



# COMUNE DI RUBIERA

Provincia di Reggio Emilia

3° Settore - Lavori Pubblici, Patrimonio e Infrastrutture

Responsabile Settore Dott. Ing. Sossio Paone  
Servizio Lavori Pubblici

Comune di Rubiera  
Via Emilia Est n°5  
42048 Rubiera (RE)  
Tel. 0522.62211  
Fax. 0522.628978  
P.I. 00441270352

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE A PALESTRA

EDIFICIO SITO IN VIA DELLA CHIUSA 2/1



**PFTE**

**PROGETTO DI FATTIBILITA'  
TECNICO-ECONOMICA**

Documento

**01** RE  
Dicembre 2025

### RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

**RESPONSABILE DEL SETTORE**



COMUNE DI RUBIERA  
3° Settore - Lavori Pubblici, Patrimonio e Infrastrutture  
Dott. Ing. Sossio Paone

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**



COMUNE DI RUBIERA  
3° Settore - Lavori Pubblici, Patrimonio e Infrastrutture  
Dott. Ing. Sossio Paone

**PROGETTO** Arch. Stefano Benedetti (n° 720/MO)



via Radici in Piano 120/5  
41043 Formigine (MO)  
Tel. 059 7125657  
stefano.benedetti@yahoo.it

**COLLABORATORE** Arch. Bruno De Pietri

AGGIORNAMENTI

1

Rev. 1

2

3

Elaborato scala 1:100

C.U.P. J28E24000220004

## **Titolo progetto**

**Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra.**

**Permesso di Costruire in Deroga art. 20 L.R. 15/2013.**

### **Premessa**

Il presente progetto di fattibilità riguarda la trasformazione del magazzino comunale in palestra per l'avviamento allo sport, essendo l'edificio inserito all'interno di un'area a prevalente uso per attività sportive.

Il capannone esistente, con destinazione d'uso a magazzino comunale, è stato recentemente adeguato sismicamente mediante il rinforzo delle strutture.

L'intervento in progetto comprende:

- la ristrutturazione del fabbricato esistente con cambio d'uso a palestra;
- la realizzazione di una nuova struttura collegata al fabbricato principale, destinata a spogliatoi, servizi annessi e sala polivalente;
- la riorganizzazione delle aree esterne di pertinenza, con sistemazione del verde, dei percorsi pedonali e della sosta veicolare.

Nell'ambito della ristrutturazione del capannone saranno completamente rifatti gli impianti elettrici e di climatizzazione e realizzata una pavimentazione sportiva idonea alla pratica di attività motorie e giochi sportivi di base.

La nuova struttura ad uso spogliatoi è prevista in acciaio, con travi di copertura reticolari e pannelli sandwich in lamiera, con finitura esterna a intonachino, le tramezze interne sono previste in blocchi in gasbeton.



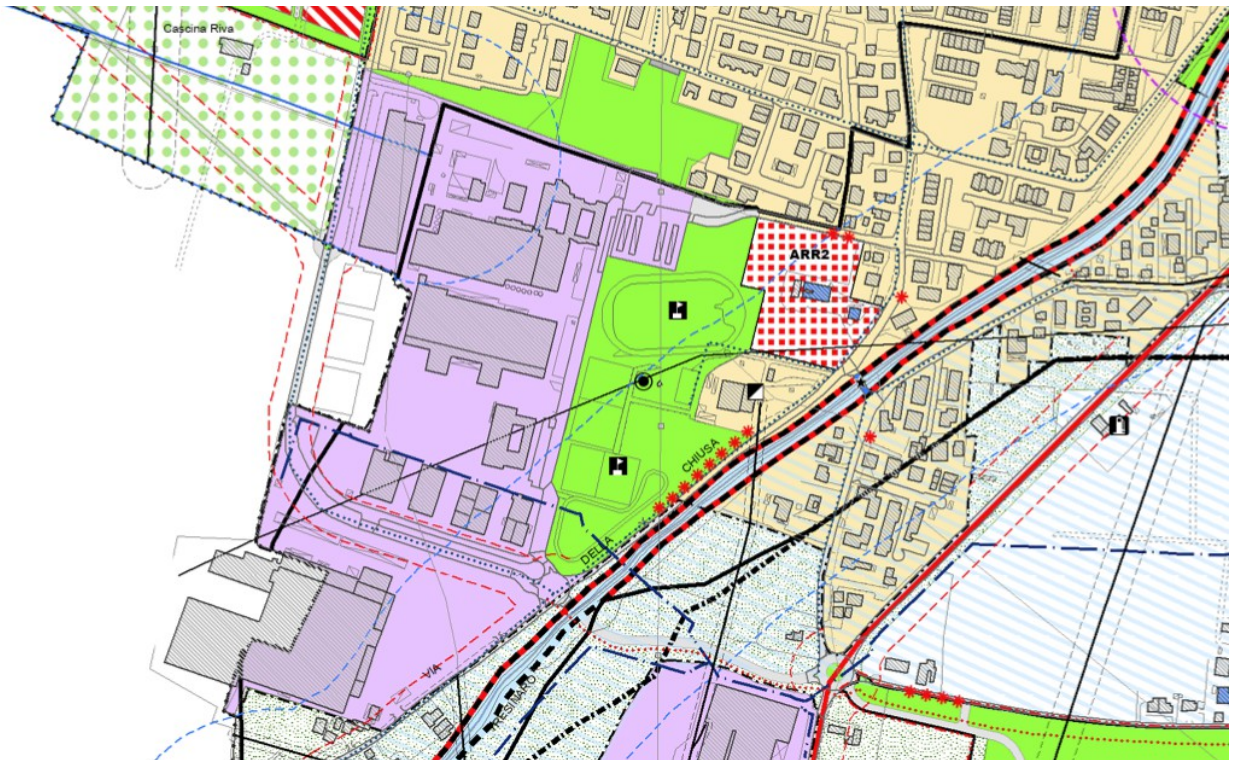
## Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto di intervento è di proprietà comunale.

È identificato catastalmente al foglio 27, mappale 186 sub 1.

E' collocato all'interno della zona sportiva denominata "Ex Tetra Pak", a sud dell'abitato di Rubiera, nelle vicinanze del torrente Tresinaro, in via della Chiusa 2/1.

Il PSC-RUE adottato, nella tavola "RUE3 Sud Pianificazione", inquadra l'immobile all'interno delle dotazioni territoriali "Spazi attrezzati per attività sportivo-creative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale (art. 4.7)".



Estratto PSC Tav. PS2 sud



Estratto RUE Tav.3 sud

L'intervento di cambio di destinazione d'uso è pertanto compatibile con la disciplina di zona: l'art. 41.2, comma 5 (attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale), lettera A, ammette usi riconducibili alle attrezzature e ai servizi di livello comunale, anche se non esplicitamente indicati in cartografia.

Parametri urbanistici e standard

L'intera area sportiva complessiva identificata catastalmente dal Foglio 27, mappale 283 riporta una superficie catastale complessiva di circa 58.628 m<sup>2</sup>.

Rispetto a tutta l'area sportiva (pista di atletica, campi da calcio e ampie superfici a verde), l'edificato è limitato a pochi corpi di fabbrica, con superficie coperta ampiamente inferiore al 30% dell'area fondiaria.

I principali parametri risultano rispettati come segue:

- Rapporto di copertura (RQ): massimo consentito 30% della superficie fondiaria (AI) → parametro rispettato. L'intera area sportiva complessiva identificata catastalmente dal Foglio 27, mappale 283 riporta una superficie catastale complessiva di circa 58.628 m<sup>2</sup>.

Rispetto a tutta l'area sportiva (pista di atletica, campi da calcio e ampie superfici a verde), l'edificato è limitato a pochi corpi di fabbrica, con superficie coperta ampiamente inferiore al 30% dell'area fondiaria.

- Superficie permeabile (SP): minimo 30% della AI al netto della SQ → parametro rispettato, considerando il mantenimento di grandi superfici a verde e limitata edificazione.
- Distanza minima da confine di proprietà = 5 m → parametro rispettato.

Si precisa che la proprietà dell'area sportiva su cui insiste il fabbricato non coincide con la sola recinzione su paline esistente, ma comprende anche la pista ciclabile adiacente, fino al limite individuato nella mezzeria del fossato che separa la particella 283 dalla particella 12 del foglio 27. Negli elaborati grafici il confine di proprietà è indicato con linea tratto-punto verde.

Ulteriori verifiche:

- Distanza minima da confine di zona urbanistica: rispettata; il confine di zona coincide con il limite del mappale 283 (area sportiva).
- Distanza minima da altri edifici: rispettata. Ai fini del calcolo non si considera la tensostruttura a servizio della pista di atletica (struttura retrattile su ruote, non ancorata stabilmente al suolo).
- Distanza minima da strade, ferrovie, canali e corpi idrici: rispettata. Il percorso sul confine nord è una pista ciclopedonale, non classificabile come strada ai fini delle distanze, distanza comunque rispettata.

## Rilascio Autorizzazione Paesaggistica

Con provvedimento PAES-13-2025, Protocollo Generale n. 3195 del 24/02/2026, il Responsabile del 4° Settore - Territorio e attività produttive del Comune di Rubiera ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per il presente intervento.

L'autorizzazione recepisce il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18/12/2025 e il

parere favorevole vincolante con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, pervenuto in data 05/02/2026, prot. n. 2125.

La presente autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto del titolo edilizio; la sua efficacia è quinquennale, decorrente dal momento in cui acquista efficacia il titolo abilitativo edilizio eventualmente necessario.

Le prescrizioni paesaggistiche recepite nel presente aggiornamento riguardano in particolare: la definizione delle pavimentazioni esterne con finitura drenante, il recepimento delle indicazioni cromatiche formulate dalla CQAP, la manutenzione della finitura a intonachino, la corretta esecuzione delle opere a verde e le cautele da osservare in materia archeologica.

Resta fermo, ove ne ricorrano i presupposti, quanto previsto dall'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico; in caso di rinvenimenti fortuiti dovrà inoltre essere osservato l'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, con immediata denuncia all'autorità competente e sospensione delle attività nell'area interessata.

## Descrizione dello stato dei luoghi

Il lotto oggetto di intervento si trova in via della Chiusa, in aderenza all'area sportiva "Ex Tetra Pak – Don Dossi". Attualmente è utilizzato come area di deposito all'aperto per materiali vari, magazzino comunale e sede operativa per la squadra manutenzioni e servizi esterni del Comune.



Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è ubicato ai margini del centro abitato, in un'area già dotata di sottoservizi e parcheggi esterni, ma classificata come zona alluvionabile nel Piano di Protezione Civile. In particolare, Via della Chiusa costeggia il torrente Tresinaro, in un tratto privo di arginature adeguate, con pendenze accentuate che hanno impedito

l'esecuzione di recenti opere di consolidamento. Ciò impone una valutazione idraulica approfondita in vista di qualsiasi futura destinazione d'uso.

Confini e contesto:

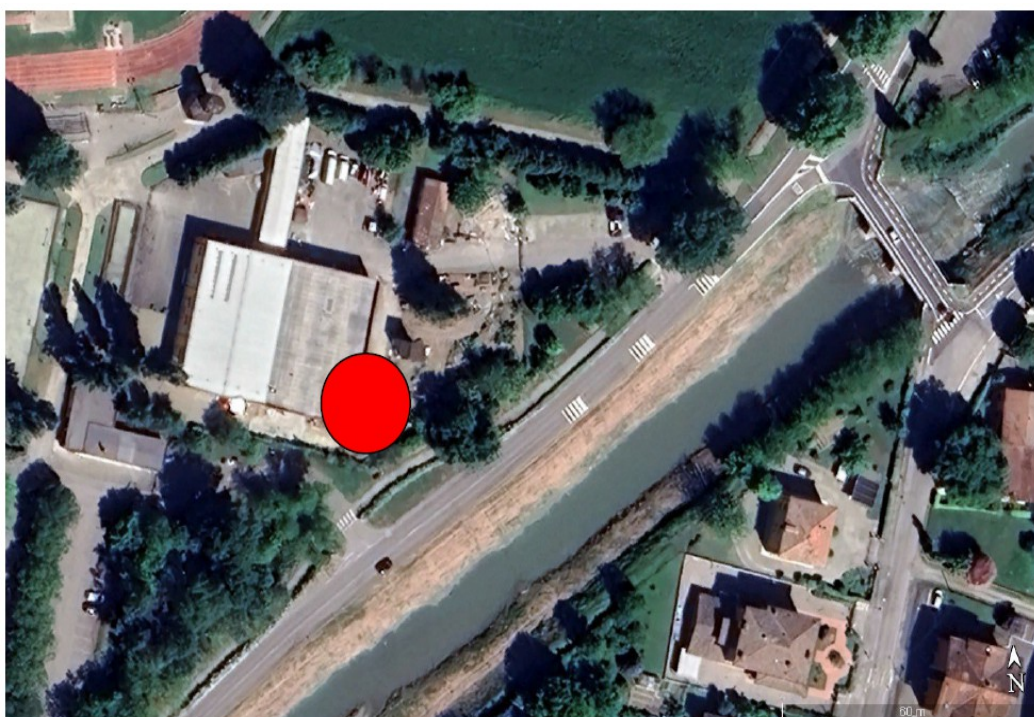
- Sud-est: area esterna e, oltre questa, via della Chiusa;
- Nord-ovest: edificio già adibito a magazzino comunale;
- Nord-est e sud-ovest: aree esterne in continuità con il complesso sportivo Don Dossi.

Caratteristiche dell'edificio esistente:

L'edificio principale è un capannone prefabbricato risalente agli anni '70, in struttura mista acciaio-calcestruzzo. Presenta:

- dimensioni in pianta circa 22 × 32 m;
- altezza interna di circa 6,60 m all'intradosso delle travi;
- soppalco in acciaio, con solaio in lamiera grecata e massetto, della larghezza di 5 m sul lato sinistro dell'ingresso, servito da scala centrale e con altezza di circa 3,50 m;
- distribuzione interna con pavimentazione industriale, spogliatoi, centrale termica e aree operative ricavate sotto il soppalco;
- quota pavimento interna circa -20 cm rispetto al piano stradale.

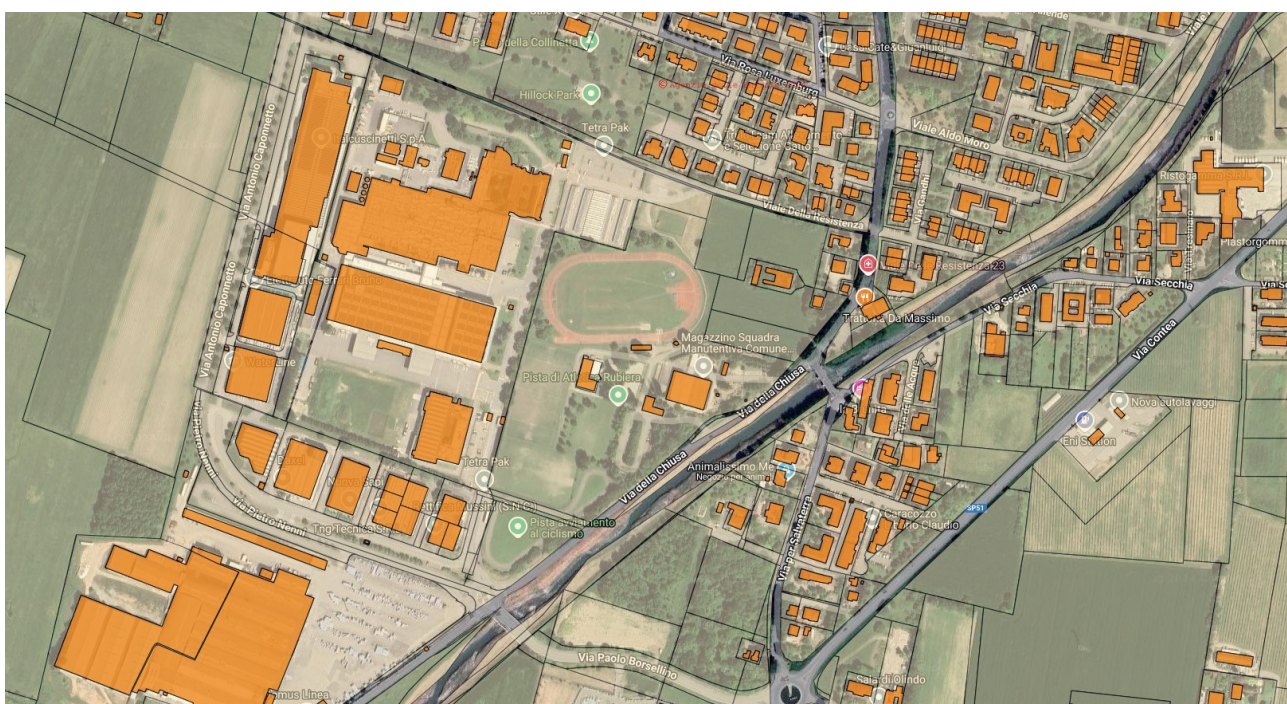
Lo stato strutturale: è stato migliorato a seguito di verifiche di vulnerabilità e di interventi mirati all'eliminazione dei punti critici tipici delle strutture prefabbricate dell'epoca.



Non si prevedono impedimenti di tipo urbanistico, poiché l'intervento si configura nell'ambito della ristrutturazione edilizia di un manufatto esistente. Inoltre, la dimensione e configurazione del lotto non richiedono deroghe rispetto alle normative vigenti. Saranno in ogni caso rispettate tutte le disposizioni ambientali, igienico-sanitarie ed edilizie previste dalla normativa locale e nazionale.

Per quanto riguarda la classificazione dell'area come soggetta ad allagamento in caso di eventi estremi con esondazione del torrente Tresinaro, si specifica che l'intervento previsto è compatibile con tale vincolo. In particolare, è ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti. Il cambio di destinazione d'uso non prevede una funzione di protezione civile, bensì un utilizzo saltuario e razionalizzabile in caso di emergenza, e pertanto non compromette le finalità di protezione del territorio da eventi atmosferici estremi.

L'area è classificata come soggetta ad allagamento in caso di eventi estremi, per la vicinanza al torrente Tresinaro. L'edificio si trova a quota di circa -20 cm rispetto al piano campagna di via della Chiusa e quindi rispetto alla sponda attuale del corso d'acqua, costituita dalla banchina stradale.



*Inquadramento Piano di Protezione Civile – Piano Gestione Rischi Alluvioni*

Dal punto di vista del Piano di Protezione civile in essere, la zona sicuramente pericolosa è immersa a poca distanza da una zona di sicuro interessamento specifico alluvionale e pertanto particolarmente non idonea a un tipo di attività quale il magazzino comunale che risulta essere struttura di protezione civile. Inoltre, esso si trova nelle immediate vicinanze del Tresinaro con un livello di -20 cm rispetto al piano campagna di via della Chiusa e quindi della sponda attuale del Tresinaro costituita dalla banchina stradale. Di seguito si riporta uno stralcio della cartografia di piano di protezione civile. Oltre a ciò, dalla documentazione prodotta nell'ambito del PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) secondo ciclo, sotto l'aspetto della pericolosità idraulica il lotto individuato risulta un sito ottimale, in quanto rientrante per poco nella sola classe P1 (alluvioni rare) derivante dal Reticolo Principale (Secchia e Tresinaro) ed esterno alle perimetrazioni di allagamenti frequenti riconducibili al reticolo minore (canali di bonifica). Sono escluse le classi di maggiore pericolosità di entrambe le categorie.

Criticità:

L'attuale configurazione non risulta funzionale né per attività operative legate alla protezione civile, né per funzioni che richiedano continuità di esercizio in emergenza, a causa di:

- rischio idraulico legato alla vicinanza al Tresinaro;
- possibili difficoltà di accesso in caso di piena;
- spazi interni non funzionali e promiscuità tra ricovero mezzi, aree operative e spogliatoi del personale.

## Il progetto

L'intervento prevede la trasformazione dell'attuale magazzino comunale in palestra per l'avviamento allo sport, con riorganizzazione degli spazi interni a favore di un utilizzo sportivo sicuro, igienico e accessibile.

In fase progettuale, sono state adottate le prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia di impiantistica sportiva, nonché i regolamenti tecnici delle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e delle Discipline Sportive Associate (DSA). Pur trattandosi di un impianto non destinato all'attività agonistica, ma all'educazione motoria di base, esso sarà conforme ai requisiti minimi di sicurezza e fruibilità, come previsto dal D.M. 18 marzo 1996 e successive modificazioni.

Gli impianti per l'avviamento allo sport possono avere dimensioni inferiori rispetto a quelli regolamentari, ma devono comunque assicurare:

- ambienti salubri e aerati, con adeguata illuminazione naturale e artificiale;
- pavimentazioni idonee all'uso sportivo;
- spazi funzionalmente separati per diverse attività motorie;
- servizi igienici e spogliatoi conformi alla normativa edilizia e igienico-sanitaria.

La palestra è facilmente accessibile dai mezzi di soccorso, trovandosi in un'area con ampi spazi di manovra. Il varco carrabile esistente ha una larghezza superiore a 3,50 metri, conforme a quanto richiesto dall'art. 4 del D.M. 18 marzo 1996 per l'accesso dei mezzi antincendio e di emergenza.

Tale accesso è già stato in passato utilizzato da mezzi pesanti per le operazioni di carico/scarico materiale a servizio dell'ex magazzino, e risulta pertanto adeguato anche per le esigenze legate alla sicurezza della nuova destinazione d'uso.

La Palestra è progettata per garantire la sicurezza di tutti gli utenti, compresi gli atleti, i giudici di gara, il personale addetto e i spettatori. Ciò include la corretta illuminazione, la ventilazione, l'uso di materiali sicuri e la presenza di servizi igienici adeguati.

Il Dimensionamento degli spazi, tra cui la superficie del campo di gioco con altezza limitata a 5,70m, ne limitano l'uso solo rientra nella categoria degli impianti di esercizio, mentre nella capacità degli spogliatoi e dei servizi igienici si è rispettata la normativa CONI questo però non esclude il suo utilizzo per altri sport e soprattutto sarà utilizzata per decongestionare altre palestre.

Accessibilità:

Deve essere sempre garantita la visibilità dell'area destinata all'attività sportiva per ogni spettatore, conformemente alla norma UNI 9217.

Gli Spogliatoi sono accessibili a persone con disabilità motorie, garantendo la presenza di spogliatoi, WC e docce adatti.

## Intervento sull'edificio esistente – Palestra

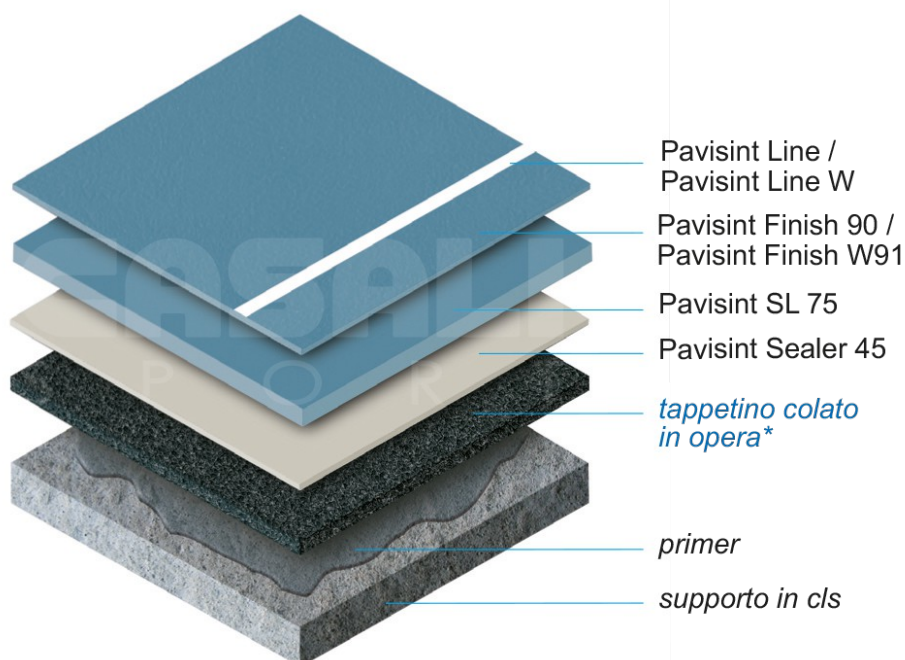
Il progetto di Ristrutturazione con cambio d'uso in palestra, sarà sottoposto al parere del CONI.

L'omologazione dell'impianto sportivo da parte del CONI ne attesterà l' idoneità allo svolgimento della pratica sportiva.

### Pavimentazione sportiva

La pavimentazione industriale esistente, sottoposta a intervento di manutenzione straordinaria, è idonea alla posa di pavimentazione multi-sport omologata (tipo Pavisint SL 75 PM o equivalente), costituita da:

- tappetino in gomma colato in opera mediante compound gomma-legante, applicato con macchina finitrice;
- caratteristiche prestazionali modulabili mediante granulometria, compattazione e spessore;
- strato finale in resina poliuretanica continua, elastica e resistente, adatta a basket, pallavolo, calcio a 5 e attività polivalenti.



\*) Tappetino di gomma composto da: SBR (granuli) + ATHLON 45 (legante)



*Esempio finitura finale*

#### Illuminazione artificiale e naturale:

L'illuminazione artificiale sarà progettata in conformità alle norme CONI e alle norme tecniche di settore; il livello di illuminamento artificiale previsto è pari a circa 200 lux, adeguato per attività sportive a livello locale. È inoltre previsto un impianto di illuminazione di emergenza con sistema UPS.

Per quanto riguarda l'illuminazione naturale, si rimanda agli elaborati grafici dove sono rappresentati:

- lucernari in copertura (moduli 95 × 305 cm) disposti lungo l'asse longitudinale della palestra;
- finestrature laterali distribuite in modo da garantire un'illuminazione diffusa dell'area di gioco.

In sede di progetto esecutivo verrà sviluppato uno specifico studio dell'illuminazione naturale, finalizzato a:

- valutare i livelli di illuminamento diurno in relazione ai diversi usi (sportivi e polifunzionali);
- verificare l'assenza di abbagliamenti e riflessi critici;
- dimensionare, se necessario, sistemi di schermatura e oscuramento su lucernari e superfici vetrate, per garantire comfort visivo e corretta fruizione in tutte le condizioni di esercizio.

## Nuovo corpo spogliatoi e sala polivalente

### Struttura

Gli spogliatoi sono realizzati con struttura portante in acciaio, costituita da telai principali (portali) con colonne e travi in profili metallici saldati o laminati. La tipologia strutturale consente ampie luci interne senza pilastri centrali e garantisce flessibilità distributiva.

La struttura portante metallica è dimensionata secondo le NTC 2018, con resistenza alle azioni sismiche e ai carichi climatici. I tamponamenti e la copertura sono in pannelli sandwich, costituiti da due lamiere metalliche (acciaio preverniciato) con nucleo isolante di

spessore 100 mm, conformi ai requisiti di contenimento energetico (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.).

Nei casi richiesti, i pannelli possono essere forniti con omologazione REI (es. REI 60/120) mediante isolante in lana minerale.

La copertura è a doppia falda, dotata di elementi di evacuazione fumo e calore (EFC) e canali di gronda in lamiera preverniciata.

L'accesso coperto è ampio, con porte vetrate che assicurano buona luminosità interna. L'Illuminazione naturale è garantita nel rispetto dei requisiti cogenti come per la ventilazione e aerazione: naturale o forzata.

#### Finiture esterne

Il nuovo volume è stato progettato cercando integrazione con il fabbricato esistente. In particolare:

- i pannelli perimetrali del nuovo corpo spogliatoi/sala polivalente sono stati progettati oltre la linea di colmo della copertura a falda; restituendo un'immagine di volume a coronamento orizzontale simile al capannone esistente;
- la scansione e le proporzioni di porte e finestre riprendono quelle del fabbricato principale;
- pluviali e lattonerie sono previsti con finitura e colorazione analoghe a quelle dell'edificio esistente.

Per le facciate esterne, sul pannello in lamiera è applicato un fondo ancorante elastomerico con successiva finitura a intonachino (granulometria 1,2 mm) rasato e fratazzato su tutta la superficie planare, conferendo al volume l'aspetto di un corpo intonacato in linea con il linguaggio architettonico del contesto sportivo.

In recepimento dell'indicazione formulata dalla CQAP, la finitura a intonachino dovrà essere oggetto di specifica manutenzione programmata, con verifiche periodiche dello stato superficiale e riprese localizzate della rasatura e del tinteggio al fine di garantirne nel tempo uniformità materica, cromatica e durabilità.

Nel presente livello di progettazione risultano sviluppate tre proposte di tinteggio; a seguito del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, le soluzioni da assumere come riferimento per il prosieguo progettuale sono la soluzione A (tinteggio bicolore) e la soluzione C (tinteggio a disegno geometrico), mentre la soluzione B si intende superata.

1. Soluzione A, bicolore con colori caldi, con volume palestra in blu e fughe chiare, e volume spogliatoi in marrone "granata", ricerca di dialogo cromatico tra due toni forti.
2. Soluzione B, a tinteggio uniforme, con tutti i volumi in colore ottanio, sobrio ed elegante, in contrasto controllato con infissi e pluviali chiari (soluzione superata).
3. Soluzione C, con disegni geometrici diagonali che mettono in relazione palestra e ampliamento tramite fasce di colore della palestra che si proiettano nel volume spogliatoi.

La scelta definitiva sarà definita in sede di progetto esecutivo, anche sulla base delle indicazioni della Commissione.

#### Tramezze interne, finiture e distribuzione

Le tramezze interne sono previste in blocchi di gasbeton (AAC – Autoclaved Aerated Concrete), materiali prefabbricati leggeri con:

- ottimo isolamento termico, conforme ai CAM e ai requisiti NZEB;
- adeguate prestazioni di isolamento acustico, particolarmente rilevanti per gli spogliatoi.

Le pareti di tamponamento interne saranno tinteggiate; nelle aree bagni e docce sono previsti rivestimenti ceramici fino alle altezze richieste dai regolamenti igienico-sanitari.

Il nuovo corpo ospita:

- ufficio per personale e tesseramento;
- infermeria con servizio igienico;
- spogliatoio giudici di gara con bagno;
- servizi igienici per il pubblico;
- spogliatoi per atleti con docce e servizi;
- sala polivalente;
- blocco bagni a servizio della sala polivalente;
- locali di deposito/ripostiglio.

Le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono previsti in gres porcellanato con pavimenti antidrucciolo classe R11.

## Impianti tecnologici

È prevista la realizzazione degli impianti:

- elettrici e di illuminazione;
- di riscaldamento ad aria per la palestra;
- del gas a servizio del nuovo bruciatore;
- di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria per spogliatoi e servizi (pompe di calore, ventilconvettori);
- di estrazione aria per gli spogliatoi;
- di scarico delle acque bianche e nere.

L'edificio dovrà rispettare le leggi e le norme nazionali e regionali sul contenimento dei consumi energetici; le verifiche di dettaglio saranno sviluppate in fase di progettazione esecutiva.

In particolare è prevista la realizzazione di:

- nuovo impianto di riscaldamento ad aria calda alimentato da bruciatore esterno posto sul fronte sud della palestra, con canalizzazioni in acciaio zincato microforato e tubazione di ripresa dell'aria;
- nuova derivazione della tubazione del gas dal contatore esistente a servizio del bruciatore;
- impianti a pompa di calore per riscaldamento ad aria a parete in alto, non accessibili agli utenti;
- impianto di produzione ACS con pompa di calore e ventilconvettori per spogliatoi;

- nuovo impianto di estrazione aria;
- nuovi scarichi per spogliatoi e servizi.
- 

Mitigazione degli impianti sul fronte sud:

Gli impianti tecnici localizzati sul fronte sud, direttamente visibili dalla strada di accesso agli impianti sportivi, sono stati schermati mediante pannelli in lamiera stirata continua, come rappresentato in Tav. n. 05.

La lamiera stirata, materiale metallico a trama aperta:

- consente una schermatura efficace delle macchine, nascondendole alla vista diretta dalla viabilità;
- mantiene una percezione leggera e non completamente opaca, evitando l'effetto di un volume pieno aggiuntivo.

La schermatura artificiale si somma alla vegetazione spontanea lungo la recinzione sud, che contribuisce ulteriormente alla mitigazione visiva, come documentato nella fotografia n. 12 della Tav. n. 10 BIS – “Documentazione fotografica – verde”.

## Prevenzione incendi

L'attività prevista è classificata dal D.P.R. 151/2011 come “Attività 65.1.B: Locali di spettacolo e trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 m<sup>2</sup>”, e risulta pertanto soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco.

Il presente progetto, con gli appositi elaborati di prevenzione incendi, è redatto in conformità ai requisiti prescritti, ai fini della successiva presentazione dell'istanza di esame progetto.

## Sistemazioni esterne, verde e parcheggi

Verde esistente

Il quadro vegetazionale è documentato nelle tavole del verde:

- Tav. n. 10 – “Planimetria stato di fatto – verde”: rilievo puntuale della vegetazione esistente, con simboli grafici distinti, circonferenza della chioma correttamente riportata negli elaborati grafici, nome dell'essenza e indicazione del diametro del tronco misurato a 1,00 m da terra;
- Tav. n. 10 BIS – “Documentazione fotografica allegata a planimetria stato di fatto – verde”: 24 punti di presa fotografica che documentano, lungo un percorso interno all'area cortiliva e lungo la viabilità perimetrale, la vegetazione presente;
- Tav. n. 11 – “Planimetria di progetto – verde”, con indicazione delle nuove piante da piantumare.
- Tav. n. 12 – “Planimetria dei raffronti – verde”, che mettono in relazione lo stato di fatto e di progetto (abbattimenti e nuove piantumazioni).

Verde di progetto

L'inserimento del nuovo volume spogliatoi e la sistemazione della nuova area di viabilità/parcheggio, ha cercato di rispettare la vegetazione presente nel centro sportivo Don Dossi.

Gli interventi principali sono:

- volume del nuovo corpo spogliatoi/sala polivalente limitato nello sviluppo longitudinale per evitare interferenze con la siepe di cipressi esistente;
- inevitabile lo spostamento di un carpino, ricollocato nel lembo di terreno prossimo al secondo esemplare analogo;
- nella nuova area parcheggi, spostamento di un carpino e di un ippocastano;
- rimozione di alcune piante/arbusti (robinie, bagolari, olmi) spontanei e cresciuti in modo irregolare nell'area cortiliva.

A compensazione è prevista la piantumazione di carpini lungo l'intero perimetro dei parcheggi, in continuità con il disegno e gli allineamenti del parcheggio esistente, garantendo ombreggiamento agli stalli di nuova realizzazione e continuità del margine verde.

Il nuovo accesso ai parcheggi sul lato sud, raccordato alla viabilità interna del centro sportivo, comporta l'estirpazione di piccole piante (bagolari e robinie) cresciute a ridosso della recinzione sud, contestualmente alla ricostituzione della siepe che delimita l'area dei parcheggi rispetto alla pista ciclabile parallela a via della Chiusa.

Nelle aree destinate a prato dovranno essere eseguite le opportune lavorazioni preliminari del terreno e la successiva semina, così da garantire il corretto insediamento del cotico erboso nelle superfici di progetto.

Per tutte le opere a verde - comprese l'infittimento della siepe perimetrale, la piantumazione di nuove alberature e gli eventuali trapianti - dovrà essere garantito l'attecchimento per almeno due cicli stagionali, provvedendo alle necessarie irrigazioni, cure colturali e alle eventuali sostituzioni degli esemplari non attecchiti.

Si evidenzia che:

- la pista ciclabile che da via della Chiusa conduce al campo di atletica non è oggetto di interventi sul verde;
- l'ingresso esistente dell'attuale magazzino comunale non subisce modifiche;
- la vegetazione spontanea lungo la recinzione sud è in larga parte mantenuta, salvo gli interventi puntuali descritti.

Il rilievo del verde è stato esteso anche alle aree adiacenti non interessate da opere, rappresentate con colorazione neutra (grigio).

Pavimentazioni esterne e percorsi

In recepimento del parere vincolante della Soprintendenza, tutte le pavimentazioni esterne di progetto - marciapiedi, percorsi pedonali, aree di sosta e viabilità interna - saranno realizzate con finitura superficiale in ghiaia stabilizzata drenante.

La distinzione funzionale tra percorsi, stalli e ambiti di relazione potrà essere ottenuta mediante l'impiego di miscele di ghiaie di diversa coloritura, evitando il ricorso a conglomerato bituminoso, calcestruzzo a vista o masselli autobloccanti quale finitura superficiale.

L'indicazione della CQAP orientata verso soluzioni filtranti e drenanti risulta pertanto recepita attraverso la soluzione finale in ghiaia stabilizzata drenante, conforme al successivo parere vincolante della Soprintendenza.

Eventuali elementi di delimitazione o contenimento saranno limitati ai soli dispositivi tecnicamente necessari alla corretta definizione delle aiuole, dei margini e delle quote delle superfici esterne.

Si prende inoltre atto dell'invito formulato dalla Soprintendenza a valutare, nel prosieguo progettuale, la progressiva sostituzione delle pavimentazioni esistenti in autobloccanti e in cemento con analoga finitura in ghiaia stabilizzata drenante, al fine di conseguire una maggiore omogeneità paesaggistica dell'intero comparto.

### Parcheggi e viabilità interna

La dotazione di parcheggi preesistente viene aumentata e ricomposta in un unico comparto di sosta, collegato all'area della zona Don Dossi e dotato di percorsi pedonali intermedi, in modo da delimitare uno stesso perimetro funzionale per le diverse attività.

Gli interventi principali sono:

- gli stalli esistenti (n. 13) e quelli di nuova realizzazione (n. 23) sono organizzati in un'unica area di parcheggio, priva di discontinuità;
- è introdotto un nuovo accesso carrabile sul lato sud, che collega via della Chiusa con il sistema dei parcheggi;
- la viabilità interna è organizzata come percorso ad anello a senso unico, a servizio del parcheggio esistente e di quello ampliato, raccordato alla viabilità verso gli altri impianti sportivi.

Tale soluzione consente una migliore leggibilità complessiva della sosta, un miglioramento delle condizioni di sicurezza in ingresso e uscita da via della Chiusa e una più agevole fruizione degli impianti da parte dell'utenza.

La nuova organizzazione della sosta e dei percorsi interni dovrà pertanto essere letta unitariamente anche sotto il profilo materico, mediante l'adozione della medesima finitura drenante in ghiaia stabilizzata per i diversi ambiti di transito e di sosta.

### Quadro economico

Gli importi previsti (esclusa IVA) per la trasformazione dell'ex magazzino comunale in palestra per gli allenamenti e per la realizzazione dei relativi spogliatoi con contigua sala polivalente sono riportati nel quadro economico allegato alla presente relazione.

QUADRO A - LAVORI		
<b>Ex Magazzino Comunale</b>	OG1	€ 183.993,47 €
Impianti ex M. C.	OG 11	€ 77.012,68 €
<b>Nuovi Spogliatoi</b>	OG1	€ 344.220,44 €
Impianti Spogliatoi	OG11	€ 110.000,00 €
Oneri della Sicurezza ex M. C.		€ 22.255,00 €
Oneri della Sicurezza Spogliatoi		€ 14.300,00 €
	<b>Totale importo Lavori</b>	<b>€ 751.781,59 €</b>

## Conclusioni

Redatto il progetto di fattibilità tecnico economico del cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra per allenamenti si è provveduto ad inoltrare copia degli elaborati di progetto al responsabile 4° Settore – Territorio e attività produttive per ottenere parere favorevole presso la Commissione Qualità Architettonica Paesaggio e la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Con provvedimento PAES-13-2025, Protocollo Generale n. 3195 del 24/02/2026, il Responsabile del 4° Settore - Territorio e attività produttive del Comune di Rubiera ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per il presente intervento.

L'autorizzazione recepisce il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18/12/2025 e il parere favorevole vincolante con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, pervenuto in data 05/02/2026, prot. n. 2125.

## Normativa di riferimento

- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante: «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.»;
- D.Lgs. 81/2008 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.M. 17/01/2018 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”;
- Norme CONI per l'impiantistica sportiva Regolamenti per l'impiantistica sportiva delle FSN/DSA D.M. 18 marzo 1996 “Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi” e il successivo D.M. 6 giugno 2005,
- Legge n° 13 del 1989 (abbattimento delle barriere architettoniche) e del relativo D.M. di esecuzione n. 236/89,
- Norme CONI per l'impiantistica sportiva e Regolamenti delle FSN/DSA per quanto attiene all'accessibilità degli impianti sportivi,
- Norme UNI – UNI EN per le attrezzature sportive e le pavimentazioni sportive UNI 10637 – Requisiti degli impianti di circolazione, filtrazione, disinfezione e del trattamento chimico dell'acqua di piscina.
- D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento all'art. 146 in materia di autorizzazione paesaggistica e all'art. 90 in materia di rinvenimenti fortuiti di beni di interesse archeologico;
- Art. 41, comma 4, D.Lgs. 36/2023, per quanto attiene alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, ove ne ricorrano i presupposti.

Il Tecnico

Arch. Stefano Benedetti

Allego:

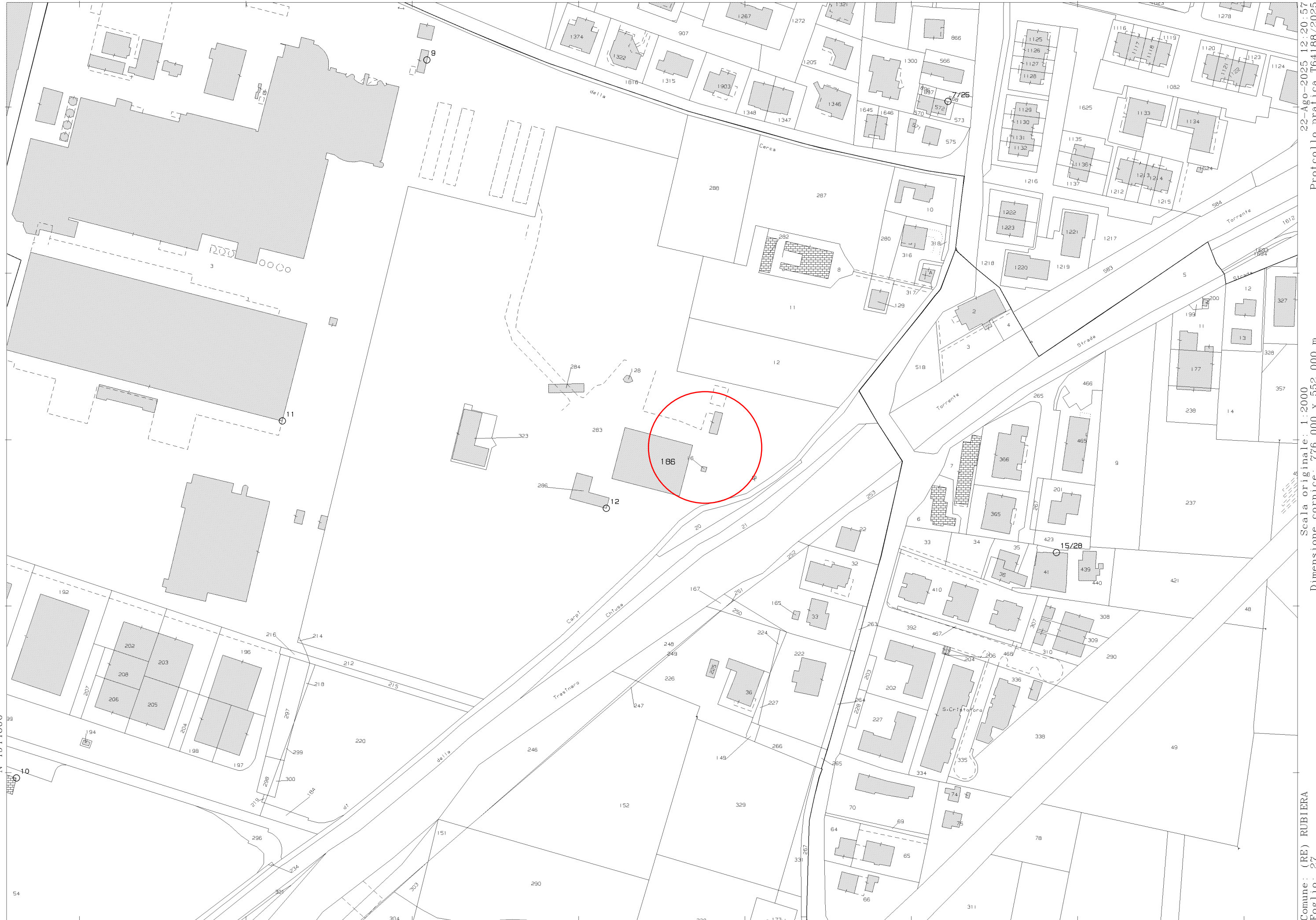
Estratto di mappa catastale

Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Responsabile del 4° Settore - Territorio e attività produttive del Comune di Rubiera (PAES-13-2025, Prot. Gen. n. 3195 del 24/02/2026).

Estratto Verbale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio n. 5/2025 - seduta del 18/12/2025.

Parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Prot. n. 2125 del 05/02/2026).

## **Allegato 1 – Estratto di mappa catastale**



N=4944600

E=1640700

1 Particella: 186

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (RE) RUBIERA  
Foglio: 27

22-Ago-2025 12:20:57  
Protocollo pratica T64188/2025

## **Allegato 2 - Autorizzazione paesaggistica**



**Comune di Rubiera**

Provincia di Reggio Emilia

*4° Settore - Territorio e attività produttive*

**PAES-13-2025**

Esente da imposta di bollo  
(D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642,  
Tab. B, art. 16)

## **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

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

### **IL RESPONSABILE DI SETTORE**

VISTA la domanda presentata in data 26/09/2025 in atti prot. n. 15613, ed integrazioni in data 16/12/2025 in atti prot. n. 20289, dal COMUNE DI RUBIERA, nella persona del Responsabile III Settore - Lavori Pubblici, Patrimonio e Infrastrutture Ing. SOSSIO PAONE, intesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE A PALESTRA" in via DELLA CHIUSA n 2/1 a RUBIERA;

VISTO che le opere in progetto sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 146 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42;

VISTA la relazione paesaggistica, resa in conformità al Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005, e gli elaborati progettuali, redatti dal tecnico Arch. STEFANO BENEDETTI (PEC: [stefano.benedetti@archiworldpec.it](mailto:stefano.benedetti@archiworldpec.it));

PRESO ATTO che compete all'Amministrazione comunale la verifica della conformità urbanistica e della compatibilità paesaggistica dell'intervento ed il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in merito alla compatibilità dell'intervento di trasformazione con la salvaguardia dei valori paesaggistico ambientali;

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

VISTE in particolare le norme dell'ambito all'interno del quale ricade l'area in oggetto e sopra specificata;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione Qualità Architettonica Paesaggio nella seduta del 18/12/2025;

VISTA la relazione di compatibilità ambientale e paesaggistica, redatta ai sensi dell'art. 146, comma 7, del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, dal tecnico responsabile del procedimento paesaggistico;

VISTA la richiesta di parere di competenza trasmessa alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in data 31/12/2025, in atti prot. n. 21056;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici pervenuto in data 05/02/2026, in atti prot. n. 2125;

RITENUTO che il progetto proposto sia compatibile col vincolo indotto dal bene tutelato;

VISTA la L.R. 30/07/2013 n. 15 ss mm ii;

VISTO il D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;  
VISTO il D.Lgs. 24/03/2006 n. 157;  
VISTO il D.Lgs. 26/03/2008 n. 63;  
VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 1676/2008;

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

con la presente **rilascia l'autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. 42/2004)** per l'esecuzione delle opere consistenti in "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE A PALESTRA" in via DELLA CHIUSA n 2/1 a RUBIERA, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, allegati alla presente.

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

Si precisa che la presente autorizzazione, ai sensi dell'art. 146, comma 4, del DLgs 42/2004, costituisce atto autonomo e presupposto del titolo abilitativo in materia edilizia ai sensi della L.R. 15/2013.

**Il Responsabile 4° Settore -  
Territorio e attività produttive**  
Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani  
*firmato digitalmente*

## **ALLEGATO B(di cui all'[art. 3, comma 1](#))**

### **ELENCO INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO SEMPLIFICATO**

B.1. Incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Ogni ulteriore incremento sullo stesso immobile da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione lavori è sottoposto a procedimento autorizzatorio ordinario;

B.2. realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;

B.3. interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;

B.4. interventi sulle coperture, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi; modifiche alle coperture finalizzate all'installazione di impianti tecnologici; modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca; inserimento di canne fumarie o comignoli; realizzazione di finestre a tetto, lucernari, abbaini o elementi consimili;

B.5. interventi di adeguamento alla normativa antisismica ovvero finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfotipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti;

B.6. interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche, laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;

B.7. installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

B.8. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici ricadenti fra quelli di cui all'[art. 136, comma 1, lettere b e c\) del Codice, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#); installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici su coperture piane in posizioni visibili dagli spazi pubblici esterni;

B.9. installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00, qualora tali interventi interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 136, comma 1, lettere a\), b e c\)](#) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

B.10. installazione di cabine per impianti tecnologici a rete o colonnine modulari ovvero sostituzione delle medesime con altre diverse per tipologia, dimensioni e localizzazione;

B.11. interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: sistemazioni di rotonde, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine, pensiline, marciapiedi e percorsi ciclabili, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, realizzazione di parcheggi a raso con fondo drenante o che assicuri adeguata permeabilità del suolo;

B.12. interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;

B.13. opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le regioni e gli enti locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'[art. 143 del codice](#);

B.14. interventi di cui alla voce A.12 dell'Allegato «A», da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici, ove si tratti di beni vincolati ai sensi dell'[art. 136, comma 1, lettera b\) del Codice](#);

B.15. interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici, e manufatti edilizi in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale;

B.16. realizzazione di autorimesse, collocate fuori terra ovvero parzialmente interrato, con volume emergente fuori terra non superiore a 50 mc, compresi i percorsi di accesso e le eventuali rampe;

B.17. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc;

B.18. interventi sistematici di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: nuove pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili, modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno, realizzazione di rampe, opere fisse di arredo, modifiche degli assetti vegetazionali;

B.19. installazione di tettoie aperte di servizio a capannoni destinati ad attività produttive, o di collegamento tra i capannoni stessi, entro il limite del 10 per cento della superficie coperta preesistente;

B.20. impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali strutture per lo stoccaggio dei prodotti ovvero per la canalizzazione dei fluidi o dei fumi mediante tubazioni esterne;

B.21. realizzazione di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta, interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento dei medesimi manufatti, se eseguiti con caratteristiche morfo-tipologiche, materiali o finiture diversi da quelle preesistenti e, comunque, ove interessino beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a) , b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

B.22. taglio, senza sostituzione, di alberi, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista; sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti nelle aree, pubbliche o private, vincolate ai sensi dell'[art. 136, comma 1, lettere a\) e b\) del Codice](#), ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;

B.23. realizzazione di opere accessorie in soprasuolo correlate alla realizzazione di reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura, o ad interventi di allaccio alle infrastrutture a rete;

B.24. posa in opera di manufatti parzialmente o completamente interrati quali serbatoi e cisterne, ove comportanti la modifica permanente della morfologia del terreno o degli assetti vegetazionali, comprese le opere di recinzione o sistemazione correlate; posa in opera in soprasuolo dei medesimi manufatti, con dimensioni non superiori a 15 mc, e relative opere di recinzione o sistemazione;

B.25. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni e vendita di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare;

B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;

B.27. manufatti in soprasuolo correlati alla realizzazione di pozzi ed opere di presa e prelievo da falda per uso domestico;

B.28. realizzazione di ponticelli di attraversamento di corsi d'acqua, o tombinamento parziale dei medesimi, limitatamente al tratto necessario per dare accesso ad edifici esistenti o a fondi agricoli interclusi; riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;

B.29. manufatti per ricovero attrezzi agricoli, realizzati con opere murarie o di fondazione, con superficie non superiore a dieci metri quadrati;

B.30. realizzazione di nuove strutture relative all'esercizio dell'attività ittica con superficie non superiore a 30 mq;

B.31. interventi di adeguamento della viabilità vicinale e poderale eseguiti nel rispetto della normativa di settore;

B.32. interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale da parte delle autorità competenti, ove eseguiti in assenza di piano paesaggistico regionale che individui tali aree;

B.33. interventi di diradamento boschivo con inserimento di colture agricole di radura;

B.34. riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 2.000 mq, purché preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;

B.35. interventi di realizzazione o adeguamento della viabilità forestale in assenza di piani o strumenti di gestione forestale approvati dalla Regione previo parere favorevole del

Soprintendente per la parte inerente la realizzazione o adeguamento della viabilità forestale;

B.36. posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'[art. 153, comma 1, del Codice](#), di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi compresi le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile, nonché l'installazione di insegne fuori dagli spazi vetrina o da altre collocazioni consimili a ciò preordinate;

B.37. installazione di linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;

B.38. installazione di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, diversi da quelli di cui all'[art. 6, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164](#), che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;

B.39. interventi di modifica di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi per adeguamento funzionale;

B.40. interventi sistematici di ingegneria naturalistica diretti alla regimazione delle acque, alla conservazione del suolo o alla difesa dei versanti da frane e slavine;

B.41. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, ivi compresi gli impianti tecnologici, con volumetria, sagoma ed area di sedime corrispondenti a quelle preesistenti, diversi dagli interventi necessitati di ricostruzione di edifici e manufatti in tutto o in parte crollati o demoliti in conseguenza di calamità naturali o catastrofi. Sono esclusi dal procedimento semplificato gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessino i beni di cui all'[art. 136, comma 1, lettere a\) e b\) del Codice](#);

B.42. interventi di ripascimento circoscritti di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antierosiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa.



**Allegato 3 - Estratto Verbale CQAP n. 5/2025**



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

4° Settore - Territorio e attività produttive

## COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO SEDUTA DEL 18/12/2025 VERBALE N. 5/2025

Previo avviso di convocazione da parte del Servizio competente, in data 18/12/2025 dalle ore 15:00 ed in modalità videoconferenza si è riunita la Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio del Comune di Rubiera, istituita con determinazione n. 267 del 22/06/2023.

Sono presenti in collegamento:

Geom. Bellei Giancarlo  
Arch. Bianchi Matilde  
Geol. Boccaletti Marco  
Arch. Grassi Roberta  
Arch. Messori Giulia  
Ing. Nobili Matteo  
Arch. Villa Lorenzo  
Per. Zani Fabio  
Ing. Zanni Stefano

Per il Comune di Rubiera è presente:

Arch. Kritos Elisabetta, funzionario tecnico

Assume la Presidenza della riunione il geom. Bellei Giancarlo che, constatata la presenza del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per l'esame dei progetti.

Assiste l'arch. Kritos Elisabetta, che provvede all'illustrazione delle pratiche edilizie da esaminare ed alla redazione del presente verbale.

Si procede pertanto all'esame dei seguenti progetti:

### **2) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 13-2025 (REVISIONE)**

Ditta richiedente: COMUNE DI RUBIERA

Progettista: Arch. BENEDETTI STEFANO

Descrizione dell'opera: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE A PALESTRA

Indirizzo: VIA DELLA CHIUSA 2/1

Estremi catastali: FG. 27 – MAPP. 186 – SUB. 1

PARERE: FAVOREVOLE, con preferenza per la soluzione A (tinteggio bicolore) o C (tinteggio a disegno geometrico).

La Commissione suggerisce inoltre:

- di optare per una pavimentazione a masselli autobloccanti filtranti
- di valutare opportunamente la manutenzione della finitura a intonachino
- in analogia con quelli esistenti, di prevedere per i posti auto in progetto una soluzione a masselli autobloccanti

drenanti anche per conferire omogeneità percettiva alla nuova area di parcheggio

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Arch. Kritos Elisabetta  
*firmato digitalmente*

IL PRESIDENTE

Geom. Bellei Giancarlo  
*firmato digitalmente*

## **Allegato 4 - Parere favorevole della Soprintendenza**



b) Laddove è previsto prato, si invita ad avere cura di prevedere le opportune operazioni di semina e di quelle ad essa preliminari; per tutte le opere previste sul verde inoltre, compresi cioè l'infoltimento della siepe lungo il perimetro dell'insediamento e la piantumazione di nuove alberature, si prescrive di curarne l'attecchimento per almeno due cicli stagionali, provvedendo alle eventuali sostituzioni che si rendessero necessarie.

Si ricorda, nel caso in cui sussistano le condizioni, la necessità del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici - Verifica preventiva dell'interesse archeologico), e delle normative di pianificazione urbanistica (PSC, RUE) inerenti la tutela del patrimonio archeologico e le potenzialità archeologiche del territorio.

Si ritiene, inoltre opportuno, ricordare il disposto dell'art. 90 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, che impone a chiunque scopra fortuitamente cose aventi interesse artistico, storico, archeologico, di farne immediata denuncia all'autorità competente e di lasciarle nelle condizioni e nel luogo in cui sono state ritrovate.

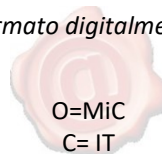
La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art. 21, c. 4, del D.P.C.M. 57/2024.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Si resta in attesa di conoscere gli esiti del procedimento in oggetto e si ricorda che, a conclusione del procedimento, dovrà essere trasmessa copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata, come previsto dall'art. 146, c. 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che vorrà recepire le condizioni sopra indicate.

LA SOPRINTENDENTE  
Arch. Eugenia Valacchi

*Firmato digitalmente*



Comune di Rubiera C:\Rapporti\utl\Rubiera\c:\rapporti\utl\comunicazioni\contratti\anfora\utl\comunicazioni\contratti\digitalmente da  
PROVOCACCOCHIEVE:IP:02402330936ctb3-24/52/2026  
MIBACT il 04/02/2026 15:34:43  
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005  
PROTOCOLLO GENERALE: 2026 / 2125 del 05/02/2026

Responsabile dell'istruttoria:

Arch. Elena Pozzi, funzionaria architetto - [elena.pozzi@cultura.gov.it](mailto:elena.pozzi@cultura.gov.it)