbricato esistente, con l'aggiunta di nuove camere, per garantire al fruitore un'adeguata esperienza e al gestore un maggior offerta di ospitalità.

Si è pensato infatti di elevare lo standard dell'hotel e portarlo da 3 a 4 stelle per soddisfare in modo più adeguato le attuali richieste del mercato alberghiero.

Per raggiungere gli standard necessari all'ottenimento della quarta stella si rendono necessari ambienti complementari all'attività principale (es. palestre, sale riunioni, reception ecc.), oltre ad un rifacimento totale delle rifiniture interne/esterne ed impiantistiche della porzione di fabbricato destinato ad albergo.

Gli attuali ristorante e bar internamente rimarranno invariati alla stregua del piano seminterrato. L'esterno verrà riammodernato interamente.

DESTINAZIONE D'USO

L'edificio attualmente ospita tre destinazioni d'uso: attrezzatura ricettiva, esercizio di vicinato e pubblico esercizio.

È suddiviso distributivamente in due comparti funzionali diversi a piano terra troviamo una parte destinata all'attrezzatura ricettiva e alla zona ristoro, mentre nell'altra ala troviamo la zona bar, uffici e negozi.

I piani superiori invece sono dedicati all'hotel.

In fase di progettazione vengono apportate modifiche alla destinazione d'uso, la zona uffici e negozi viene trasformata in una palestra e sala riunioni a servizio all'attrezzatura ricettiva. Il bar viene mantenuto.

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

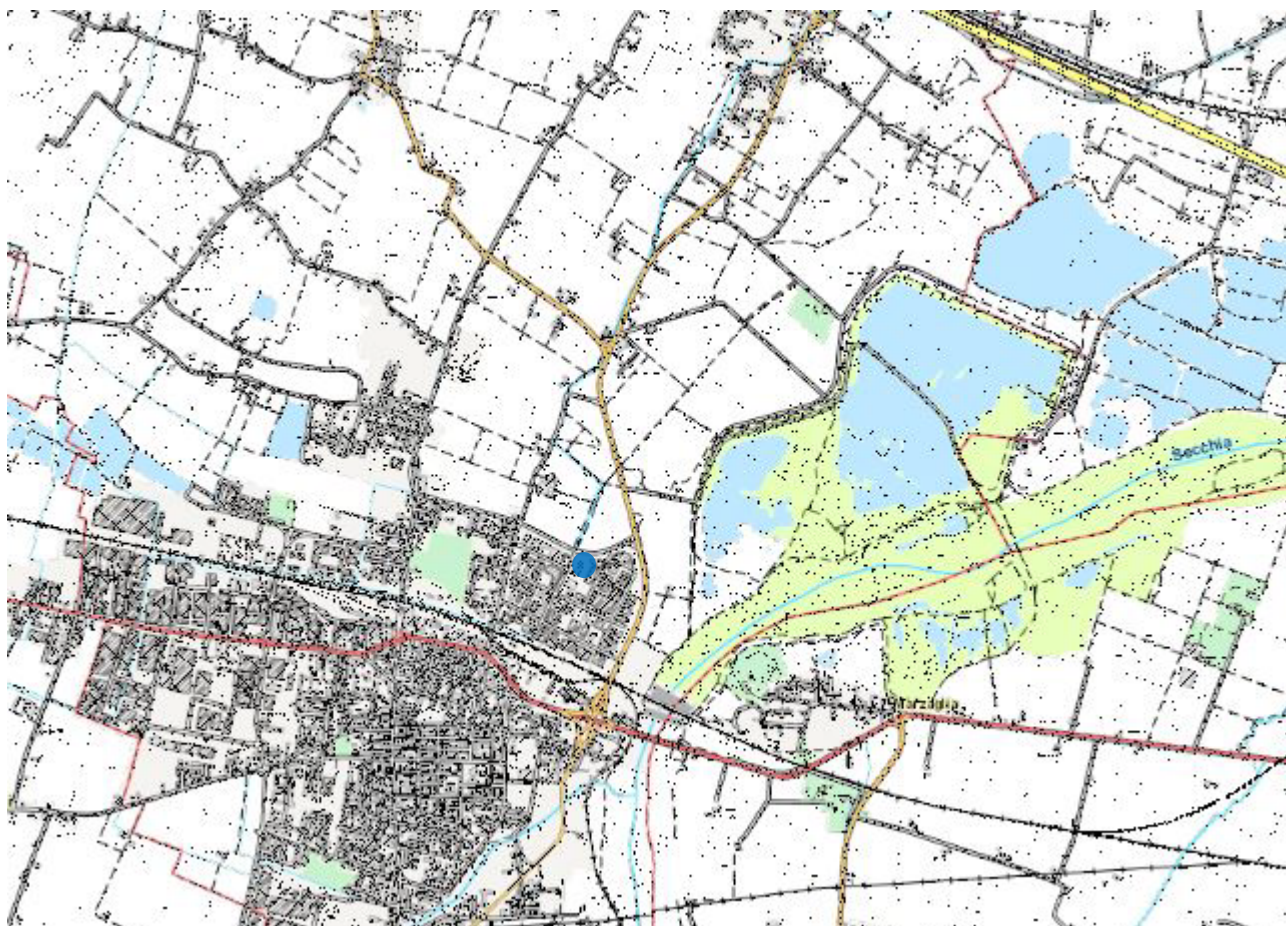
L'edificio in esame è ubicato all'interno dell'insediamento artigianale ed industriale denominato "Villaggio Artigiano", situato a Nord-Est dell'abitato storico di Rubiera, oltre la linea ferroviaria Milano-Bologna: il territorio urbano immediatamente a Nord ed a Est del Villaggio artigiano presenta 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 matrici culturali e paesaggistiche: edifici di valore storico-monumentale e storico-tipologico, siti archeologici, campi coltivati e non, canali, pozzi, bacini fluviali, casse d'espansione, manufatti di regimazione delle acque, aree di riserva naturale, vegetazione ripariale, boschi.

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

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 780 metri dal lotto industriale in questione.

UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

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, Cartografia del PTCP 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.



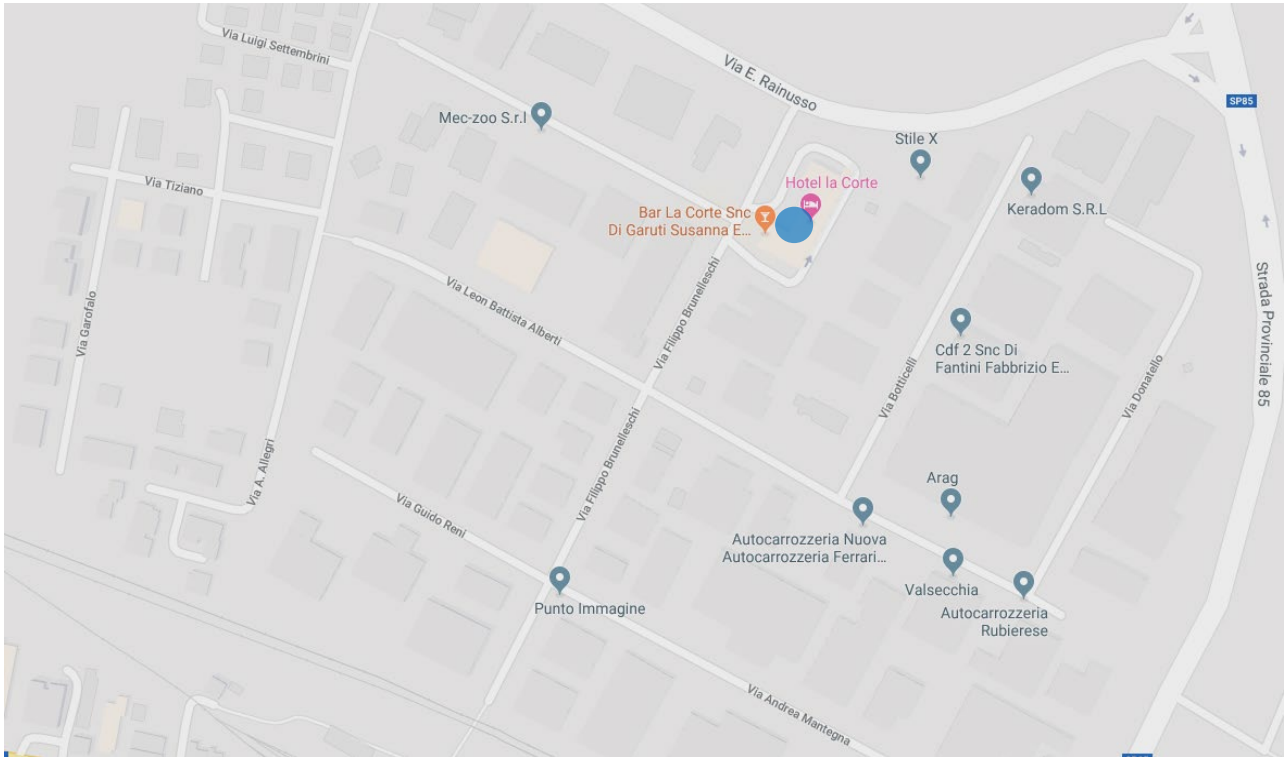
Estratto DBTR Carta Tecnica Regionale 1:5000 da portale web GeoViewER – inquadramento generale del lotto in oggetto rispetto al territorio del Comune di Rubiera (punto blu)



Estratto DBTR Carta Tecnica Regionale 1:5000 da portale web GeoViewER – inquadramento del lotto in oggetto rispetto all'insediamento artigianale del "Villaggio Artigiano" (rettangolo blu)



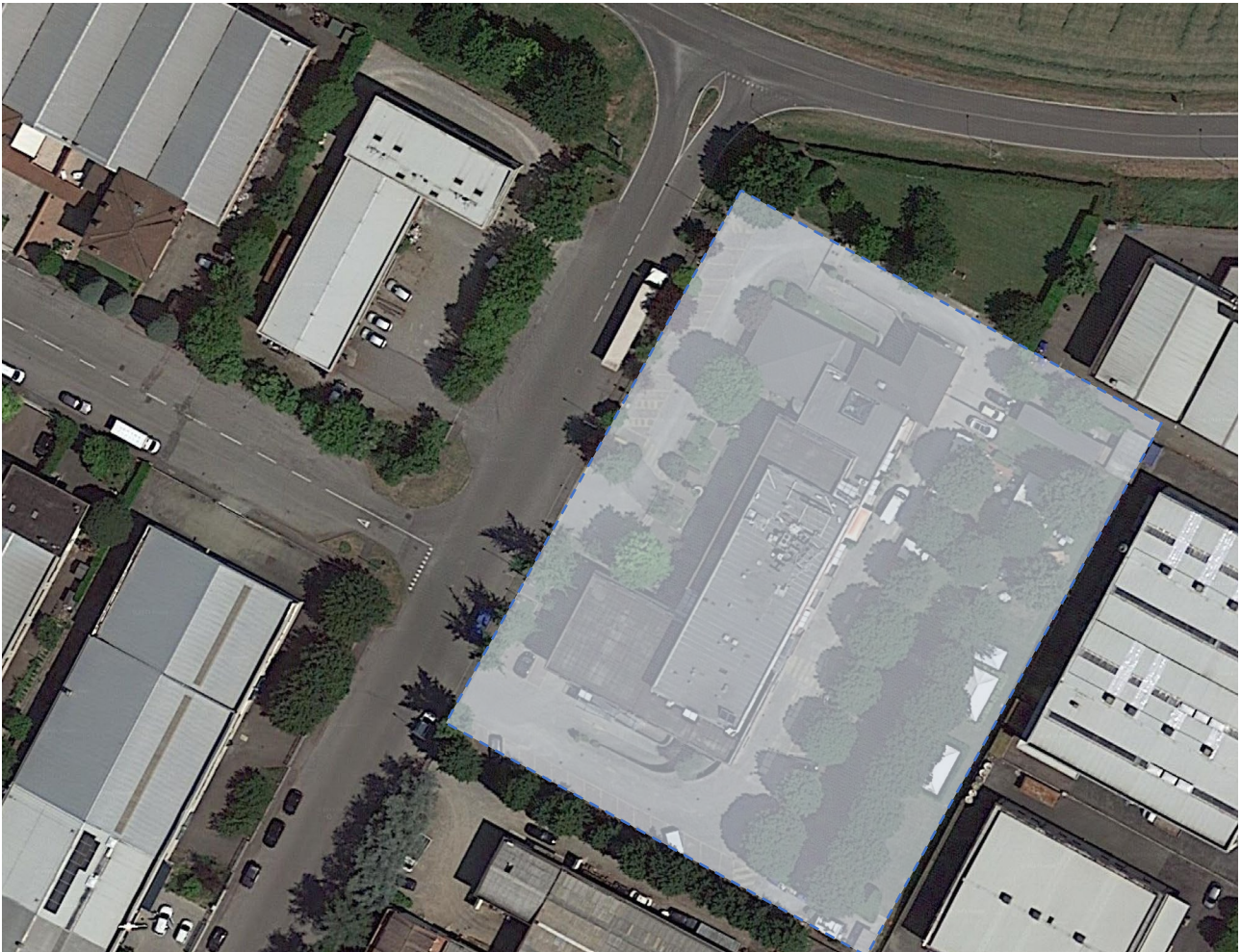
Estratto di mappa catastale, scala originale 1:2000: edificio identificato al Foglio 21, Mappale 205 (rettangolo blu)



Mappa stradale dell'insediamento produttivo ed artigianale noto come "Villaggio Artigiano" (Google Maps, dati cartografici 2021), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento (punto blu)



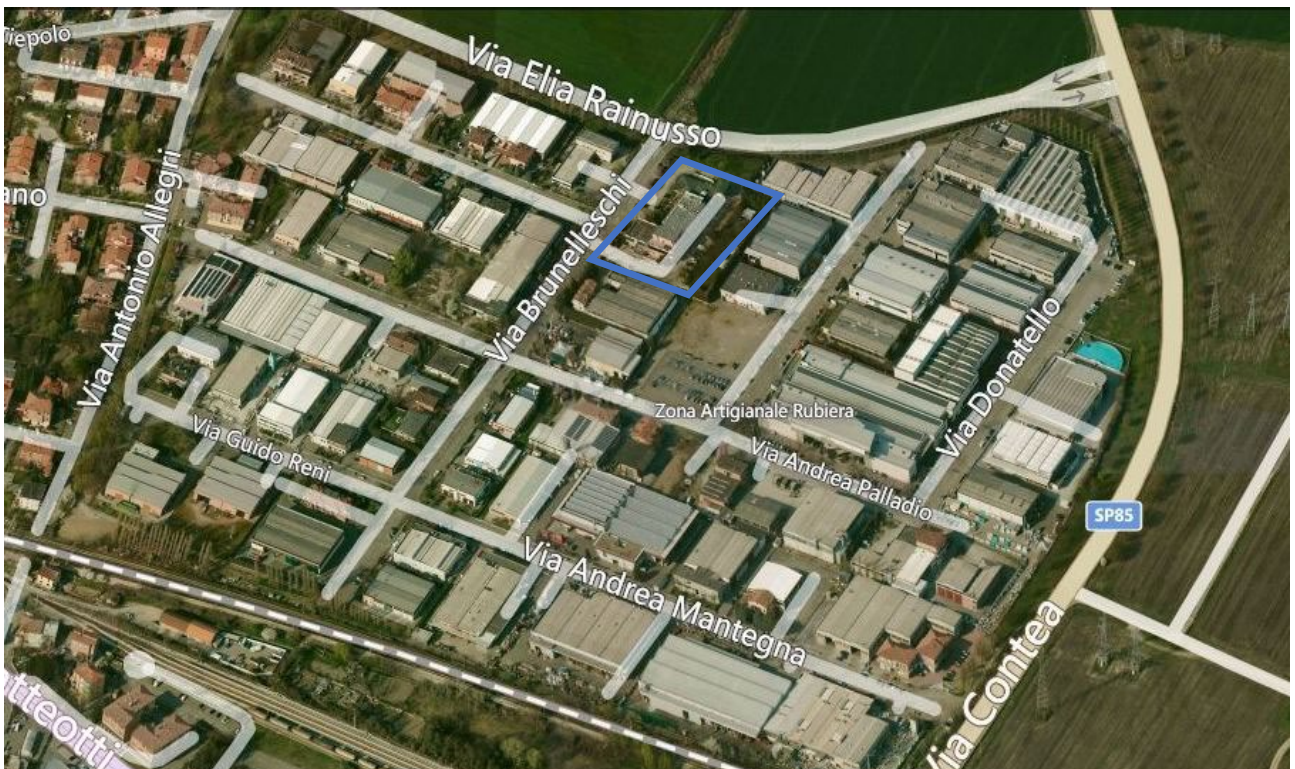
Ortofoto satellitare dell'insediamento produttivo ed artigianale noto come "Villaggio Artigiano" (Google Maps, dati cartografici 2021), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento (quadrato blu/rosso)



Ortofoto satellitare dell'Hotel la Corte Rubiera nel contesto urbano del tessuto industriale circostante, ossia il settore sud-ovest dell'insediamento produttivo e artigianale noto come "Villaggio Artigiano" (Google Maps, dati cartografici 2021), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento ([rettangolo blu](#))





Vista aerea a volo d'uccello che illustra la prossimità dell'insediamento produttivo ed artigianale in oggetto (noto come "Villaggio Artigiano") all'asta fluviale del Secchia ed alle relative casse d'espansione con riserva naturale orientata (Bing Maps, dati cartografici 2021), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento ([punto blu](#))












Vista aerea a volo d'uccello (da sud-est) che illustra la morfologia del contesto insediativo industriale in esame, il cosiddetto "Villaggio Artigiano" di Rubiera (Bing Maps, dati cartografici 2021), con evidenziazione della posizione del lotto oggetto di intervento ([rettangolo blu](#))






B) Sistema provinciale delle Aree Protette (art. 88)

-  Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano (B1)
-  Riserve Naturali Orientate (B2)





C) Altre aree di rilevanza naturalistica riconosciute, segnalate e di progetto

-  Parchi provinciali (C1) (art. 5)
-  Oasi faunistiche (C2) (art. 5)
-  Zone di tutela naturalistica (C3) (art. 44)
-  Aree di reperimento delle Riserve Naturali Regionali (C4) (art. 88)
-  Aree di reperimento delle Aree di Riequilibrio Ecologico (C4) (art. 88)
-  Aree di reperimento per l'ampliamento dei siti Rete Natura 2000 (C4) (art. 88)
-  Area di reperimento per un'area protetta del Fiume Secchia (C4) (art. 88)
-  Aree di reperimento del Paesaggio naturale e seminaturale protetto della Collina Reggiana (C4) (art. 88)
-  Aree di reperimento del Paesaggio naturale e seminaturale protetto della Dorsale Appenninica Reggiana (C4) (art. 88)

D) Corridoi ecologici fluviali

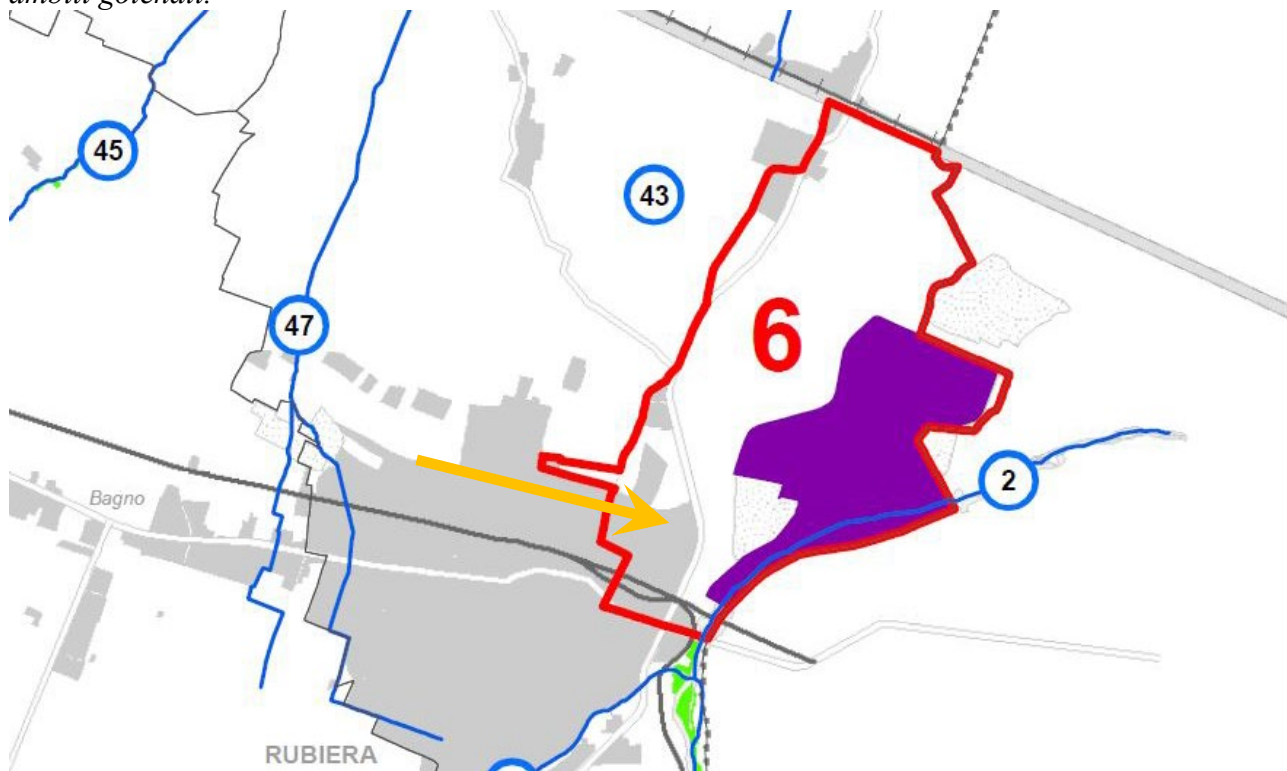
-  Corridoi fluviali primari (D1) (art. 65, art. 40, art. 41)
-  Corridoi fluviali secondari (D2) (art. 41)
-  Corsi d'acqua ad uso polivalente (D3) (art. 5)

E) Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolidare e/o potenziare (art. 88)

-  Gangli ecologici planiziali (E1)
-  Corridoi primari planiziali (E2)
-  Corridoi primari pedecollinari (E3)
-  Corridoi secondari in ambito planiziale (E4)

Estratto della Tavola n. 2 "Rete ecologica polivalente" del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia: l'insediamento in oggetto (indicato dalla punta della freccia blu) risulta adiacente al perimetro del comparto identificato come "ganglio ecologico planiziale (E1)" e "corridoio secondari in ambito planiziale (E4) relativo all'ambito della Riserva Naturale Orientata "Casse d'Espansione

del Fiume Secchia” e circostante Parco Fluviale con zone di rinaturazione e riqualificazione degli ambiti golenali.



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
4	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
5	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona delle valli di Novellara sita nei Comuni di Reggiolo, Campagnola Emilia, Novellara, Guastalla e Fabbriico	Reggiolo - Campagnola Emilia - Novellara Guastalla - Fabbriico	D.M. del 01/08/1985
6	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

Estratto della Tavola n. 4 “Carta dei beni paesistici del territorio provinciale” del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia: l’insediamento in oggetto (indicato dalla punta della freccia gialla) risulta incluso nel perimetro dell’“area di notevole interesse pubblico tutelata con apposito documento amministrativo” (ai sensi art. 136 del D. Lgs 42/2004) di cui al n. 6 dell’elenco provinciale, identificata come “Zona del parco del fiume Secchia sita nel Comune di Rubiera” dal D.M. 01/08/1985.

BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

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

AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142)

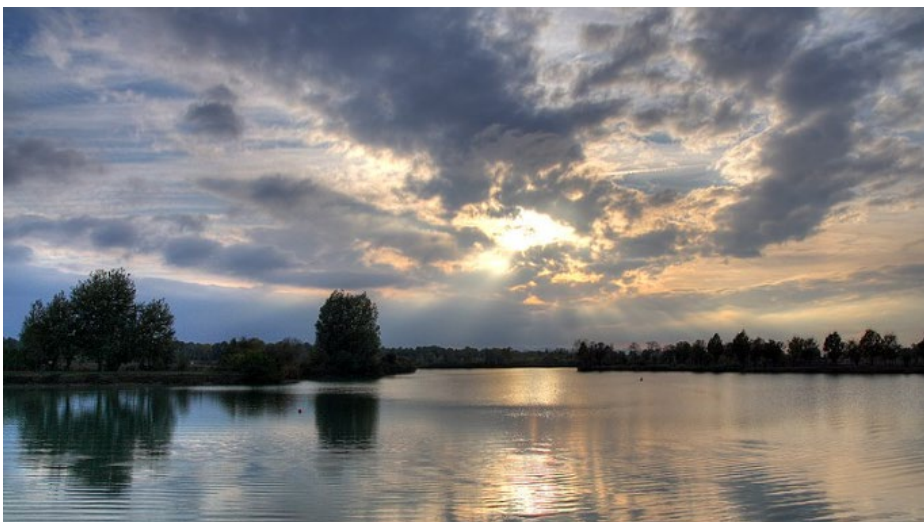
- “LAGHI” (lett. B)
- ① “FIUMI, TORRENTI E CORSI D’ACQUA ISCRITTI NELL’ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE” (lett. C)
- Tratti tombati
- ▨ “MONTAGNE” (lett. D)
- “CIRCHI GLACIALI” (lett. E)
- ▨ “PARCHI E RISERVE” (lett. F)
- ▨ PARCO NAZIONALE
- ▨ RISERVE NATURALI REGIONALI
- “BOSCHI” (lett. G)

Fluviale del Secchia e territorio golenale circostante, nonché adiacente – ma esterno - al perimetro del comparto oggetto di “Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio (art. 101). I più recenti strumenti urbanistici adottati e definitivamente approvati dal Comune di Rubiera, ossia il PSC ed il RUE approvati mediante le Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 52 e 53 in data 23/10/2017 e pertanto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, identificano l’area in oggetto all’interno del comparto produttivo manifatturiero esistente, in piena coerenza con le designazioni della zonizzazione della precedente Variante al P.R.G. ormai non più in vigore. L’area in oggetto risulta analizzata nelle sue matrici territoriali strutturali e nella sua qualificazione urbanistica dai seguenti elaborati e documenti dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Rubiera:

- Doc. PS1 del PSC: *Relazione illustrativa*;
- Doc. P2 del PSC: *Norme di attuazione*;
- Tav. PS2 Sud del PSC: *Ambiti e sistemi strutturali*;
- Tav. PS3 del PSC: *Rete ecologica comunale*;
- Tav. PS4 del PSC: *Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio*;
- Tav. PS5a Sud: *Vincoli geomorfologici idraulici e limiti all’edificazione*;
- Tav. PS5b Sud: *Vincoli paesaggistici e storico-culturali*;
- Tav. RUE 3 Sud del RUE: *Pianificazione*;
- Tav. RUE 3 del RUE: *Tavola sinottica, legenda, simbologia*;
- Doc. R1 del RUE: *Norme edilizie ed urbanistiche*;
- Tavola VAS 05 del RUE: *VAS e VALSAT – Sintesi delle criticità e dei condizionamenti*.

Doc. PS1 del PSC: *Relazione illustrativa*

La Relazione illustrativa del recente Piano Strutturale Comunale illustra, mediante premesse generali, l’interazione urbanistico-territoriale del macro-ambito produttivo in oggetto, ossia il cosiddetto Villaggio Artigiano di Rubiera (denominato “settore orientale” degli ambiti produttivo-industriali del Comune) con l’adiacente area vincolata, a notevole valenza naturalistica e paesaggistica, dell’ambito territoriale **SIC-ZPS**, che comprende **la Riserva Naturale Orientata Cassa di espansione del Fiume Secchia** e l’omonima Area di Riequilibrio Ecologico; l’analisi sottolinea la necessità di promuovere una riqualificazione globale delle aree a destinazione mista residenziale-artigianale di servizio/commerciale, come può infatti qualificarsi il margine occidentale del Villaggio Artigiano stesso, in funzione della sua interfaccia con il confinante quartiere residenziale che sorge al di là di Via Allegrì.



*Riserva Naturale
Orientata del Fiume
Secchia*



Prossimità dell'area produttiva in oggetto e Riserva Naturale Orientata del Fiume Secchia



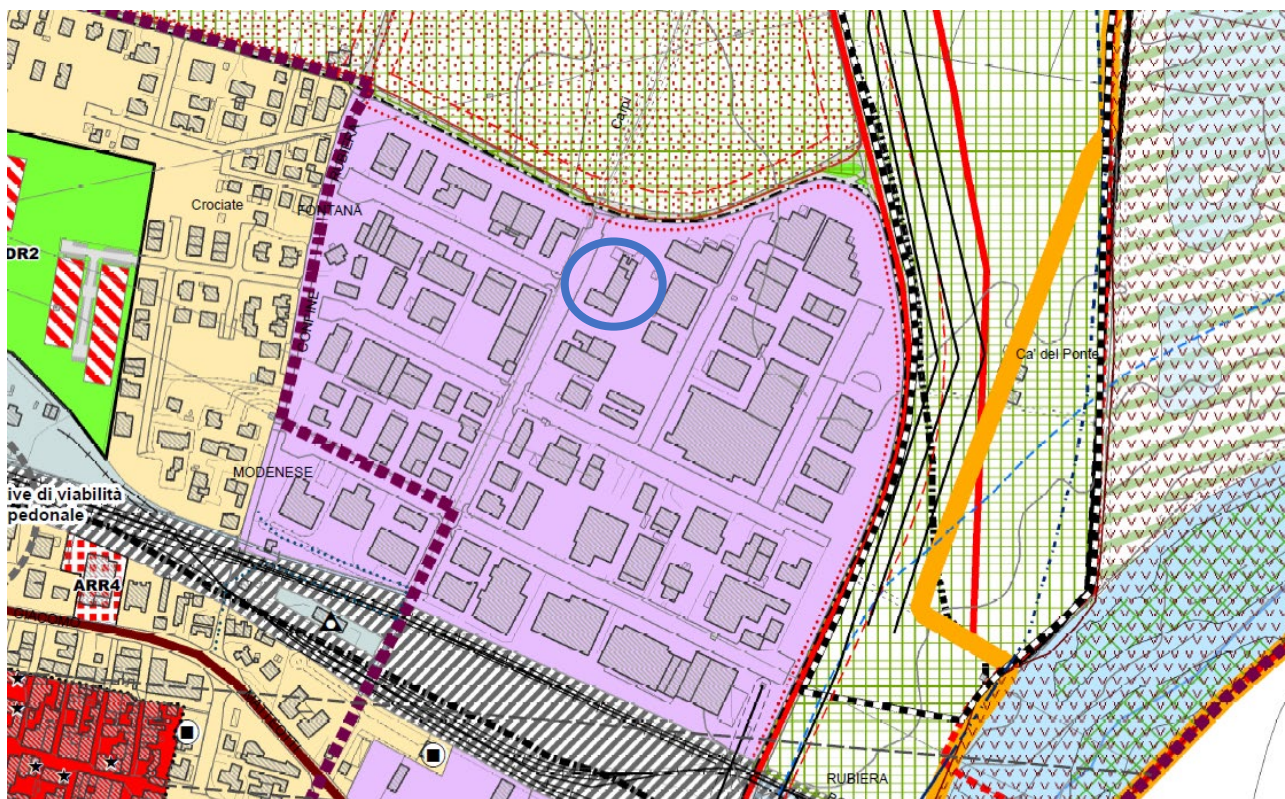
Ubicazione dello stabilimento in oggetto nell'ambito produttivo in questione (perimetrato)

Doc. P2 del PSC: Norme di attuazione

Le N.T.A., oltre a fornire la zonizzazione del territorio comunale, identificando come già detto l'area ove sorge l'edificio produttivo in oggetto fra gli Ambiti urbani consolidati a prevalente uso produttivo "AP" (Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva, regolamentati dall'Art. 5.4.1), ove il RUE disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e regolando le variazioni delle destinazioni d'uso, orientando le trasformazioni dell'edificato esistente al complessivo miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali (con particolare riferimento alle aree di parcheggio, alle aree verdi e permeabili), e con dichiarati e specifici obiettivi di corretto









inserimento ed armonizzazione degli interventi nel contesto urbanistico ed ambientale, garantendo la mitigazione degli impatti ecologico-ambientali e limitando al minimo indispensabile la sottrazione di superfici permeabili. La parte III delle Norme, dedicata a al sistema dei vincoli e delle tutele, tratta delle prescrizioni di tutela e valorizzazione della già citata Riserva Naturale del Secchia, prospiciente all’insediamento produttivo in oggetto, e della valorizzazione dei beni paesaggistici mediante progetti e programmi integrati.

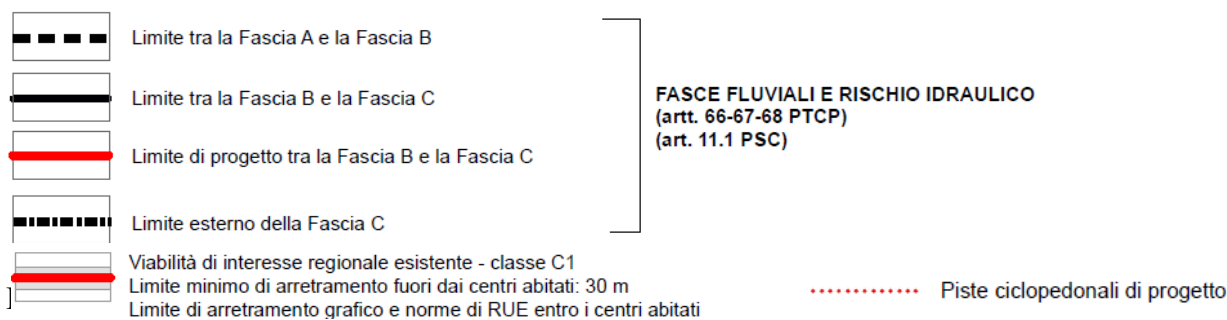
Tav. PS2 Sud del PSC: Ambiti e sistemi strutturali



Stralcio della Tavola “PS2 Sud - Ambiti e sistemi strutturali” del PSC di Rubiera, con evidenziazione del sito in oggetto (cerchio blu)

Ambiti urbani consolidati a prevalente uso produttivo

-  AP - Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (art. 5.4.1)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 9.4)
-  IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 10.6)
-  Zone SIC- ZPS (IT4030011) (art. 7.1)
-  Ambiti interessati da PAE vigente (art. 13.5)
-  Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia) (art. 8)
-  Perimetro Riserva Naturale Orientata "Cassa di Espansione del fiume Secchia" (art. 7.1)
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri (art. 8)

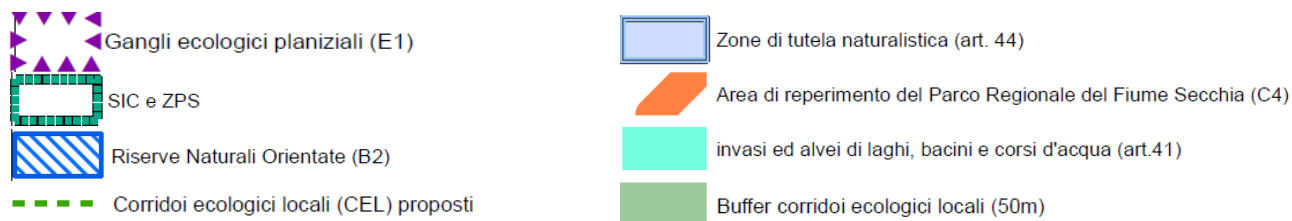


L'elaborato in oggetto, relativo alla zonizzazione urbanistico-territoriale, inquadra l'hotel la Corte all'interno dell'ambito AP – *Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva*, disciplinati nelle Norme Tecniche Attuative dalle prescrizioni ed indirizzi di uso del suolo del già citato Articolo n. 5.4.1, evidenziandone la prossimità, in direzione nord, alle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 9.4 delle Norme di Attuazione) caratterizzate anche da strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art. 10.6 delle Norme di Attuazione) dall'ambito territoriale vicino al complesso della Corte Ospitale (edificio di valore monumentale), e l'analoga vicinanza, in direzione est, al comparto SIC-ZPS (IT4030011, disciplinato dall'Art. 7.1) che comprende il perimetro della Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione del Fiume Secchia", le fasce di rischio idraulico relative all'asta fluviale, e le vicine zone rurali di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ricomprese in un ambito territoriale interessato da PAE vigente (Art. 13.5) ed interessate dal relativo sistema di tutela. L'estratto cartografico evidenzia anche come la quasi totalità del comparto produttivo del Villaggio Artigiano, delimitato sui lati settentrionale ed orientale da una fascia di verde pubblico di rilievo comunale in cui è prevista una pista ciclopedonale in progetto, rientri all'interno della perimetrazione dell'Area vincolata con D.M. del 01/08/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia), regolamentata dall'Art. 8, di cui si tratterà più ampiamente in seguito.

Tav. PS3 del PSC: *Rete ecologica comunale*

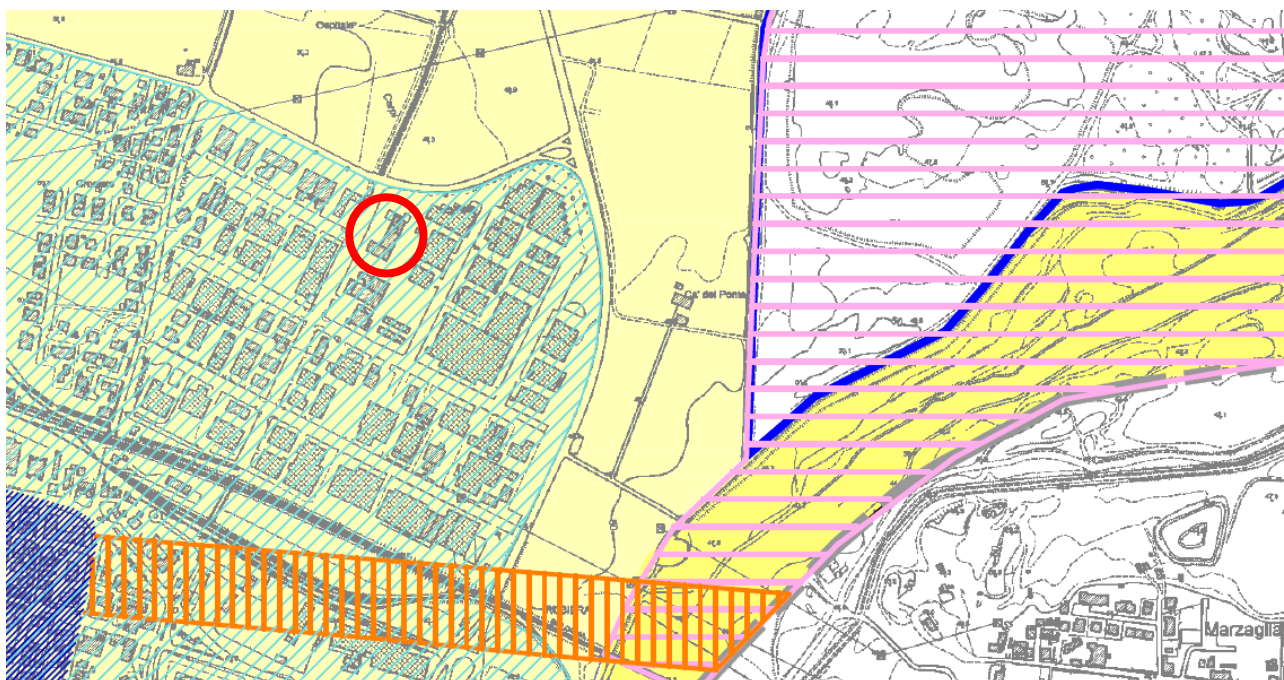


Stralcio della Tavola “PS3 – Rete ecologica comunale” del PSC di Rubiera, con evidenziazione del sito in oggetto (cerchio blu)



L’elaborato in oggetto, relativo alla rete ecologica caratterizzante il territorio comunale, ripropone con tematismi più specificamente rivolti alla connotazione ambientale lo stesso inquadramento territoriale già illustrato dalla Tavola PS2 Sud: la vicinanza del comparto produttivo in oggetto alla Riserva Naturale Orientata “Cassa di espansione del Fiume Secchia” ed al suo ambito di tutela ambientale e paesaggistica, con relativo regime vincolistico. Un qualificante elemento di novità, anche rispetto allo strumento urbanistico previgente, è la proposta di creazione di un corridoio ecologico locale (CEL), con tanto di “area buffer” di rispetto di 50 m, in direzione est-ovest (parallelamente ai maggiori assi infrastrutturali e *landmark* territoriali come la Via Emilia e la linea ferroviaria Milano-Bologna) circa 450 metri a sud-est, dell’immobile “ Hotel la Corte “ che consenta un collegamento di carattere naturalistico tra la gola del Fiume Secchia ed il complesso monumentale della Corte Ospitale, attraverso lo stradello d’accesso alle case d’espansione e gli appezzamenti agricoli tra la Strada Provinciale n. 85 e le pertinenze della Corte stessa.

Tav. PS4 del PSC: *Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio*



Stralcio della Tavola “PS4 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio” del PSC di Rubiera, con evidenziazione del sito in oggetto (*cerchio rosso*)

TUTELA DELLA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA DEL TERRITORIO

AREA	TUTELA
A	Per tutti gli interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo: parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Per gli interventi di scavo oltre 1,50 m di profondità: saggi di verifica archeologica.
B	Segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici in fase di approvazione dell'opera.
1	<i>Centro storico di Rubiera</i> Per tutti gli interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo: parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Per gli interventi di scavo oltre 0,50 m di profondità: saggi di verifica archeologica.
2	<i>Territorio urbanizzato</i> Piani Particolareggiati e Comparti di Intervento: assistenza archeologica durante le attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo oltre 0,50 m di profondità.
4	Cave: nessuna prescrizione

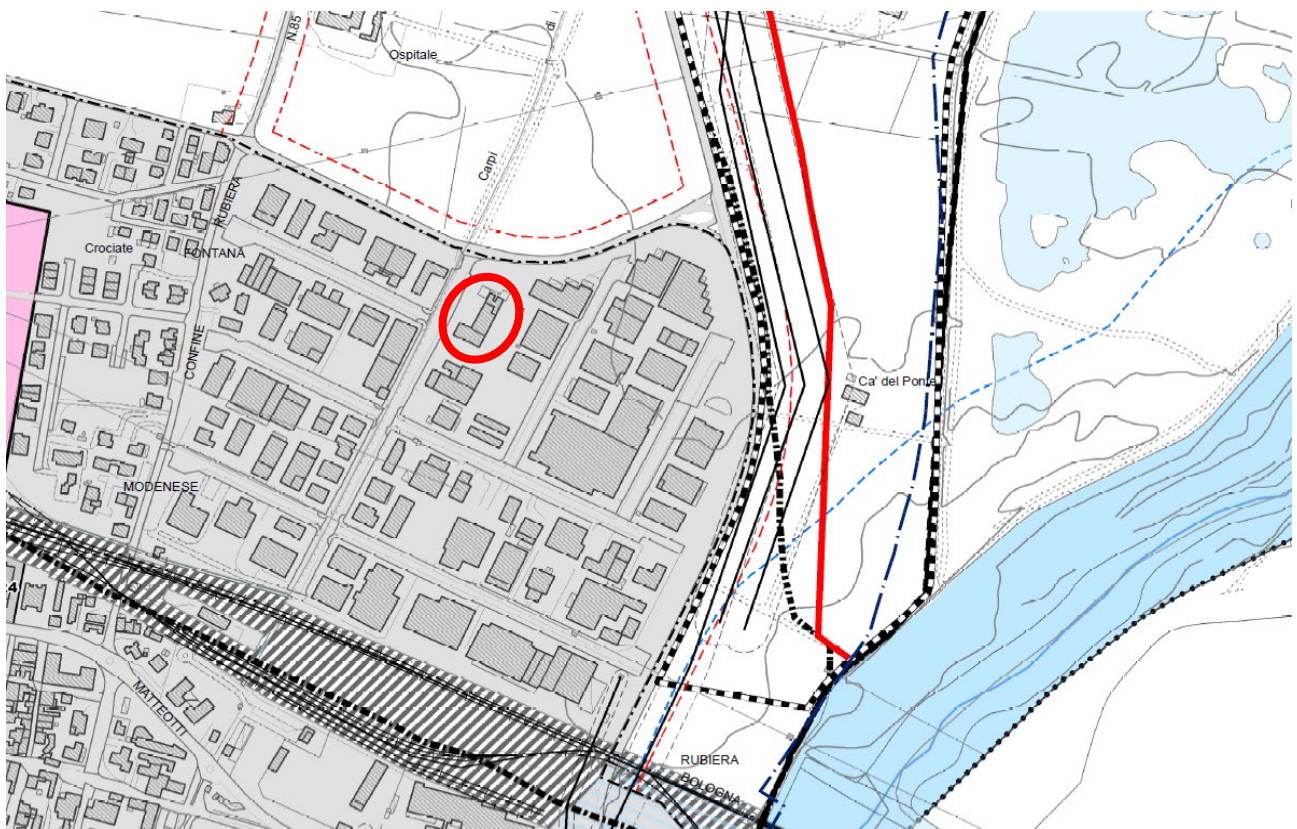
ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

	tipo b1
	tipo b2
	d - fascia di rispetto della via Emilia storica
	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

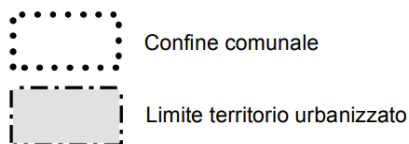
L'elaborato in oggetto inquadra: il lotto dove è ubicato l'Hotel la Corte, il sito produttivo del Villaggio Artigiano di Rubiera e la parte preponderante del territorio comunale stesso. Esso si trova nell'area "A" ("Depositi alluvionali post IV secolo a.C.", disciplinata dall'Art. 10.3, comma 2 delle

Norme Attuative, che prescrive il parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici per tutti gli interventi di scavo e modificazione del sottosuolo, nonché la necessità di saggi di verifica archeologica per gli scavi oltre i 1,50 m di profondità) del sistema di tutela della potenzialità archeologica del territorio. Non lontano notiamo che l'alveo del Fiume Secchia è classificato come area a potenzialità archeologica di **classe "B"**, con prescrizioni di tutela meno stringenti. Il lotto in esame dista circa 600 metri dal comparto della Riserva Orientata del Fiume Secchia, identificata come zona di interesse storico-archeologico di **tipo "b2"**, ossia "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di *paleohabitat*, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici", di cui all'Art. 10.2, comma 2 delle suddette Norme; l'area "Hotel La Corte" risulta invece distante circa 460 metri dalla "fascia di rispetto della Via Emilia storica", area di tutela archeologica che si estende dal sedime dell'antico asse viario per 50 metri su entrambi i lati, arrivando a lambire il tracciato ferroviario ed il margine meridionale del Villaggio Artigiano.

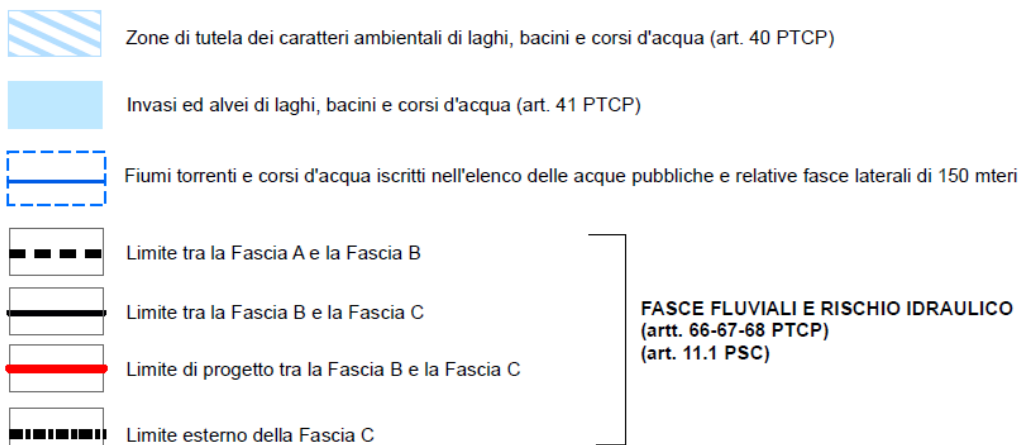
Tav. PS5a Sud: Vincoli geomorfologici idraulici e limiti all'edificazione



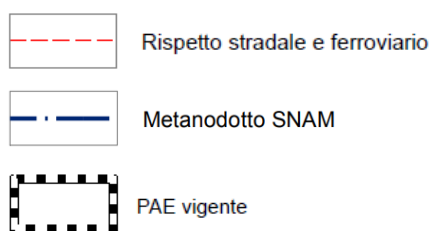
Stralcio della Tavola "PS5a Sud – Vincoli geomorfologici idraulici e limiti all'edificazione" del PSC di Rubiera, con evidenziazione del sito in oggetto (cerchio rosso)



VINCOLI IDRAULICI

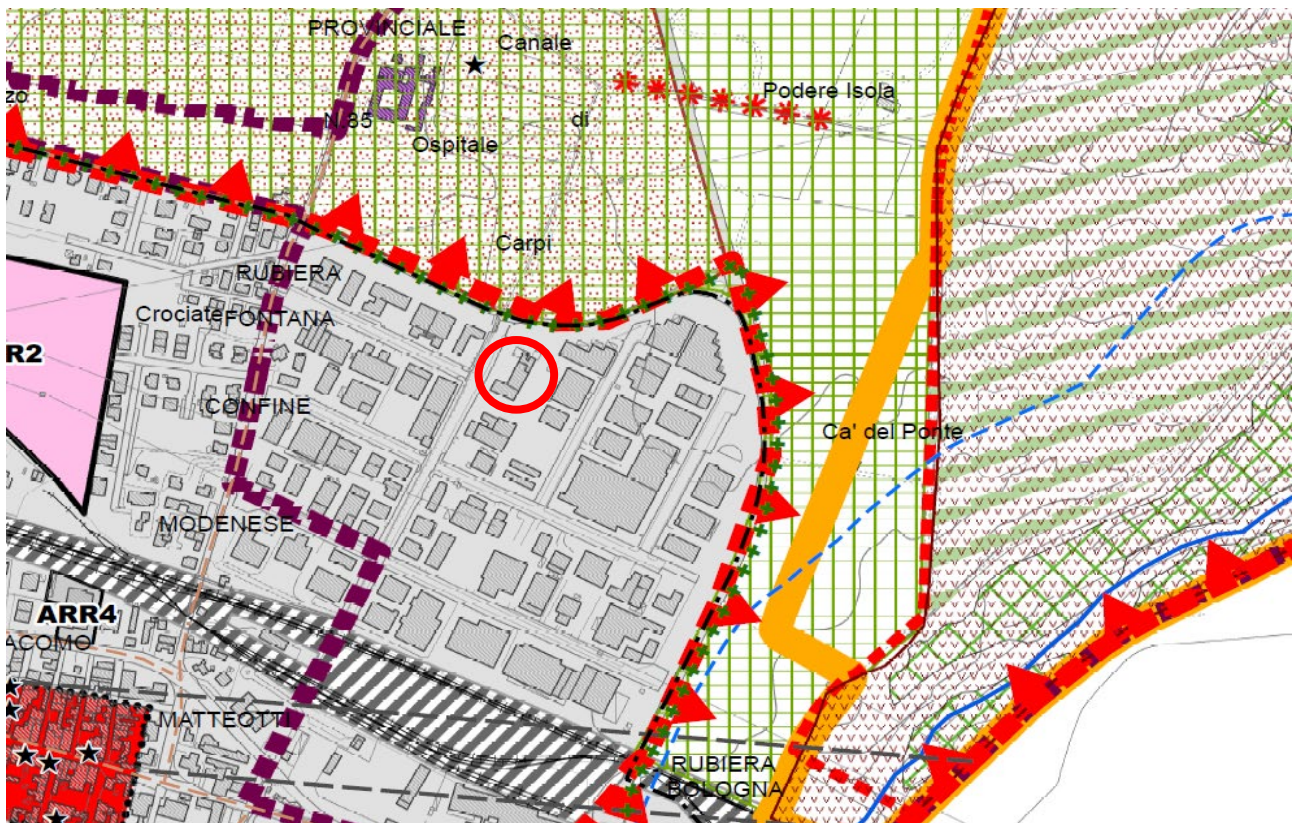


RISPETTI E LIMITI ALLA EDIFICAZIONE



Dalla tavola cartografica in oggetto è possibile notare la vicinanza (circa 50 metri) dell'immobile "Hotel La Corte" al limite del territorio urbanizzato del Comune di Rubiera e la sua prossimità ai limiti della fascia fluviale del Secchia e delle sue zone ad elevato rischio idraulico, i cui vincoli e le prescrizioni di tutela sono regolamentate dagli Artt. 66-67-68 del PTCP e dall'Art. 11.1 del PSC del Comune di Rubiera. Lo stabilimento si colloca inoltre ad una distanza minima di 550-570 metri dai due elettrodotti di alta tensione e media tensione che corrono paralleli al tracciato della Strada Provinciale 85, importante limite all'edificazione del tessuto insediativo.

Tav. PS5b Sud: Vincoli paesaggistici e storico-culturali



Stralcio della Tavola "PS5b Sud – Vincoli paesaggistici e storico-culturali" del PSC di Rubiera, con evidenziazione del sito in oggetto (cerchio rosso)

VINCOLI PAESAGGISTICI

BENI PAESAGGISTICI

AREE TUTELATE PER LEGGE E/O AMBITI SOGGETTI A TUTELA NATURALISTICA



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



Perimetro Riserva Naturale Orientata "Cassa di Espansione del fiume Secchia" - art. 7.1



Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri - art. 8

RETE NATURA 2000

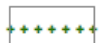


Zona SIC- ZPS (IT4030011) - art. 7.1

PROGETTI E PROGRAMMI INTEGRATI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO



Area di reperimento per un'area protetta del Fiume Secchia (art. 88 PTCP e art. 7.1 del PSC)



Progetti e programmi integrati di valorizzazione del Paesaggio (Fiume Secchia e Laghi di Calvetro) (art. 101 PTCP e art. 7.2 del PSC)



IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50 PTCP e art. 10.6 del PSC)



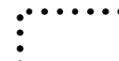
Strutture insediative storiche individuate dal PTCP (art. 50 PTCP e art. 10.7 del PSC)



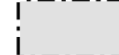
Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. esterni al centro storico - art. 10.7



EM - Edifici di valore monumentale - art. 10.7



Confine comunale



Limite territorio urbanizzato



Filari meritevoli di tutela - art. 9.1

ZONE DI SPECIFICO INTERESSE NATURALE



Zone di particolare interesse paesaggistico



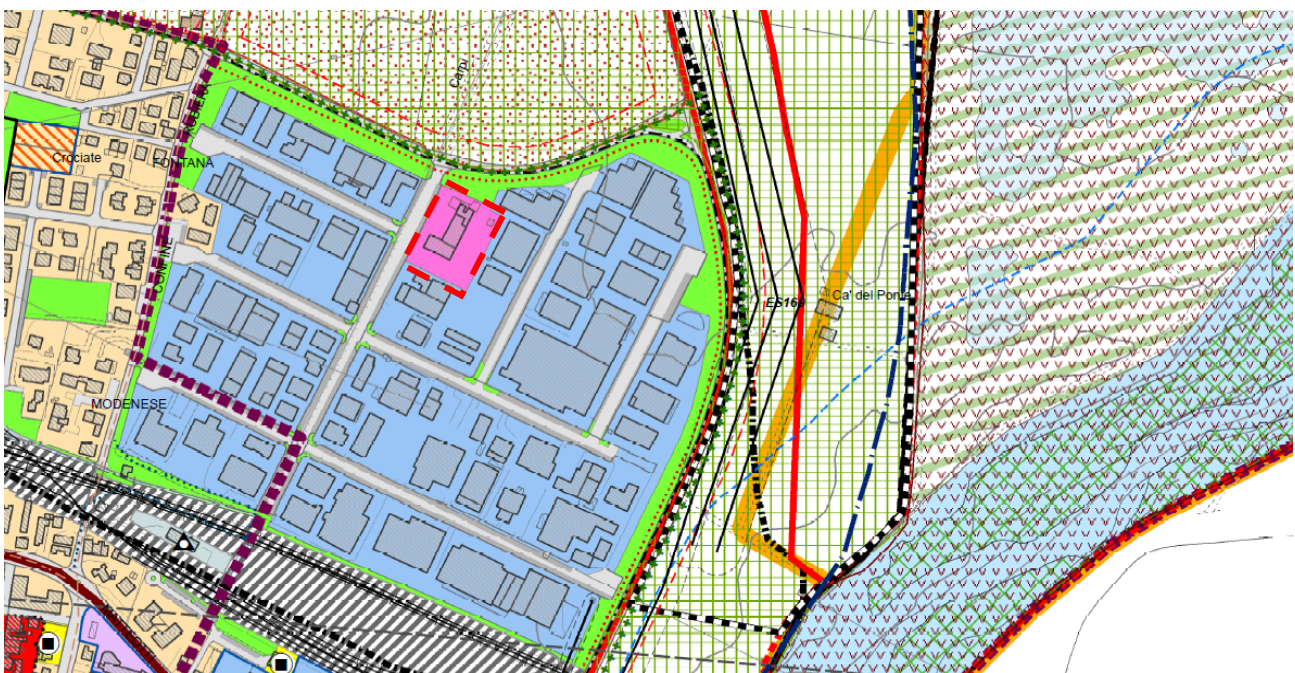
Zone di tutela naturalistica (art. 44 PTCP)

VINCOLI STORICO-CULTURALI

TUTELA DELLE RISORSE STORICHE



La cartografia tematica dell'elaborato evidenzia la prossimità del lotto in questione, in direzione nord, alle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 9.4 delle Norme di Attuazione) caratterizzate anche da strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art. 10.6 delle Norme di Attuazione) dell'ambito territoriale vicino al complesso della Corte Ospitale (edificio di valore monumentale, di cui all'Art. 10.7 delle N.T.A.), e la relativa vicinanza, in direzione est, al comparto – appartenente alla Rete Natura 2000 - SIC-ZPS (IT4030011, disciplinato dall'Art. 7.1) sito di importanza comunitaria che comprende il perimetro della Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione del Fiume Secchia" (con all'interno le zone golenali di tutela naturalistica ai sensi dell'Art. 44 del PTCP e dell'Art. 9.8 del PSC di Rubiera), le fasce di rischio idraulico relative all'asta fluviale, e le vicine zone rurali di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ricomprese in un ambito territoriale interessato da PAE vigente (Art. 13.5) ed interessate dal relativo sistema di tutela. Tutti gli ambiti di tutela descritti, fortemente interrelati e talora sovrapposti nelle loro peculiari connotazioni, rientrano anche nell'ambito dei progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio relativi al comparto "Fiume Secchia e Laghi di Calvetro" (di cui all'Art. 101 del PTCP e all'Art. 7.2 del PSC di Rubiera) e nella cosiddetta "Area di reperimento per un'area protetta del Fiume Secchia (Art. 88 PTCP e Art. 7.1 del PSC di Rubiera)". L'estratto cartografico evidenzia come il lotto "dell'Hotel la Corte", sia ubicato all'interno della perimetrazione dell'Area vincolata con D.M. del 01/08/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia), regolamentata dall'Art.8, di cui si tratterà più ampiamente in seguito. La cartografia evidenzia anche la presenza, poco a nord, di un filare alberato meritevole di tutela. Questo elemento qualificante del paesaggio, dovrebbe costituire l'asse arboreo generatore del corridoio ecologico in progetto lungo lo stesso tracciato, sino al ricongiungimento con l'edificio monumentale della Corte Ospitale.

Tav. RUE 3 Sud del RUE: Pianificazione e Tavola sinottica, legenda, simbologia;








Stralcio della Tavola "RUE 3 Sud – Pianificazione" di Rubiera con evidenziazione del sito in oggetto (quadrato rosso)




Ambiti specializzati per attività produttive consolidati

-  AP1 - Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati (Art. 36.1)
-  AP3 - Sub ambiti per attività turistico alberghiere consolidate (Art. 36.3)

Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17 L.R. 20/2000)

-  TR1a - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40.1)
-  TR1b - Zone di tutela naturalistica (Art. 40.2)
-  TR2b - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 40.6)
-  Zone SIC- ZPS (IT4030011) (Art. 40.2)
-  IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art. 32.1)

BENI PAESAGGISTICI - AREE TULATE PER LEGGE E/O AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DEGLI ARTT. 136 - 142 DEL D.Lgs. 42/2004

-  Perimetro Riserva Naturale Orientata "Cassa di Espansione del fiume Secchia"
-  Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri
-  Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985 (Zona del Parco del Fiume Secchia)

L'elaborato cartografico offre un efficace compendio dei tematismi già illustrati nelle tavole del PSC, con inquadramento territoriale e zonizzazione disciplinati dai puntuali rimandi agli articoli delle "Norme edilizie ed urbanistiche" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Rubiera, di cui si provvede a riportare di seguito i principali riferimenti.

Doc. R1 del RUE: Norme edilizie ed urbanistiche

Art. 32.1: – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti "IS")

L'articolo in oggetto, che nel contesto in esame si riferisce all'ambito rurale immediatamente a nord del Villaggio Artigiano, che comprende anche l'emergenza storico-monumentale della Corte Ospitale, disciplina e regola gli autorizzati interventi di recupero e trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente ivi insediato e delle eventuali edificazioni ex novo, garantendone l'uniformazione agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale, di valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche dell'ambito territoriale e di miglioramento delle componenti naturalistiche del paesaggio agrario, in conformità agli usi e funzioni ammesse per gli ambiti a vocazione agricola ed ai relativi parametri edilizi ed urbanistici definiti all'Art. 31.15.

Art. 36.3: – Sub-ambiti per attività turistico alberghiere consolidati (AP3)

1. Corrispondono a lotti edificati del tessuto urbano consolidato del Capoluogo attualmente occupati da strutture ricettive alberghiere con annessi servizi, attività commerciali, uffici, per i quali si confermano gli usi presenti nello stato di fatto escludendo in ogni caso il nuovo inserimento di attività artigianali (anche a carattere laboratoriale), industriali, terziarie in genere.
2. Gli interventi ammessi sono quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e agli Artt. 3.1; 18.10; 3.2 esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento della SC esistente superiore al 20% e si attuano per intervento diretto.
3. Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono quelli rilevabili nello stato di fatto con possibilità di ridurre la distanza minima dai confini di proprietà fino ad un minimo di 5 ml., nel rispetto del criterio della visuale libera e dei limiti di arretramento dalle strade D4 dettati al 5 comma del precedente Art. 36.2

Gli interventi previsti che sono oggetto della presente autorizzazione paesaggistica si conformano appunto agli obiettivi di qualificazione funzionale ed ambientale dell'esistente.

Art. 40.2 – Zone di tutela naturalistica (TR1b)

Tali zone, individuate in cartografia come le zone golenali del Fiume Secchia ed il più esteso ambito della relativa zona SIC-ZPS, corrispondono ad aree caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio ecosistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica.

In dette zone gli interventi si attuano per intervento diretto nei casi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, consolidamento statico e messa in sicurezza, ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso del patrimonio edilizio eventualmente esistente, fermo restando il rispetto della disciplina particolareggiata per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale.

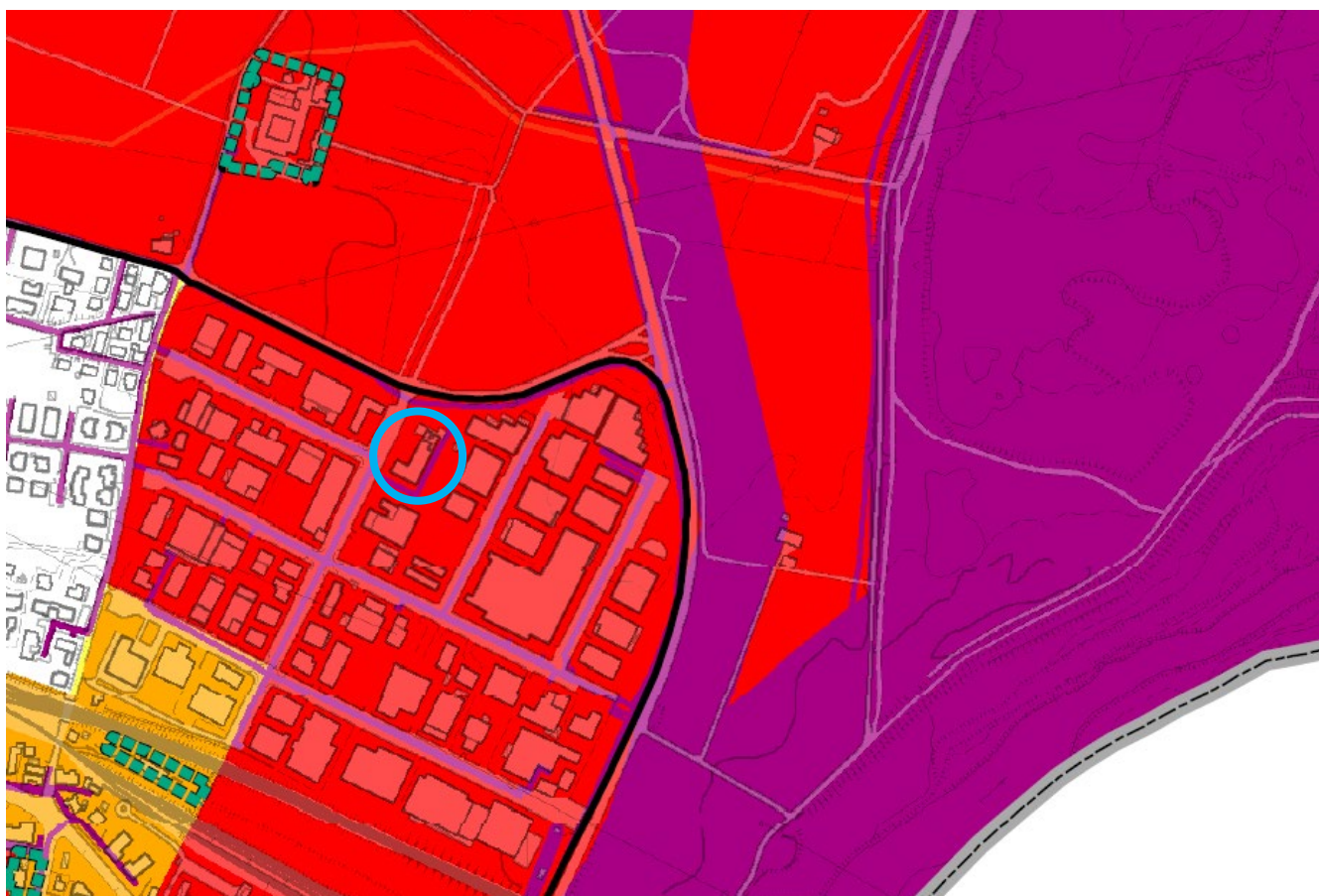
Art. 40.6 – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR2b)

Tali aree, diffusamente estese immediatamente a nord e ad est del Villaggio Artigiano, sono oggetto di prescrizioni vincolistiche e di disciplina urbanistico-edilizia che ammettono i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano invece i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:

- a) dell'art. 31 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) dell'art. 39.12 per il recupero per fini extra-agricoli di fabbricati rurali;
- c) degli artt. 39.13 e 39.14 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
- d) dell'art. 39.15 per gli edifici produttivi esistenti siglati AP.

Tavola VAS 05 del RUE: VAS e VALSAT – Sintesi delle criticità e dei condizionamenti.



Stralcio della Tavola “VAS 05 – Sintesi delle criticità e dei condizionamenti” con evidenziazione del sito in oggetto (cerchio azzurro)

Elementi di valutazione delle criticità e dei condizionamenti presenti sul territorio



L'elaborato cartografico in oggetto illustra come la quasi totalità dell'insediamento produttivo del Villaggio Artigiano e l'area dell'Hotel la Corte compresa, siano inseriti in un contesto intrinsecamente connotato dalla presenza di elementi di criticità fortemente condizionanti. I contermini terreni, al di là della Strada Provinciale 85, buona parte del comparto della Riserva naturalistica orientata del Fiume Secchia presentano fattori di criticità assolutamente escludenti.

La previgente pianificazione urbanistica e paesistica (Variante Generale al P.R.G.) del Comune di Rubiera analizzava l'area in oggetto con diverse matrici nei seguenti elaborati:

- Tav. 4 della V.G. al P.R.G. : Il sistema storico culturale;
- Tav. 5 della V.G. al P.R.G. : Il sistema viario e ferroviario;
- Tav. 6 nord della V.G. al P.R.G. : Azzonamento;
- Relazione relativa alla V.G. al P.R.G.;
- Norme tecniche attuative della V.G. al P.R.G. ;

L'area in oggetto è inoltre tutelata, come già accennato, ai sensi del D.M. 01/08/1985, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del parco del fiume Secchia sita nel comune di Rubiera (RE)*.

Tavola 4 della V.G. al P.R.G. : Il sistema storico culturale

Questo elaborato raccoglie organicamente tutte le prescrizioni di tutela relative ai vari regimi vincolistici, con particolare riguardo ai vincoli di natura paesaggistico-ambientale e alle tutele di carattere archeologico, storico-culturale, tipologico e monumentale.

L'edificio in questione è ubicato all'interno dell'insediamento artigianale ed industriale denominato "Villaggio Artigiano", situato a Nord-Est dell'abitato storico di Rubiera, oltre la linea ferroviaria Milano-Bologna: il territorio urbano immediatamente a Nord ed a Est del Villaggio Artigiano 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 matrici culturali e paesaggistiche: edifici di valore storico-monumentale e storico-tipologico, siti archeologici, campi coltivati e non, canali, pozzi, bacini fluviali, casse d'espansione, manufatti di regimazione delle acque, aree di riserva naturale, vegetazione ripariale, boschi.



Ortofoto satellitare che mostra la vicinanza fra l'insediamento industriale del Villaggio artigiano (a sinistra) e l'ambito di tutela paesaggistico-ambientale relativo all'asta fluviale del fiume Secchia e le sue casse d'espansione (a destra)

La cartografia tematica dell'elaborato individua chiaramente l'ambito di tutela paesaggistico-ambientale relativo all'asta fluviale del fiume Secchia ed al contiguo bacino delle relative casse d'espansione, ambito tutelato ai sensi della Legge 431/1985 (legge Galasso) e dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. lgs 42/2004 (Codice Urbani) per una fascia di rispetto di 150 metri dall'invaso e dagli alvei di piena ordinaria, su entrambe le sponde fluviali ed intorno al perimetro degli argini delle suddette casse. La tavola evidenzia inoltre l'adiacente "zona di tutela allargata ed assoluta dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, indicata dai P.T.C.P. di Modena e Reggio Emilia (art.11 P.T.C.P. di R.E.)", estesa in particolar modo sulla sponda modenese del Secchia, nonché le "zone di tutela naturalistica del Parco fluviale del Secchia incluse nella Riserva Naturale

Orientata del P.T. delle Casse d'Espansione del fiume Secchia (art.21 P.T.C.P.)", coincidenti con il bacino delle casse d'espansione, che rientra a sua volta nelle "Zone incluse nei progetti di valorizzazione paesistico ambientale del P.T.C.P. di Reggio E., lettera B, ossia vocate a Riserve Naturali Regionali (art.27 P.T.C.P. di R.E.)"; sono inoltre segnalati dall'elaborato cartografico i numerosi siti in cui sono avvenuti rinvenimenti archeologici (di età etrusca e romana), le zone di

tutela del campo pozzi in località Fontana (lungo Via del Rivone) ed infine alcuni edifici di interesse tipologico-culturale (come alcune ville e rustici rurali, di cui è stata effettuata una ricognizione analitica ed un'opera di schedatura puntuale nel *Censimento e classificazione del patrimonio edificato di valore storico culturale*) o di carattere storico-monumentale, come Palazzo

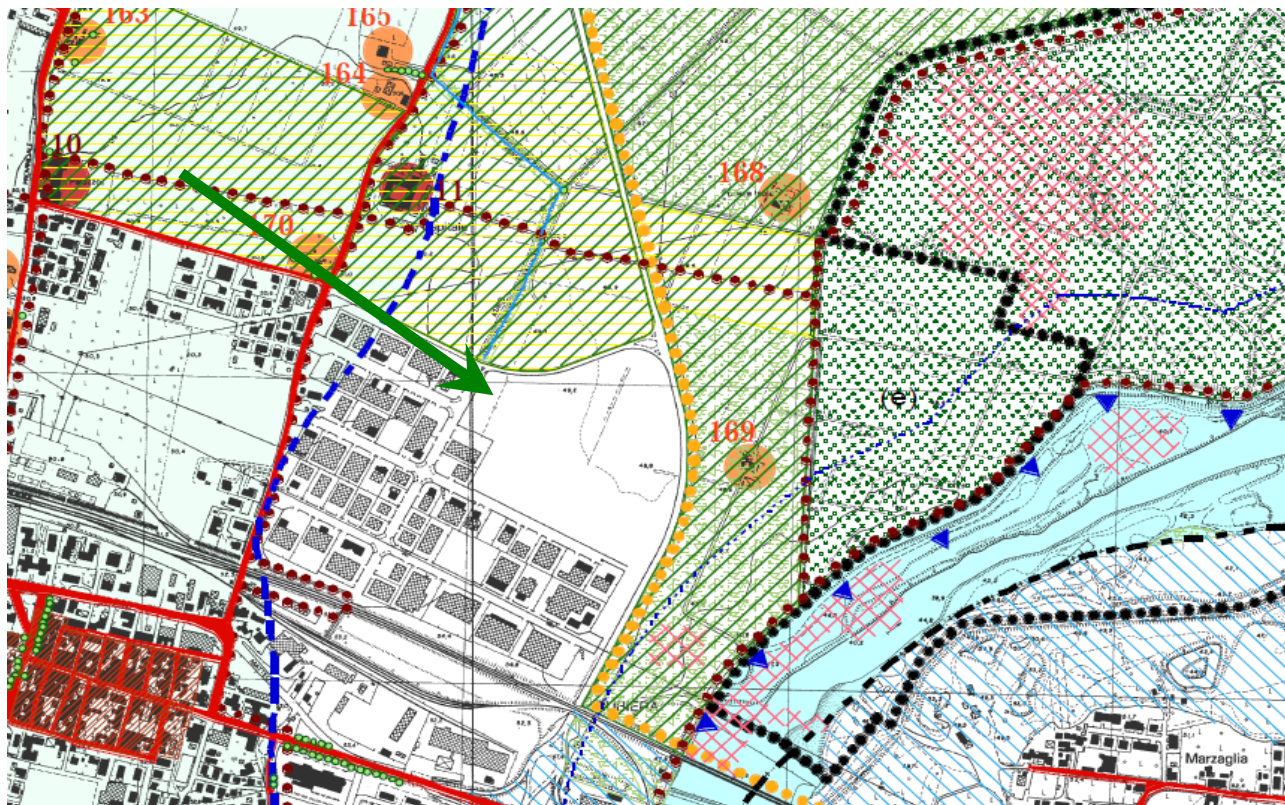
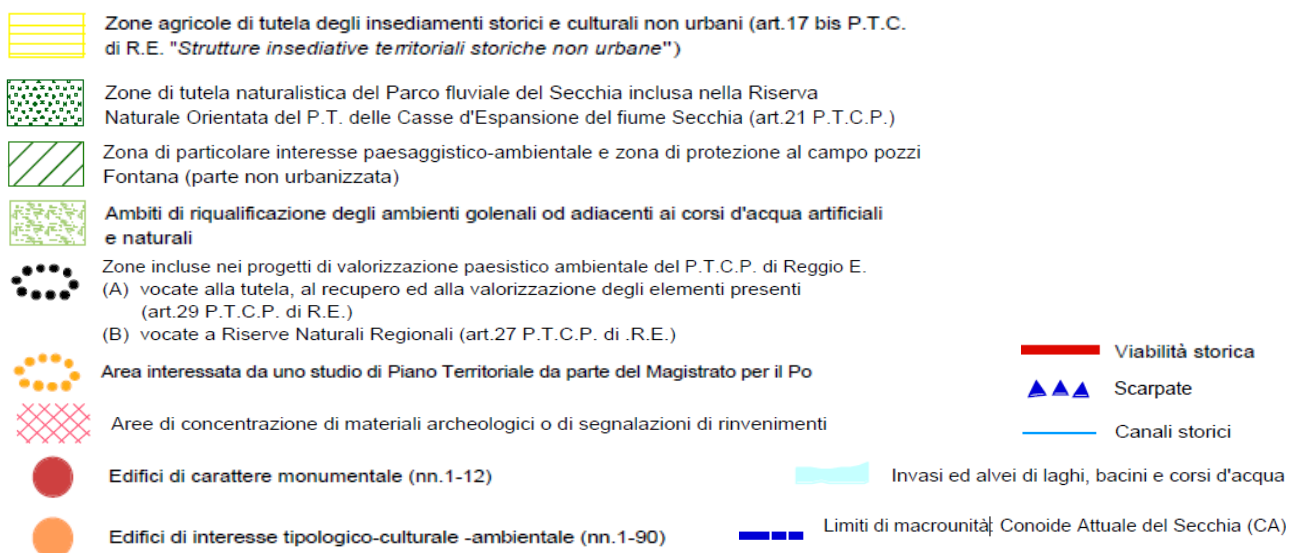


Tavola 4 della V.G. al P.R.G.: Il sistema storico culturale: il lotto in oggetto è indicato dalla punta della freccia verde



Rainusso ed il non lontano complesso della Corte Ospitale, sito sul margine periurbano settentrionale dell'abitato di Rubiera, laddove il fitto tessuto insediativo residenziale ed industriale del paese inizia a cedere il passo all'ambito rurale, il quale prosegue senza soluzione di continuità fino alla località di Fontana.

Nonostante l'elaborato cartografico in questione, ossia la Tavola 4 della V.G. al P.R.G., individui l'intera area del Villaggio Artigiano come esterna alle zone soggette alle tutele sopra descritte, il D. M. 1/8/1985 - di cui si tratterà più ampiamente in seguito - definisce, per la "zona del parco del fiume Secchia", la perimetrazione di una ben più ampia area sottoposta a tutela: quest'area si estende all'intero settore orientale del Villaggio artigiano, comprendendo quindi anche il lotto su cui sorge l'edificio in oggetto, e giustificando dunque la necessità di redazione della presente relazione paesaggistica.

Benché l'elaborato illustri chiaramente come il fabbricato del lotto in oggetto, un recente capannone industriale, non presenti connotazioni di bene culturale, non essendo ricompreso nella classificazione di "edificio a carattere monumentale" di interesse storico-testimoniale o di "edificio di interesse tipologico-culturale-ambientale", occorre nondimeno segnalare la presenza di fabbricati di questa tipologia nelle vicinanze del lotto in oggetto, come visibile in cartografia.

A 390 metri verso est, infatti, nei campi oltre la Strada Provinciale n. 85, si trova un aggregato edilizio storico di interesse tipologico-culturale, identificato e descritto dalla Scheda analitica n. 169 del *Censimento e classificazione del patrimonio edificato di valore storico culturale*, nell'ambito tematico della disciplina particolareggiata dei Beni Culturali: si tratta di un complesso residenziale rurale e produttivo agricolo tardo-ottocentesco (documentato per la prima volta dal catasto del 1887) chiamato *Ca' del Ponte* e caratterizzato tipologicamente dalla giustapposizione di corpi di fabbrica in muratura con porta morta a sesto ribassato, adibiti ad abitazione rurale, stalla e fienile, con annessa una barchessa attualmente in disuso. Dal punto di vista archeologico, nei pressi dell'edificio sono stati rinvenuti resti di capanne eneolitiche ed uno strato di reperti antropizzati probabilmente coevo.

Per ulteriori informazioni su tale complesso insediativo si rimanda alla consultazione della citata scheda analitica.

A 520 metri verso nord-est dall'Hotel La Corte, invece, sempre nei campi oltre la detta Provinciale, è ubicato il cascinale del *Podere Isola*, identificato e descritto dalla Scheda analitica n. 168 del citato *Censimento*: un edificio rurale coevo e tipologicamente simile alla *Ca' del Ponte*, in quanto anch'esso costituito da corpi edilizi giustapposti, con porta morta arcuata a sesto ribassato, e presenza funzionale di porzione a destinazione residenziale e parte a vocazione produttiva-agricola (stalla e fienile).

Per ulteriori informazioni su tale complesso insediativo si rimanda alla consultazione della citata scheda analitica.

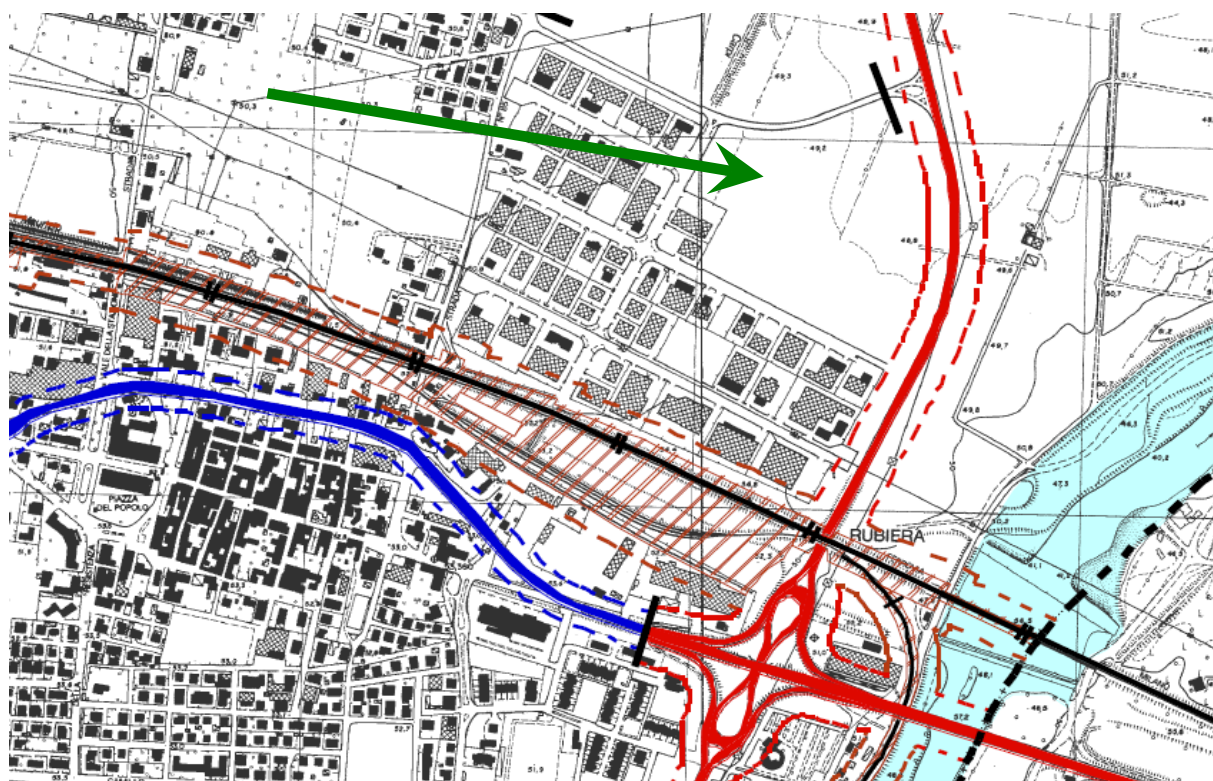
Infine, ubicata a circa 340 metri in direzione nord dal lotto in oggetto, si trova la principale emergenza architettonica di carattere storico-monumentale fra gli insediamenti rurali della zona nord di Rubiera, ossia il complesso monastico-claustrale della *Corte Ospitale*, ex convento con annessa chiesa e torre campanaria ed antico ospizio, ospedale ed ostello per l'accoglienza di pellegrini e viandanti: un complesso di fabbricati distribuiti intorno ad una corte centrale, per l'appunto un originario chiostro, che subì nel corso dei secoli - specie in epoca napoleonica - anche incongrue riconversioni funzionali a caserma per l'acquartieramento di truppe, fattoria con stalle e depositi di vettovaglie ed attrezzi.

Per ulteriori informazioni su tale complesso insediativo si rimanda alla consultazione della citata scheda analitica.

Tav. 5 della V.G. al P.R.G. : Il sistema viario e ferroviario

Questo elaborato evidenzia i vincoli infrastrutturali relativi al sistema viario e ferroviario: in particolare si nota come l'edificio in questione si trovi ad una distanza di circa 424 m dai confini dell'ambito ferroviario della linea Milano-Bologna, e pertanto ben oltre la fascia dei 25 metri di rispetto prescritta in presenza delle ferrovie di ordine regionale o superiore.

Parimenti, l'edificio in questione dista circa 385 metri dalla Strada Provinciale n. 85: pertanto esso si trova, analogamente a tutti gli altri edifici del Villaggio Artigiano, oltre i 30 metri di distanza individuati, al di fuori dei centri abitati, come limite di rispetto per le strade extraurbane secondarie dal D.M. n. 1404 del 1° aprile 1968.

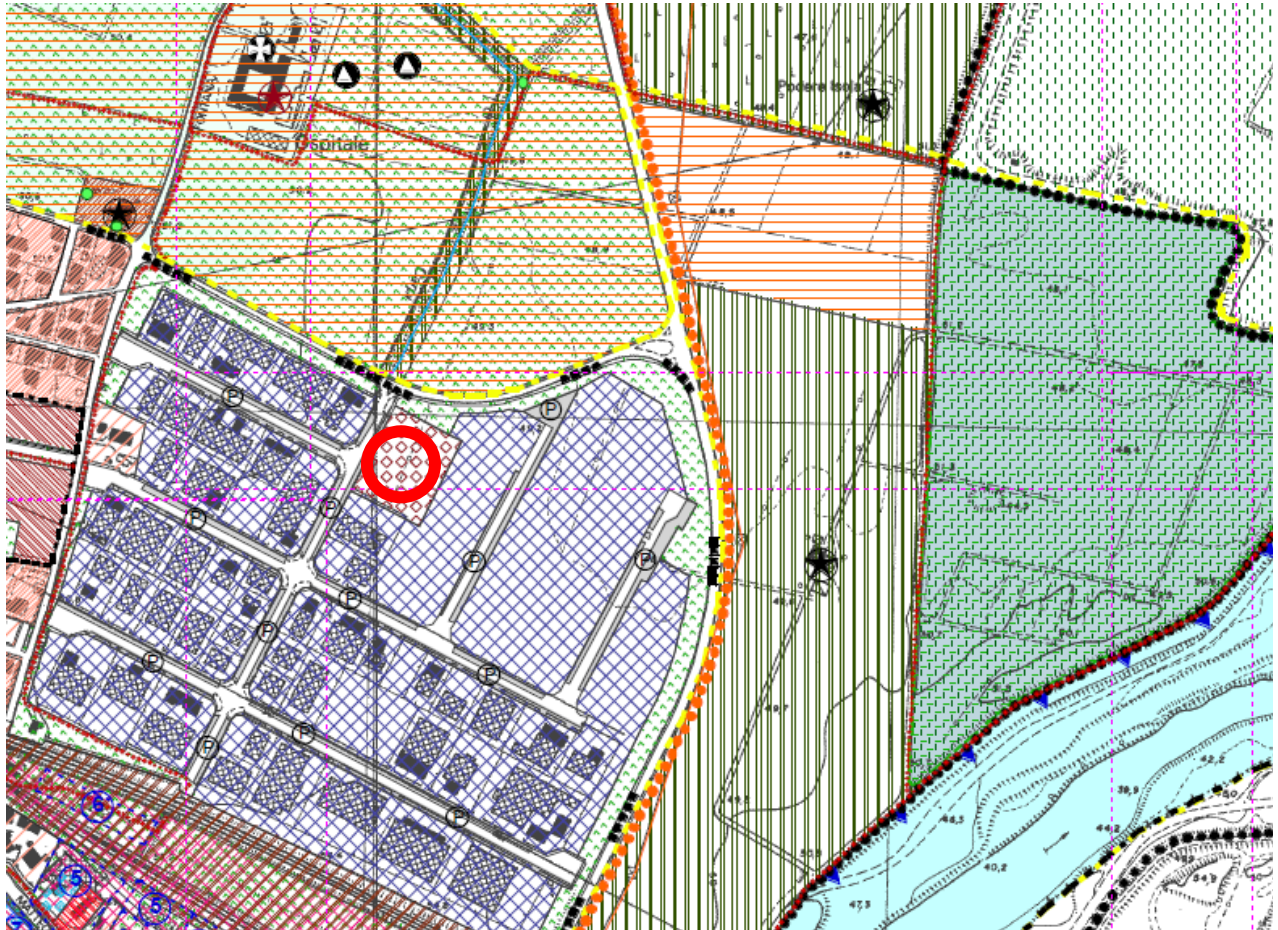


- Strade extraurbane secondarie (classe C)
- - - Limite di rispetto strade extraurbane secondarie (30 metri fuori dei centri abitati)
- Strade urbane di scorrimento (classe D)
- - - Limite di rispetto strade urbane di scorrimento (20 metri)
- Limite di centro abitato in vigore (D.G.C. del 29.06.1993): posizionamento dei cartelli indicanti tale centro ai sensi dell'articolo 4 del D.L. 30.04.1992 n° 285
- +— Linea ferroviaria ad alta velocità
- - - Limite di rispetto linea ferroviaria ad alta velocità (90 metri)
- +— Linea ferroviaria del S.F.R.
- +— Linea ferroviaria merci Dinazzano-Rubiera-Bruciata
- +— Linea ferroviaria in dismissione
- - - Limite di rispetto delle ferrovie regionali e provinciali (25 metri)
- Ambito interessato dal sistema ferroviario














Tavola 5 della V.G. al P.R.G.: Il sistema viario e ferroviario: il lotto in oggetto è indicato dalla freccia verde

Tav. 6 nord della V.G. al P.R.G. : Azzonamento

L'elaborato relativo alla zonizzazione identifica l'area su cui sorge l'edificio in oggetto come "zona omogenea D.3.b per insediamenti turistico-alberghieri di completamento prevalentemente edificate e confermate", rimandando contestualmente all'articolo 70 delle Norme Tecniche Attuative per le prescrizioni inerenti le destinazioni d'uso, le funzioni ammesse, gli interventi ammessi ("tutti", secondo la relativa tabella) ed altri parametri urbanistici.



Stralcio del foglio X della Tav. 6 sud della V.G. al P.R.G. : Azzonamento. Il cerchio rosso evidenzia il lotto in oggetto.

- | | | | |
|---|---|---|------------------------|
|  | Ambito di interesse ferroviario |  | Parcheggi (art.97 NTA) |
|  | Limite del territorio urbanizzato (L.R. 865/1971- L.R. 47/1978 art.13) |  | Parcheggi (art.97 NTA) |
|  | Ambiti comunali assoggettati a P.R.U.S.S.T. e/o P.R.U. e riconfermati (art.12 NTA) | | |
|  | Zone omogenee D.3b per insediamenti turistico-alberghieri di completamento prevalentemente edificate e confermate (art.70 NTA) | | |
|  | Zone omogenee D.5b per insediamenti manifatturieri esistenti (art.75 NTA) | | |
|  | Zone di riqualificazione degli ambiti golenali o adiacenti ai corsi d'acqua artificiali e naturali (art.48 NTA) | | |
|  | Zone di tutela degli insediamenti storici e culturali non urbani e di particolare interesse paesaggistico e ambientale (artt.48 e 51 NTA) | | |
|  | Zone omogenee G.1 a verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo (artt.94 e 95 NTA) | | |
|  | Area interessata da uno studio di Piano Territoriale da parte del Magistrato per il Po (artt.51 e 52 NTA) | | |
|  | Palazzo Rainusso e Corte dell'Ospitale beni culturali vincolati ai sensi della L.n. 1089/39 e della L.n. 1497/39 (artt.48 e 59 NTA) | | |
|  | Beni culturali individuati dalla V.G. al P.R.G. (artt.48, 59 e 60 NTA) | | |

Relazione relativa alla V.G. al P.R.G.

Il Capo III di questa relazione tratta delle analisi paesistico-ambientali e storico-culturali relative al territorio comunale di Rubiera, nonché delle scelte urbanistiche e territoriali operate coerentemente al quadro conoscitivo delineatosi, ossia il sistema multidisciplinare dei dati emersi da tali indagini. In particolar modo si evidenzia l'avvenuta individuazione delle "Unità di Paesaggio" di rango comunale, ovvero quegli ambiti omogenei che per genesi e configurazione si distinguono dal restante territorio per talune diversità.

Rubiera è compresa nell'unità regionale n. 8, così come definito dal Piano Paesistico in vigore, o, più precisamente, dall'integrazione delle indicazioni del P.T.P.R., del P.T.C.P. di Reggio Emilia, nonché dei disposti della Delibera di G.R. n. 2141 del 1990.

Le "unità di paesaggio" sono distinte in tre Macrounità: Conoide Attuale Secchia (CA), Rubiera (R), Tresinaro Vecchio (TV); a sua volta quest'ultima macrounità è suddivisa nelle seguenti Me-sounità: Mesounità delle acque (MA), Mesounità Contea (MC) Mesounità Isola (MI).

L'area in esame, così come l'intero Villaggio Artigiano e buona parte dell'insediamento urbano comunale, si trova nell'unità di paesaggio "Rubiera".

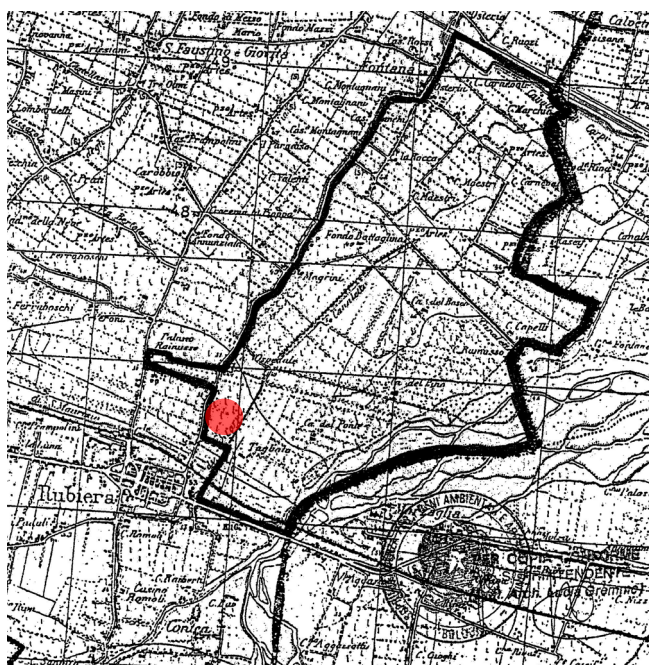
Norme tecniche attuative della V.G. al P.R.G.

Le N.T.A., oltre a fornire la zonizzazione del territorio comunale, identificando come già detto l'area ove sorge l'edificio industriale in oggetto ("zona omogenea D.5.b per insediamenti manifatturieri esistenti", ove risultano da norma ammesse tutte le tipologie di interventi, l'indice di edificabilità prescritto è di 0,6 mq/mq, l'altezza massima consentita è di 11,50 m ed il valore soglia dell'indice di visuale libera si attesta a 0,5 - parametri puntualmente rispettati nel caso in esame), tratta ampiamente, nel Titolo II, di "Tutela dell'Ambiente", fornendo appunto prescrizioni per la tutela dell'ambiente, dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio. Ai fini di questa relazione risultano particolarmente interessanti gli artt. 47 (Unità di Paesaggio ed identità territoriale), 50 (Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua e loro zone di tutela) e 52 (Zone di tutela naturalistica: F.1, Riserva Naturale Orientata Casse d'espansione del Fiume Secchia; F.2, dei Laghi di Calvetro).

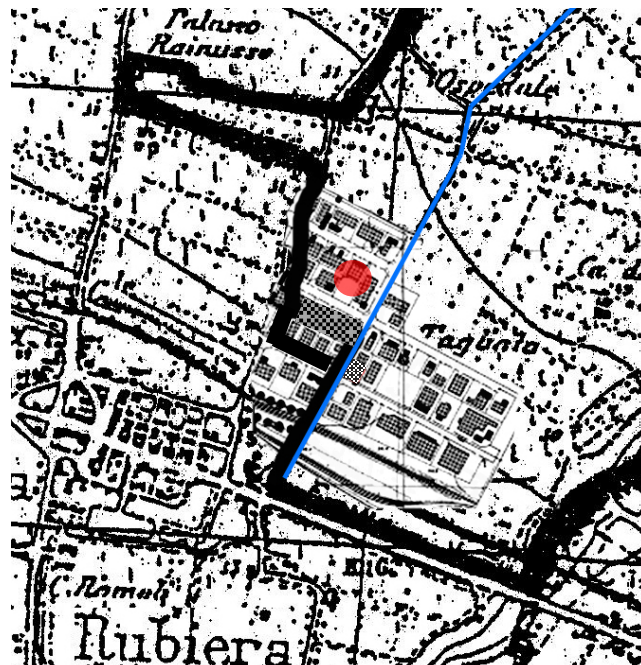
D.M. 01/08/1985: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del parco del fiume Secchia sita nel comune di Rubiera (RE).

Questo decreto del Ministro Giuseppe Galasso, recependo le disposizioni e le direttive di precedenti normative sulla tutela dei beni paesaggistici e naturali, ed in primis la Legge 29/6/1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali", il Decreto Ministeriale 21/09/1984, art. 2 ed il decreto-legge 27/06/1985, n. 312, riconosce all'area dell'allora previsto ma non ancora esistente Parco del Secchia un importante valore paesaggistico-ambientale ed un indiscusso interesse pubblico in quanto importante patrimonio per la collettività, descritto - secondo le stesse connotazioni già evidenziate - come un ricco sistema interrelato di eccellenze naturalistiche, vegetazionali, faunistiche e paesaggistiche, arricchito inoltre da siti di rilevante valore storico-archeologico (ove sono avvenuti rinvenimenti di antichi pozzi in materiale ceramico e di steli funerarie etrusche in pietra scolpita) e circondato da una corolla di terreni agricoli di indubbio valore paesistico, in cui si trovano, variamente disseminati, pittoreschi edifici rurali di valore storico-culturale e pregevoli complessi monumentali. Questo decreto va quindi a porre l'area dell'attuale Parco fluviale del Secchia e le zone circostanti sotto la tutela ambientale e paesaggistica, colmando una "lacuna normativa" della Legge 1497 del 1939, che invece non annoverava questo comparto fra le "bellezze naturali" da sottoporre al relativo regime vincolistico. Entro il perimetro della vasta area individuata dal decreto, compresa fra la Via Emilia, la strada che

collega Rubiera alla sua frazione Fontana, l'Autostrada del Sole ed il confine interprovinciale fra Reggio Emilia e Modena, risulta compresa buona parte della porzione dell'attuale Villaggio Artigiano che si trova ad Ovest del Canale di Carpi (oggi tombato), e dunque anche il lotto dell'edificio in oggetto (ubicato quasi sul confine della perimetrazione), che non è molto distante da tale canale.



Perimetro dell'area sottoposta a tutela ai sensi del D.M.1/8/1985 ed evidenziazione del lotto in oggetto (punto rosso)



Ingrandimento con fotoinserimento della planimetria del Villaggio Artigiano ed evidenziazione del lotto in oggetto (punto rosso) e del tracciato del Canale di Carpi (linea blu)

PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (Art. 136 – 141 – 157 Dlgs. 42/04)

Come già illustrato durante l'analisi degli estratti cartografici del PTCP, il lotto in oggetto è compreso in un'area di notevole interesse pubblico (la n° 6 dell'elenco provinciale di Reggio Emilia, identificata come "Zona del parco del Fiume Secchia sita nel Comune di Rubiera") sottoposta a tutela con apposito provvedimento amministrativo, in questo caso il D.M. 01/08/1985 (il decreto vincoli che identifica le aree comunemente denominate "Galassini"), ai sensi dell'Art. 136, comma 1 lettera b) del Decreto Legislativo 42/04 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", in quanto qualificabile nella categoria "ville, giardini e parchi", trattandosi dell'ambito di un vasto parco fluviale con riserva naturale orientata, che tra l'altro annovera al suo interno, specialmente lungo il perimetro degli argini golenali, zone classificabili anche come "bellezze panoramiche" da cui è possibile fruire di punti di vista privilegiati sul paesaggio naturale (boschivo e lacustre) e rurale (coltivazioni) circostante.

PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (Art. 142 Dlgs. 42/04)

Come già illustrato durante l'analisi degli estratti cartografici del PTCP, il lotto in oggetto, rientrando nell'ambito di tutela del Parco fluviale del Secchia, si colloca ad una distanza pari a 780 metri rispetto alla gola (argini delle casse d'espansione) e pari a 810 metri rispetto all'asta fluviale del Secchia, il quale rientra nel novero dei "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti

nell'elenco delle acque pubbliche" (Art. 142 Dlgs. 42/04, c. 1 lettera c), e precisamente al numero 2 dell'elenco dei corsi d'acqua della Provincia di Reggio Emilia. E' interessante notare, inoltre, che a questa macro-categorizzazione di fiume (lettera c) riconosciuta dal PTCP, si accompagnerebbe in realtà l'indicazione di altre categorie organicamente presenti ed interrelate all'interno dell'ambito naturalistico e paesaggistico tutelato in questione: "parchi e riserve" di cui alla lettera f), "territori coperti da foreste e boschi" di cui alla lettera g), "zone umide" di cui alla lettera i) ed infine "zone di interesse archeologico" di cui alla lettera m), come emerso dalla precedente trattazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE LEGITTIMATO

Questa sezione offre una illustrazione grafica ed una restituzione fotorealistica dello stato attuale legittimato del fabbricato, rappresentando il lotto d'intervento e l'edificio che vi insiste nel loro aspetto attuale, conforme ai titoli abilitativi regolarmente presentati in precedenza.

L'intervento in oggetto è ubicato in un contesto insediativo produttivo-industriale dal tessuto tendenzialmente omogeneo: il contesto del Villaggio Artigiano, in quanto insediamento artigianale e manifatturiero (ospitante prevalentemente officine, laboratori, opifici, magazzini). Esso è caratterizzato dalla giustapposizione, su fronte strada, di grandi fabbricati industriali in cemento armato e tamponamenti in moduli prefabbricati. Talvolta con parti strutturali in acciaio e rivestimenti in alluminio. Sono presenti delle palazzine ufficio o abitazioni vicino ai capannoni che presentano caratteristiche tipiche di questi luoghi. La cromatica predominante dell'insediamento è il grigio, il bianco e il marrone che ritroviamo anche sul reticolo della viabilità interna, costituito da strade cieche, larghe e piuttosto lunghe, nonché nei parcheggi, nei piazzali e nei cortili aziendali, asfaltati o lastricati a palladiana o ad autobloccante. Le viste aeree della zona mostrano la quasi onnipresenza delle cromie grigie e marroni anche nelle coperture, realizzate in cemento, lamiera metallica, lastre adesiate e strati bituminosi. Il dilagare del colore grigio, dei rumori, delle esalazioni e delle viste di carattere industriale, vengono mitigati da alcune presenze arboree ed arbustive situate sia all'interno di alcuni cortili aziendali che nelle aiuole del verde stradale; Siepi, piccoli filari alberati, cespugli isolati, e la vegetazione folta di un paio di veri e propri giardini di notevole estensione sono diaframmi verdi che contribuiscono a schermare gli sgradevoli impatti percettivi derivanti dal paesaggio industriale e dai suoi "relitti" (accatastamento disordinato di materiali più o meno vecchi, attrezzature abbandonate nei cortili, presenza di box, cisterne e basso servizi vetusti e degradati), in un'area che, in virtù della sua prevalente destinazione manifatturiera e produttiva in genere, ha subito trasformazioni urbanistico-territoriali profonde e gli interventi edilizi ed insediativi più disparati, gravosi ed impattanti.



ortofoto satellitare dell'Hotel la Corte e del contesto circostante: assoluta prevalenza delle cromie grigie, con qualche presenza arborea di mitigazione ambientale (a nord ed est)

L'edificio in oggetto è inserito in un lotto di forma rettangolare (90 x 73 metri) ed è composto da: Piano interrato, Piano terra, Piano primo e Piano secondo.

L'immobile, situato al centro del lotto, presenta una forma rettangolare ed è circondato da parcheggi. Troviamo uno spazio verde alberato che funge da schermatura all'edificio sul lato est mentre a ovest sono ubicate delle aiuole verdi e alberature che però impediscono la visione della facciata

Al piano interrato vi accede tramite rampe carrabili esterne e trovano spazio: parcheggi, locali di servizio e tecnici. Il piano terra è composto da due fabbricati collegati tra loro tramite una galleria dove sono inseriti gli impianti di risalita esterni che portano al piano superiore.

Nel lato sud la parte anteriore è occupata dal Bar, mentre nella zona retrostante troviamo negozi e uffici.

L'ala Nord è suddivisa in due parti: una riservata all'hotel e l'altra al ristorante. Nel lato ovest, superato l'ingresso dell'hotel, troviamo la hall, una sala colazioni e una sala riunioni. Ai piani superiori, ad uso esclusivo dell'hotel, trovano spazio le varie camere.

Anche il piano primo è composto da due fabbricati distinti, collegati tramite un ballatoio.

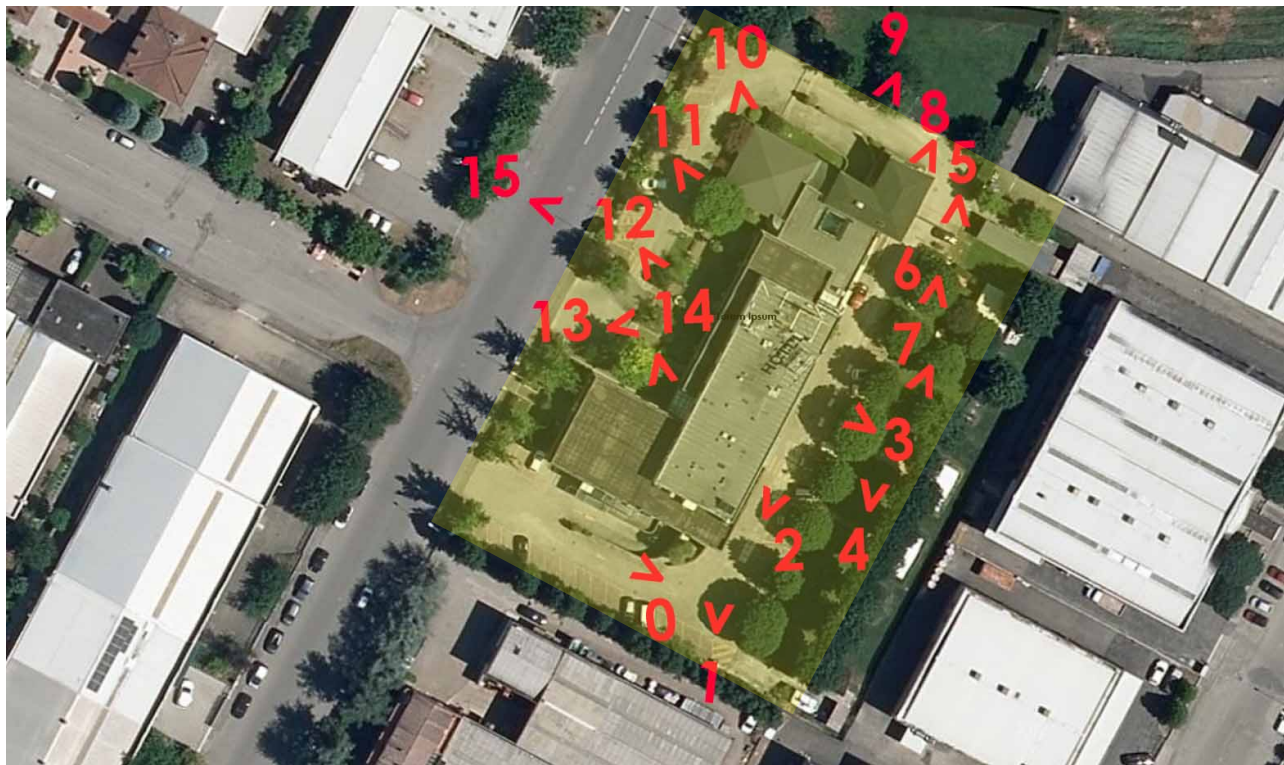
Nell'edificio a sud si accede unicamente tramite gli impianti di risalita, posizionate all'interno della galleria precedentemente citata. Sono presenti 14 camere. L'ala nord invece è collegata direttamente con il piano terra e sono ubicate 11 camere.

Al secondo piano troviamo 15 camere e un piccolo appartamento dedicato al custode.

Nel prospetto ovest, verso la strada, sono collocati gli ingressi principali all'hotel, al ristorante e al bar. Essi sono caratterizzati da grandi aperture e pilastri di forma circolare che creano ritmicità alla facciata nel piano terra. Sul fronte est invece sono ubicati gli accessi ai negozi e uffici.

Il piano primo è caratterizzato da aperture in linea posizionate lungo il perimetro del fabbricato mentre al piano secondo è presente un grande terrazzo.

L'immobile ha una struttura in C.A. ed è caratterizzato da un intonaco rosa per il piano terra e secondo piano mentre il piano primo presentata un rivestimento in mattonelle rosa. Intorno all'edificio sono collocati tutti i parcheggi. Nella stessa zona troviamo uno spazio verde alberato che funge da schermatura all'edificio.



Evidenziazione del lotto in oggetto (campitura gialla in trasparenza) con indicazione dei coni di ripresa fotografica relativi allo stato attuale legittimato.



Vista 0: Lato sud, ingresso carrabile ripreso dal parcheggio



Vista 1: prospetto sud-est, in primo piano troviamo le vetrine dei negozi.



Vista 2: particolare del prospetto est fronte giardino.



Vista 3: prospetto est, ripresa dall'area cortiliva con particolare del piano primo.



Vista 4: prospetto est, ripresa dall'area cortiliva con particolare del piano primo.



Vista 5: prospetto est, ripresa dall'area cortiliva con particolare del piano primo.



Vista 6: prospetto est ripreso dal cortile.



Vista 7: prospetto est ripreso dal cortile.



Vista 8: prospetto nord-est particolare ristorante.



Vista 9: prospetto sud.



Vista 10: prospetto nord-ovest.



Vista 11: prospetto ovest particolare ingresso ristorante.



Vista 12: prospetto ovest vista aiuole davanti all'hotel.



Vista 13: prospetto ovest, particolare ingresso dell'hotel.



Vista 14: prospetto ovest, particolare ingresso dell'hotel.



Vista 15: prospetto ovest.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI PROGETTO

Questa sezione offre una illustrazione grafica ed una ricognizione fotografica dello stato di progetto, illustrando gli interventi previsti e l'ampliamento del fabbricato.

Gli interventi sulla struttura riguardano la configurazione visiva-planimetrica e l'aspetto estetico di tutto il complesso.

Per prima cosa si è reso necessario portare allo stesso livello il terreno che presentava un piccolo avvallamento nella parte posteriore, nel lato ovest.

Si è deciso di effettuare un ampliamento della struttura esistente realizzando 15 suite. Si tratta di due blocchi inseriti tra gli alberi, collegati tra loro tramite un porticato che si congiunge direttamente nell'hotel.

Per fare questo si è dovuti ricorrere allo spostamento di alcune piante, e si prevede la ripiantumazione di delle stesse e di nuove essenze arboree autoctone che verranno definite in fase di progettazione definitiva.

Per quanto riguarda il piano terra, si è proceduto a chiudere una porzione della galleria inserendo due vetrate. Si va a creare così un'ambiente trasparente e percepibile dall'esterno. Qui trova spazio l'ingresso dell'Hotel che diventa punto centrale e di unione dell'edificio. Tramite questo corridoio è possibile accedere alla zona limitrofe dove viene inserita, al posto dei negozi, una grande sala riunioni che ospita circa 40-50 persone con la possibilità di organizzare dei veri e propri eventi.

L'hotel infatti dispone di una zona bar dov'è possibile realizzare dei piccoli rinfreschi o aperitivi dedicati. È presente una sala fitness.

Il ristorante e il bar mantengono la loro posizione originale e non sono collegati con l'Hotel in quanto potrebbero essere caratterizzati da gestioni differenti.

Al piano primo, per garantire un percorso interno ai fruitori dell'edificio, si prevede la realizzazione di un corridoio sospeso vetrato.

A causa di questo intervento si è reso necessario il riposizionamento di alcune camere.

Al piano secondo invece vengono recuperate due camere, eliminando così l'appartamento del custode.

Per un fatto estetico-funzionale, si è optato per l'inserimento di due strutture in acciaio RAL 8017 ("Marrone cioccolato") che funge da parapetto al grande balcone situato al piano secondo; ma anche da tetto al piano primo in modo tale da evitare l'esposizione diretta agli agenti atmosferici.

Questo, come il tetto del piano secondo, presentano una copertura piana e hanno grossi problemi di infiltrazione d'acqua a causa della mancata pendenza.

Si prevede inoltre la sostituzione degli infissi dal colore RAL 9003 ("Bianco segnale") in modo tale da garantire un adeguato isolamento termico e confort acustico. Vengono inseriti dei frangisole in alluminio RAL 8017 ("marrone cioccolato") nelle finestre a nastro al piano primo.

Si opterà per un ammodernamento delle camere esistenti seguendo uno stile moderno e dai colori tenui.

Per quanto riguarda la scelta dei materiali esterni, si effettuerà una ritinteggiatura di tutto l'edificio.

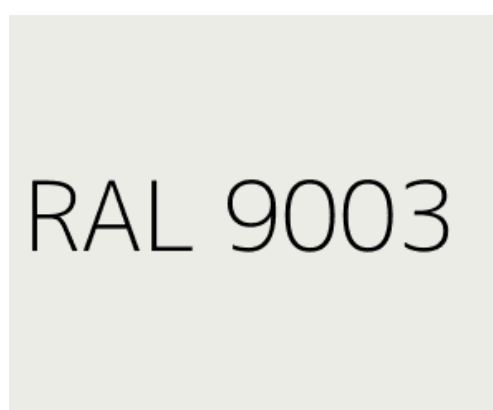
Il piano terra, il piano secondo e l'ampliamento, avranno lo stesso colore, RAL 1001 ("Beige").

Per quanto riguarda il piano secondo in aggetto rispetto agli altri verrà tinteggiato di un colore più chiaro come i pilastri, RAL 1013 ("Bianco perla").

Per questo intervento di ampliamento si prevede la realizzazione, come da normativa, di nuovi parcheggi nella zona est e davanti all'ingresso a ovest, in modo tale da garantire un accesso diretto all'edificio.

Si è dovuto ricorrere all'eliminazione delle aiuole esistenti perché impedivano il corretto accesso all'edificio e oscuravano la visuale. In questo modo si crea una visione più ampia e pulita.

Si illustrano a seguire le citate cromie che saranno utilizzate nella ritinteggiatura del prospetto:



RAL 9003 ("Bianco segnale")



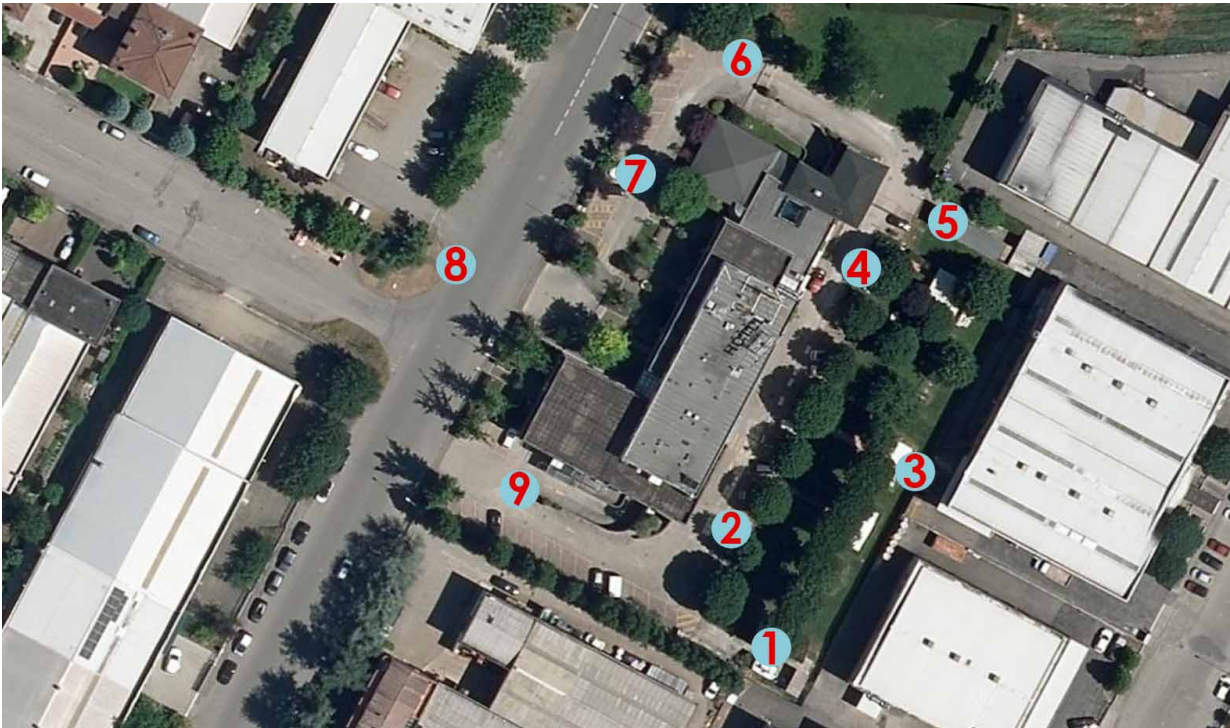
RAL 1013 ("bianco perla")

RAL 1001

RAL 8017

RAL 1001 ("Beige")

RAL 8017 ("Marrone cioccolata")



Veduta planimetrica con l'indicazione (numeri rossi) della posizione delle viste di progetto.



Vista 1: prospetto sud-est, ripresa panoramica.



Vista 2: prospetto est, particolare ampliamento con collegamento alla struttura esistente



Vista 3: prospetto est vista dall'alto con particolare riferimento all'ampliamento.



Vista 4: prospetto est dell'ampliamento.



Vista 5: prospetto nord-est.



Vista 6: prospetto nord-ovest del complesso.



Vista 7: prospetto ovest, ripresa dal cortile.



Vista 8: prospetto ovest, veduta del fronte principale dove sono collocati gli ingressi principali.



Vista 9: prospetto sud, veduta dal parcheggio.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (STATO COMPARATO DELL'EDIFICIO)

In questa sezione si effettuerà una comparazione grafica fra lo stato attuale e lo stato di progetto (in variante) della facciata principale (fronte sud) dell'edificio, al fine di identificare puntualmente le modificazioni ed alterazioni conseguenti agli illustrati interventi previsti, mettendone in risalto le connotazioni qualitative e quantitative, nonché i caratteri peculiari e l'entità del loro rispettivo impatto sul globale aspetto estetico-percettivo dell'immobile.

In virtù di quanto illustrato relativamente alla configurazione dello stato di progetto, l'impatto estetico-percettivo dell'intervento previsto, darà vita a un nuovo aspetto a tutto il fabbricato.

L'intervento comporterà una lieve alterazione geometrico-compositiva sia per quanto riguarda l'impianto prospettico che, planimetrico. Sarà discreto ed armonioso, in linea con il contesto in cui viene inserito. Si prevede la ritinteggiatura di tutte le facciate mediante l'utilizzando di colori sobri e neutri (Tonalità, in accordo con il tessuto artigianale/industriale del contesto).

Attualmente l'immobile si presenta come un edificio privo di un proprio carattere compositivo e tinteggiato con cromie che non ne valorizzano la forma. I colori scelti daranno nuova vitalità all'edificio rendendolo meno cupo e moderno. Questo aspetto è sicuramente valorizzato dall'inserimento di nuove coperture e dai frangisole.

**COMPARAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ASPETTO ESTETICO-PERCETTIVO DELL'EDIFICIO NEL
PASSAGGIO DA STATO ATTUALE A STATO DI PROGETTO**



Vista 1 Stato di fatto: planimetria del complesso



Vista 1 Stato di progetto: planimetria



Vista 2 Stato di fatto: prospetto sud-est.



Vista 2 Stato di progetto: prospetto sud-est.



Vista 3 stato di fatto: prospetto est veduta del cortile.



Vista 3 Stato di progetto: prospetto sud-est, è possibile notare l'ampliamento della struttura.



Vista 4: Stato di fatto: vista lato est, strada dietro l'edificio.



Vista 4: Stato di progetto: vista lato est, strada dietro l'edificio



Vista 5 Stato di fatto: prospetto nord-ovest



Vista 5 Stato di progetto: prospetto nord-ovest.



Vista 6 Stato di fatto: prospetto ovest dello stabilimento, con vista degli accessi principali.



Vista 6 Stato di progetto: prospetto ovest dello stabilimento, con vista degli accessi principali.



Vista 7 Stato di fatto: prospetto ovest, veduta della galleria



Vista 7 Stato di progetto: prospetto ovest, veduta della galleria con l'inserimento delle vetrate.



Vista 8 Stato di fatto: prospetto ovest con ripresa della parte cortiliva antistante il ristorante.



Vista 8 Stato di progetto: prospetto ovest con ripresa della parte cortiliva antistante il ristorante

EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

In virtù di quanto descritto e graficamente illustrato nella precedente sezione, è possibile affermare che tutti gli interventi descritti, pur modificando – in modo 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.

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

INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Come già illustrato 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, non precludono alcuna tipologia di intervento di trasformazione edilizia nell'ambito zonizzato produttivo in questione (AP3): le illustrate opere risultano in conformità con i contenuti prescrittivi della disciplina edilizia, urbanistica, territoriale e paesaggistica.

Rubiera, lì 02/05/2023

IL TECNICO

Arch. Erik Gasparini

