



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

03

RE
Dicembre 2025

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI RUBIERA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" D.Lgs.
22.01.2004, n.42 – art. 146, comma 2° e D.P.C.M. 12 dicembre 2005

Oggetto:

Ristrutturazione Edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra per allenamenti nel Comune di Rubiera (RE), in via della Chiusa n. 2/1.

Richiedente:

COMUNE DI RUBIERA

3° Settore – Lavori pubblici, Patrimonio e Infrastrutture

via Emilia Est 5 – Rubiera (RE)

Codice Fiscale: 00441270352

Nella persona di Ing. Paone Sossio

In qualità di Responsabile del 3° settore – Lavori Pubblici Patrimonio e Infrastrutture

Ubicazione:

Via della Chiusa, 2/1 – Rubiera (RE)

Identificazione Catastale:

Comune di Rubiera (RE), Foglio 27, Mappale 186, Sub. 1.

Tecnico incaricato:

Arch. Stefano Benedetti

via Radici in Piano 120/5 – 41043 Formigine (MO)

iscritto all'ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Modena n. 720

NOTA DI AGGIORNAMENTO

La presente relazione paesaggistica è stata adeguata alle prescrizioni contenute nel parere favorevole vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, nonché alle indicazioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di Rubiera.

I contenuti testuali sono stati coordinati con gli elaborati grafici aggiornati e, in particolare, con la Tav. A04 - Planimetria stato di progetto, nella quale sono state recepite le prescrizioni relative alle pavimentazioni esterne, alle sistemazioni a verde e alla mitigazione paesaggistica dell'intervento.

Indice:

1	INTRODUZIONE	3
2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO	3
3	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	5
5	CONTESTO PAESAGGISTICO	12
6	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	18
7	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	25

1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce aggiornamento della relazione paesaggistica redatta per l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra per allenamenti, con relativa sistemazione del parcheggio di pertinenza, nel Comune di Rubiera (RE), in via della Chiusa n. 2/1. L'area di intervento ricade nella zona sportiva "ex Tetra Pak - Parco Don Dossi", ai margini sud dell'abitato, ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, in quanto inclusa nella fascia di rispetto del Torrente Tresinaro.

La relazione aggiornata recepisce nel testo le prescrizioni impartite in sede di valutazione paesaggistica, dà atto del parere favorevole espresso dagli enti competenti e documenta il coordinamento tra le prescrizioni autorizzative e gli elaborati progettuali aggiornati.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO

2.1 Inquadramento Territoriale e Vincolo Paesaggistico

L'area di intervento si trova nella porzione meridionale urbanizzata del territorio comunale di Rubiera, all'interno del polo sportivo "Ex Tetra Pak", un'area consolidata e attrezzata per attività sportive e ricreative, all'interno di un comparto destinato a impianti sportivi e verde pubblico.

L'immobile, identificato catastalmente nel Comune di Rubiera al Foglio 27, Mappale 186, Sub. 2, è situato in Via della Chiusa, 2/1 in prossimità del margine del centro abitato.

Proprietario esclusivo dell'immobile e dell'area cortiliva circostante è il Comune di Rubiera che ha titolo esclusivo alla presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Intervento caratterizzato da:

Ristrutturazione del capannone esistente con cambio di destinazione d'uso da magazzino a palestra per l'avviamento allo sport.

Ampliamento con nuova edificazione per la realizzazione del blocco servizi e sala polivalente.

Realizzazione di parcheggio a raso con 23 posti auto.

L'intervento ha carattere permanente, l'uso del suolo è urbanizzato in quanto realizzato nell'attuale area destinata a deposito comunale e l'orografia è tipicamente di pianura, con andamento pianeggiante.



Estratto Google Earth

L'intervento ricade in un'area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'**Art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004**, in quanto l'immobile e la relativa area di pertinenza sono situati in prossimità del **Torrente Tresinaro**. La presente relazione aggiornata documenta il recepimento delle condizioni espresse nell'ambito del procedimento paesaggistico e il conseguente adeguamento degli elaborati di progetto.



Volo con drone

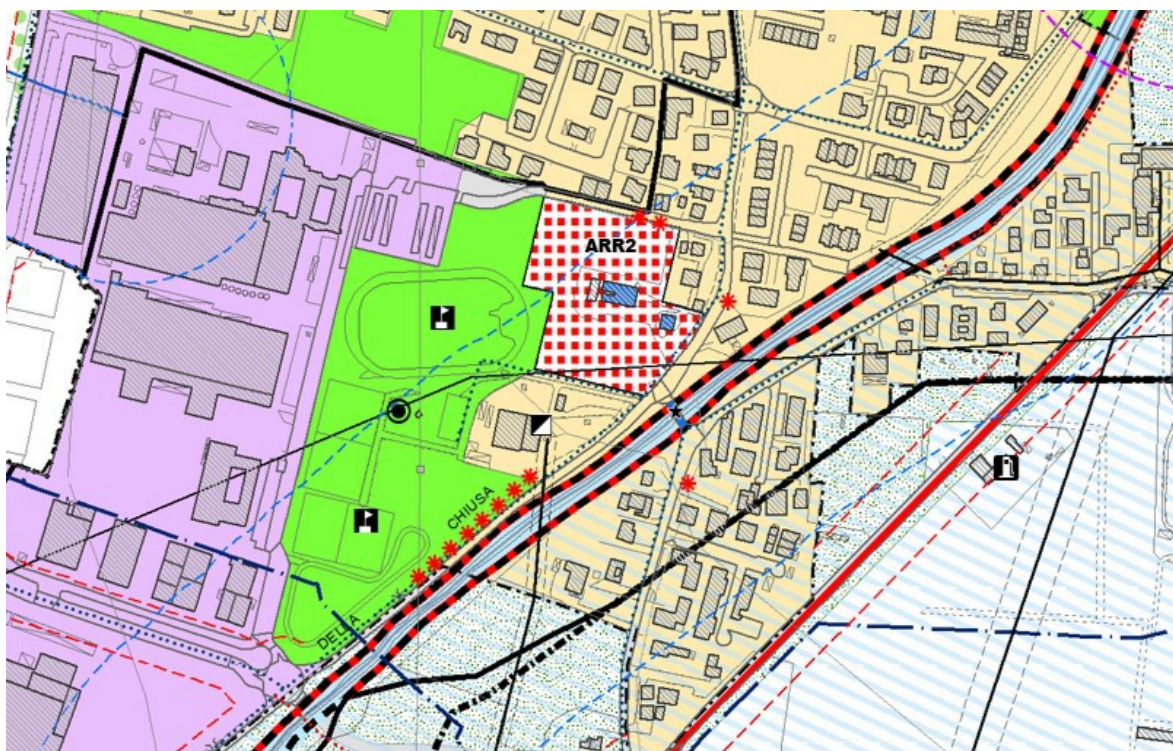
3 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dal punto di vista urbanistico, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) classificano l'area come "Spazi attrezzati per attività sportivo-creative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale (art. 4.7)", ammettendo la realizzazione di attrezzature pubbliche di livello comunale.

3.1 PSC

L'immobile di via della Chiusa 2/1 si colloca dunque in ambito urbano consolidato a prevalente uso residenziale, a ridosso di aree per servizi comunali e infrastrutture ciclopedonali, ma soggetto a vincoli paesaggistici (tutela ex lege delle fasce fluviali) e idraulici (fasce B-C del PAI Tresinaro). Gli interventi dovranno garantire:

- la conservazione dei caratteri edilizi esistenti,
- la compatibilità con la funzione dei servizi pubblici e delle reti di mobilità dolce,
- il rispetto della disciplina paesaggistica e dei vincoli idraulici.



Piano Strutturale Comunale – TAV. PS2sud – Ambiti e sistemi strutturali

Di seguito un estratto descrittivo dei vincoli urbanistici e paesaggistici:

- AC – Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale (art. 5.2 PSC)

L'edificio ricade in ambito urbanizzato e consolidato, a prevalente destinazione residenziale. Tali ambiti sono caratterizzati da tessuti edilizi già formati, con possibilità di intervento prevalentemente di tipo manutentivo o di riqualificazione, nel rispetto delle tipologie edilizie e delle dotazioni di spazi e servizi. Non sono ammessi ampliamenti che alterino i caratteri morfologici dell'edificato esistente.

- Attrezzature per servizi di rilievo comunale (art. 4.7 PSC) – Deposito comunale

In prossimità del fabbricato è presente un'area destinata a servizi comunali (deposito comunale). Tali attrezzature rientrano nella categoria delle dotazioni collettive di interesse pubblico e devono essere salvaguardate e mantenute nella loro funzione. L'eventuale trasformazione urbanistica deve garantire la permanenza della destinazione a servizio o la sua ricollocazione.

- Viabilità di interesse comunale – Piste ciclopedonali esistenti

L'edificio è posto in un contesto servito da viabilità comunale e risulta prossimo a percorsi ciclopedonali esistenti, individuati dal PSC come elementi della rete di mobilità dolce.

Queste infrastrutture sono vincolate al mantenimento della continuità funzionale e devono essere preservate in sede di nuovi interventi edilizi o urbanistici, garantendo accessibilità e sicurezza.

- Beni Paesaggistici – Aree tutelate per legge e /o ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi degli artt. 136-142 del D.Lgs. 42/2004 -Fiumi torrenti e corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 metri (art. 8)

Il lotto ricade all’interno della fascia di tutela paesaggistica di 150 metri dal torrente Tresinaro, iscritto nell’elenco delle acque pubbliche. Ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, tali aree sono sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege. Qualsiasi intervento edilizio è pertanto subordinato a parere di compatibilità paesaggistica, con verifica di inserimento paesaggistico, salvaguardia delle visuali e rispetto dei caratteri ambientali.

- Vincoli idraulici – Limite tra Fascia B e la Fascia C – Fasce pluviali e rischio idraulico (art. 66-67-68 PTCP – art. 11.1 PSC)

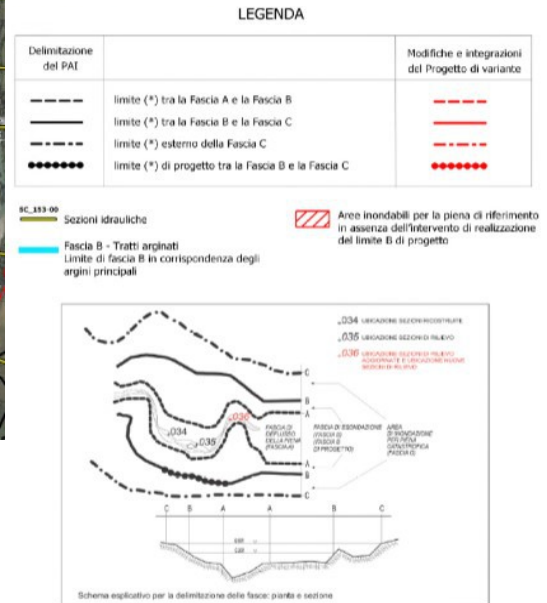
L’edificio si colloca in prossimità del limite tra fascia B e fascia C del sistema delle fasce fluviali del PAI Tresinaro.

Fascia B: aree interessate da eventi di piena con tempo di ritorno ≈ 200 anni.

Fascia C: aree interessate da eventi di piena catastrofici (≈ 500 anni).

In tali ambiti vige il vincolo di inedificabilità per nuove costruzioni, consentendosi solo interventi di manutenzione o adeguamenti che non incrementino il rischio idraulico. Gli interventi edilizi sono quindi soggetti a valutazione di compatibilità idraulica, con riferimento alla normativa del PTCP e del PSC vigente.

Con Variante al PAI del 2022 sono state aggiornate le delimitazioni delle fasce di rispetto sostituendo integralmente le precedenti perimetrazioni, di seguito stralcio degli elaborati.



3.2 Variante PAI

In merito ai Vincoli Idraulici le attuali fasce di piena del Torrente Tresinaro, nell'abitato di Rubiera, sono definite dal PAI che stabilisce le aree a rischio idraulico e le misure di sicurezza da adottare modificate con la Variante PAI Secchia – Tresinaro (adozione 2021, approvazione 13 aprile 2022).

La Variante estende e aggiorna la delimitazione delle fasce fluviali del PAI anche sul Tresinaro da Viano fino alla confluenza nel Secchia (quindi comprende il tratto nel territorio di Rubiera). Le nuove fasce A, B, B di progetto e C sostituiscono integralmente le precedenti perimetrazioni recepite dai PTCP.

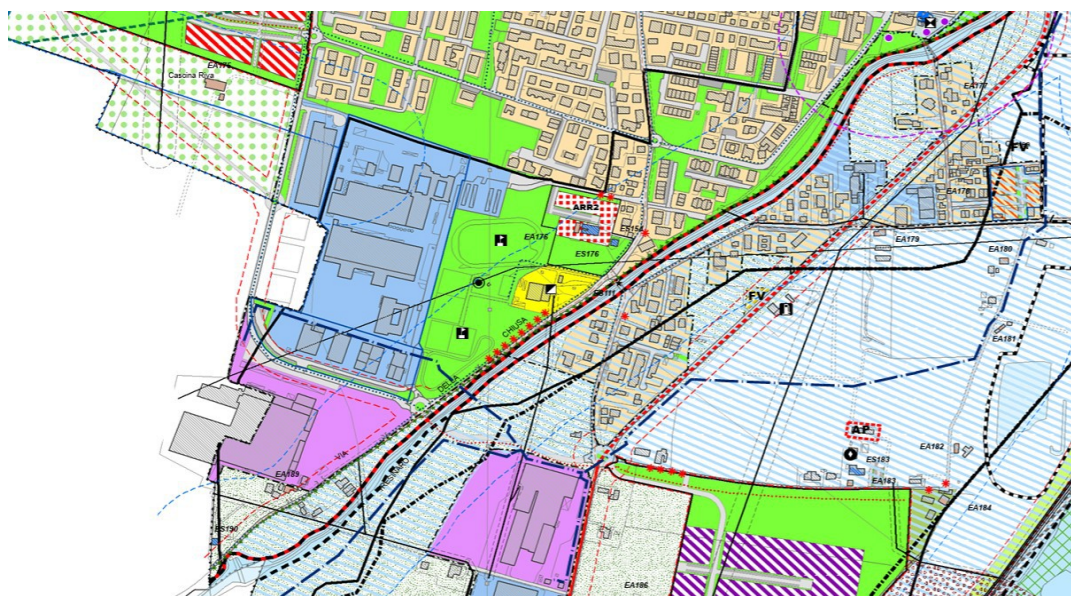
Gli interventi sono disciplinati dal Rue e si attuano mediante intervento edilizio diretto.

3.3 RUE

L'immobile di via della Chiusa 2/1 è inserito in un contesto con vincoli di carattere funzionale (dotazioni territoriali e piste ciclopedonali), paesaggistico (fascia di rispetto del torrente Tresinaro) e idrogeologico (fasce fluviali B e C). Gli interventi edilizi dovranno quindi rispettare:

- la permanenza e la compatibilità con le funzioni di servizio pubblico,
- la salvaguardia della rete di mobilità dolce,
- la disciplina paesaggistica di tutela fluviale,

- le limitazioni e prescrizioni relative al rischio idraulico.
- Di seguito un estratto descrittivo dei vincoli urbanistici e paesaggistici:



Regolamento Urbanistico Edilizio – TAV. RUE 3 sud – Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

- Dotazioni territoriali – Sistema delle attrezzature e spazi collettivi (art. 41.2 RUE)

L'area in prossimità dell'edificio è individuata come destinata a dotazioni territoriali di interesse pubblico, nello specifico attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (deposito comunale). Queste aree devono mantenere la propria destinazione d'uso a servizio pubblico o collettivo. Eventuali trasformazioni urbanistiche o edilizie sono subordinate alla salvaguardia della funzione di servizio e, in caso di rilocalizzazione, alla garanzia di equivalenza qualitativa e quantitativa della dotazione.

- Viabilità di interesse comunale – Piste ciclopedonali esistenti (art. 42.3 RUE)

L'edificio si colloca in un contesto urbanizzato servito da viabilità comunale e prossimo a piste ciclopedonali esistenti, individuate come parte integrante del sistema di mobilità dolce e sostenibile. Il RUE prescrive la conservazione e la continuità di tali percorsi, che devono essere tutelati da occupazioni o trasformazioni che possano comprometterne la fruibilità. In caso di interventi edilizi, dovrà essere garantita la piena accessibilità e l'integrazione con la rete ciclopedonale comunale.

- Beni Paesaggistici – Tutela ex lege (artt. 136–142 D.Lgs. 42/2004; RUE art. 8)

Il lotto rientra nella fascia di tutela di 150 metri dal torrente Tresinaro, corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. Si applica il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, con conseguente obbligo di autorizzazione paesaggistica per qualsiasi intervento che comporti alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Il RUE ribadisce la necessità di valutare l'inserimento paesaggistico e la salvaguardia dei valori ambientali e percettivi connessi al corridoio fluviale.

- **Ambiti interessati da rischi naturali – Fasce fluviali B e C (art. 7.2 RUE)**

L'edificio si trova in prossimità del limite tra fascia B e fascia C delle aree di pertinenza fluviale del PAI Tresinaro.

- Fascia B: aree inondabili con tempo di ritorno ≈ 200 anni, caratterizzate da pericolosità idraulica significativa.
- Fascia C: aree inondabili in caso di eventi estremi ($TR \approx 500$ anni), con pericolosità residua. Il RUE, in coerenza con il PTCP e con le norme PAI, vieta nuove edificazioni e ammette solo interventi di manutenzione, adeguamento o riqualificazione che non aggravino la condizione di rischio idraulico. Gli interventi sono subordinati a valutazione di compatibilità idraulica.

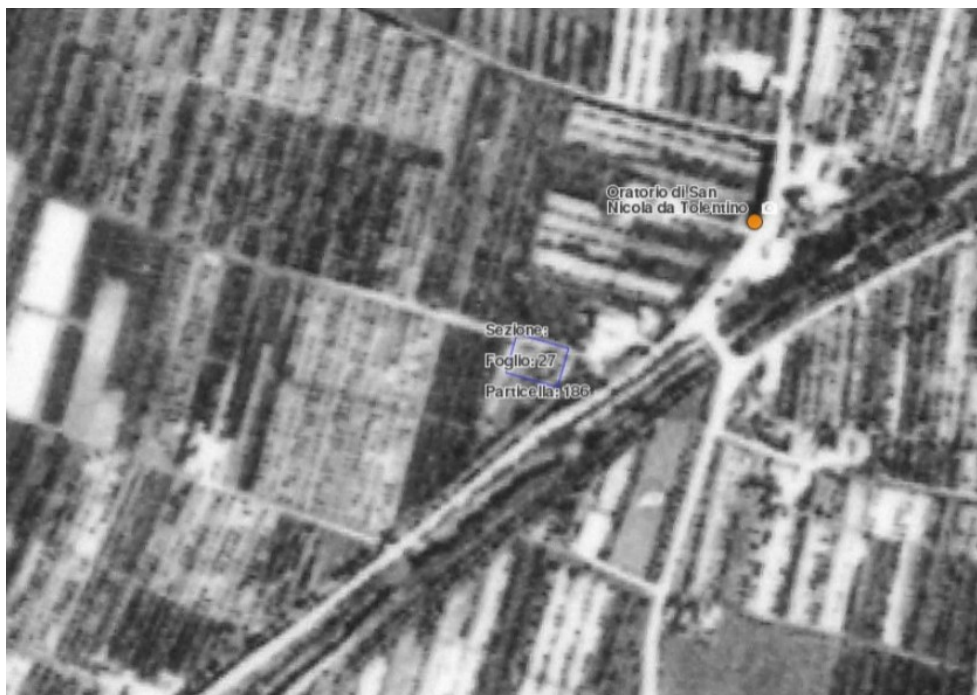
In merito alle fasce di rispetto del rischio idraulico si rimanda a quanto detto nel paragrafo PSC in merito alla variante PAI.

4 STATO ATTUALE

Lo stato attuale dei luoghi è caratterizzato dalla presenza di un capannone prefabbricato risalente agli anni '70, destinato a magazzino comunale.

Di seguito riporto ortofoto che testimoniano l'evoluzione dell'area in oggetto:

Volo GAI del 1954 – L'area in oggetto è rurale, non ci sono edificazioni.



Ortofoto volo RER 1976-1978 – Si vedono i due capannoni ma non l'area sportiva

4.1 Edificio Esistente:

Il manufatto è un capannone a pianta rettangolare (dimensioni 20.45ml x 30.90ml) con struttura prefabbricata in cemento armato costituita da un telaio in pilastri e travi, tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento e un'altezza interna di circa 5.70 ml.

Il capannone risulta speculare a un edificio gemello già riqualificato a funzione di palestra di atletica; per permettere allenamenti invernali la ristrutturazione ha previsto l'ampliamento del capannone con una tensostruttura in grado di coprire la pista. Recentemente, tutti e due i capannoni sono stati oggetto di interventi di adeguamento sismico. Internamente, l'attuale magazzino comunale presenta una pavimentazione di tipo industriale e un soppalco parziale in acciaio. Completano la dotazione di servizi interni una struttura in laterizio contenente i locali ufficio con relativi servizi igienici e un piccolo locale adibito a centrale termica.

La quota di calpestio dell'edificio si trova a circa -20 cm rispetto al livello di Via della Chiesa.

I prospetti mostrano un edificio non tinteggiato dove l'unico colore presente è il telaio rosso delle finestre, i portoni sono grigi così come la mantovana in lamiera che sovrasta i pannelli, questi ultimi mostrano la giunzione verticale di collegamento fra loro.

4.2 Area Esterna:

L'area cortiliva dell'edificio adibito a magazzino comunale è recintata e viene utilizzata per la maggior parte della superficie a stoccaggio di materiali e automezzi comunali. L'accesso è solo carrabile e avviene da via della Chiesa attraversando una dotazione di posti auto a servizio degli operatori. L'area interna alla recinzione si snoda intorno all'edificio ed è in parte in ghiaia mentre la porzione adiacente al prospetto nord risulta interamente asfaltata. L'area cortiliva del magazzino risulta separata dall'area della palestra adiacente tramite una recinzione che ne definisce chiaramente i due ambiti di utilizzo.

L'edificio è inserito nel più ampio contesto della zona sportiva "Don Dossi", caratterizzata da ampi spazi verdi, una pista di atletica, campi da calcio e percorsi ciclopedonali. Le piste ciclopedonali insistono parallele al confine dell'area cortiliva dell'edificio in oggetto lungo i prospetti est (parallela a via della Chiesa) e lungo il prospetto nord, permettendo l'accesso dall'abitato di Rubiera alle strutture sportive.

5 CONTESTO PAESAGGISTICO

Il paesaggio circostante è un paesaggio di margine urbano e fluviale. Gli elementi che ne definiscono il carattere sono:

5.1 Il Torrente Tresinaro: Elemento naturale primario che definisce l'identità paesaggistica del luogo. La vicinanza del corso d'acqua, sebbene ponga criticità di natura idraulica costituisce il principale valore paesaggistico da tutelare. Nasce nelle prime colline reggiane (zona di Viano) e scorre verso la pianura, attraversando Scandiano, Casalgrande, Rubiera e sfociando nel fiume Secchia. Il torrente ha influenzato lo sviluppo insediativo di Rubiera (origine del toponimo legato al “rubbio” = argine), fungendo in passato da linea difensiva e limite naturale.



Vista verso sud del Torrente Tresinaro – Sulla destra l'area oggetto di intervento

A Rubiera, il torrente rappresenta un elemento di cerniera tra il centro storico, la campagna irrigua e l'ampio corridoio ecologico del Secchia.

La sua confluenza nel Secchia, posta poco a sud dell'abitato, costituisce un nodo idrografico di rilievo paesaggistico e idraulico.

La vegetazione ripariale: presenta tratti alberati (pioppi, salici, robinie) che si alternano a sponde rinforzate per la sicurezza idraulica.

In prossimità di Rubiera il corso presenta ampie aree di esondazione, che rientrano nelle fasce PAI (B e C). Queste aree, non urbanizzate, conservano una funzione paesaggistica come spazi aperti verdi.

Lungo il medio e basso corso sono presenti manufatti di contenimento e regolazione, che testimoniano la continua interazione tra torrente e comunità insediate.

Da vari punti del centro urbano, in particolare dall'area sud e da Via della Chiusa, è percepibile l'alveo come "linea verde" che interrompe la continuità urbanizzata.

Dal punto di vista ambientale ed ecologico il torrente rappresenta un corridoio ecologico locale collegando la fascia collinare con il sistema del Secchia, garantendo continuità per la fauna e funzione di drenaggio delle acque. Le aree limitrofe sono prevalentemente agricole, ma il torrente costituisce anche potenziale risorsa per percorsi ciclopedonali e fruizione ambientale.

Come già detto è soggetto a tutela paesaggistica ex art. 142, c) D.Lgs. 42/2004: l'intero corso d'acqua e la fascia di 150 m per lato sono sottoposti a vincolo paesaggistico.

Nei pressi dell'abitato, il Tresinaro essendo soggetto a fasce fluviali PAI, è oggetto, di importanti lavori volti ad evitare future esondazioni. Negli ultimi anni si sono susseguiti una serie di interventi, eseguiti lungo le sponde del torrente, che hanno portato a artificializzazioni: rettifiche, arginature e risezionamenti che hanno ridotto la naturalità del corso, pur mantenendo tratti di vegetazione spontanea. La vicinanza con il centro abitato di Rubiera comporta rischi idraulici e riduzione della fascia ecologica. La presenza di argini e opere di difesa richiede interventi continui, che spesso si traducono in semplificazione vegetazionale, vedi sponda verso via della Chiusa priva di vegetazione. La fotografia sopra mostra proprio il corso del torrente ripreso davanti all'ingresso magazzino comunale, sulla sinistra si vede chiaramente la presenza di argini rinforzati mentre la sponda di destra è oggetto di continua pulizia della vegetazione; siamo in presenza di arginature, semplificazione vegetazionale, elementi che hanno ridotto notevolmente la naturalità del corso.

5.2 L'Area Sportiva Attrezzata: Il contesto immediato non è naturale o agricolo, ma un ambito già antropizzato e specializzato, destinato a funzioni pubbliche e caratterizzato da ampie superfici a verde, percorsi e attrezzature sportive. La percezione visiva è quella di uno spazio aperto e funzionale, dove l'edificio esistente si inserisce come volume tecnico.



Vista verso est dell'area sportiva, a destra si intravede la pista di atletica a sinistra il campo di calcetto

L'area è caratterizzata da una serie di attrezzature sportive come.

- Pista di atletica leggera a otto corsie
- Palestra di atletica realizzata anch'essa riadattando gli ex magazzini comunali che include una pista da corsa di circa 50 mt, completamente coperta tramite tunnel retrattile che si snoda parallelamente a quello che sarà l'ampliamento oggetto della presente richiesta.
- Campi da calcio, sono due dotati di relativi spogliatoi.
- Pista ciclistica per bambini.

L'intervento è volto quindi a completare l'area sportiva inglobando il magazzino comunale e l'area di pertinenza nella dotazione di strutture sportive trasformando quello che ormai viene considerato un elemento estraneo al contesto circostante.

5.3 La Pista Ciclopedonale: corre lungo il confine nord dell'area e parallelamente a via della Chiusa fungendo da elemento di connessione ecologica e di fruizione lenta del paesaggio fluviale. Anche il confine nord è costeggiato dalla pista ciclabile che entra nell'area sportiva di Rubiera.

Questo tratto costituisce un punto cerniera tra il corridoio fluviale naturale e il polo sportivo urbano antropizzato e funzionale.



Vista verso sud, vista frontale della pista ciclopeditale che costeggia la strada e a destra la pista ciclopeditale che entra nella zona sportiva

La pista ciclopeditale costeggia il Torrente Tresinaro nel tratto urbano e periurbano di Rubiera, collegando il centro abitato con la campagna e con il corridoio ecologico del fiume Secchia.

La pista consente la fruizione pubblica di un'area altrimenti percepita come marginale (argini e golene del Tresinaro), trasformandola in spazio verde fruibile. Segue il corso del torrente, che funge da corridoio ecologico tra l'ambito collinare e il Secchia, valorizzando visivamente e percettivamente questa funzione, offre scorci panoramici verso il centro storico di Rubiera da un lato e verso la campagna e le aree golenali dall'altro, con una percezione del paesaggio tipica del "margine urbano".

La pista si sviluppa a fianco di filari di pioppi, salici e arbusti spontanei, che creano una cornice naturale e contribuiscono alla biodiversità, il tracciato costeggia zone golenali soggette a piena, che assumono funzione paesaggistica come spazi aperti e non edificati.

Mentre la pista ciclabile che entra nella zona sportiva è accompagnata da alberature e siepi che, pur meno spontanee rispetto alle sponde fluviali, contribuiscono a mantenere una continuità verde e l'uso quotidiano del percorso per accedere alle strutture sportive rafforza la percezione del verde come infrastruttura sociale.

La pista è luogo di fruizione lenta: pedoni, ciclisti, famiglie, sportivi, è parte della rete di mobilità dolce del Comune, connessa sia a percorsi urbani che extraurbani e promuove un uso compatibile con la fragilità idraulica dell'area: non costruzioni, ma infrastruttura leggera e reversibile.

Siamo in presenza di un contesto ibrido, da un lato il verde ripariale del torrente, dall'altro i campi sportivi e gli spazi attrezzati, che creano un paesaggio misto naturale–funzionale.

5.4 Le Visuali: Le visuali principali sono quelle da Via della Chiusa e dal percorso ciclopedonale. Da questi punti di osservazione, l'edificio esistente si presenta come un volume semplice, la cui presenza è consolidata nel tempo. L'impatto visivo è mitigato anche dal piccolo edificio presente prima del capannone, adibito a palestra pesi e dalla presenza delle altre strutture sportive e dalle ampie aree verdi che circondano il capannone. Percorrendo via della Chiusa e la ciclabile parallela si percepisce una linea verde che guida lo sguardo, la prospettiva è accentuata dal filare di alberi ripariali e dalla curvatura naturale dell'alveo, a tratti si aprono scorci verso la campagna circostante, coltivata e regolare, che contrasta con la fascia più spontanea e naturale dell'alveo, soprattutto per quel che riguarda la sponda opposta alla strada in quanto la sponda vicina alla strada risulta priva di vegetazione importante eliminata durante le continue manutenzioni volte a scongiurare future esondazioni.



Vista verso sud – Argine del torrente Tresinaro, sulla destra si scorge l'ingresso esistente al magazzino comunale che si intravede sullo sfondo

Il tratto che costeggia l'area di pertinenza del magazzino comunale e il tratto che entra nell'area sportiva da una percezione, a chi percorre la ciclabile e la strada, di entrare in paesaggio "semi-naturale" (torrente, vegetazione, campi) in uno spazio antropizzato e funzionale (impianti sportivi). Si percepiscono così visuali aperte: i campi da calcio, la pista di atletica e gli spazi attrezzati che offrono un paesaggio ampio e regolare, con orizzonti più sgombri rispetto al verde ripariale.

In questo contesto si percepiscono segnali architettonici: le strutture sportive, tribune, spogliatoi, così come l'edificio oggetto di autorizzazione diventano punti di riferimento visivo.

La trasformazione del magazzino comunale ci permette di contestualizzare il solo elemento estraneo rimasto nell'area circostante.

La presenza del verde di contorno e delle alberature di via della Chiusa consente comunque una percezione di continuità paesaggistica con il Tresinaro.

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

6.1 Oggetto di intervento

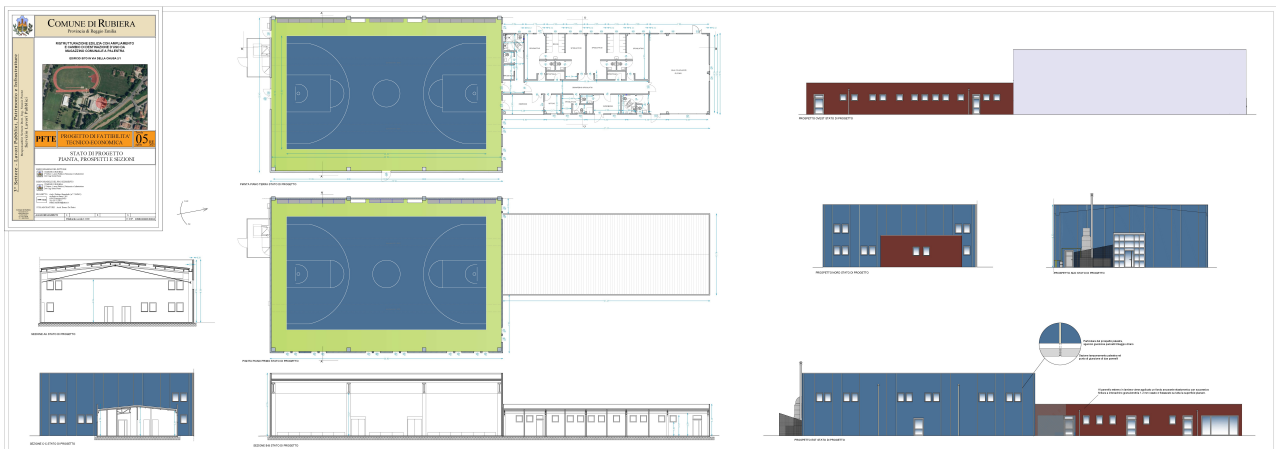
- **Ristrutturazione del capannone esistente:** consiste nel cambio di destinazione d'uso da magazzino a palestra per l'avviamento allo sport. Non sono previste modifiche alle sagome o ai volumi dell'edificio esistente, ma un completo rifacimento degli impianti e la posa di una nuova pavimentazione sportiva. Sarà rifatta la copertura con lo stesso materiale della copertura del capannone a fianco in lamiera e saranno sostituiti i lucernari. Le facciate saranno ritinteggiate con colori che ne identificano l'attività sportiva.
- **Ampliamento per la realizzazione del blocco servizi:** sul fianco dell'edificio esistente verrà realizzato un nuovo corpo di fabbrica a un solo piano, funzionalmente collegato, destinato a ospitare spogliatoi, servizi igienici, infermeria, uffici e una sala polivalente, realizzata con struttura metallica e pannelli sandwich esternamente intonacati e tinteggiati.
- **Realizzazione di un parcheggio a raso con 23 posti auto,** sistemato con finiture esterne drenanti in ghiaia stabilizzata e graniglia stabilizzata, come recepito nella Tav. A04 aggiornata.



Prospetto nord magazzino comunale – Frontalmente area cortiliva su cui è previsto l’ampliamento.

6.2 Caratteristiche Progettuali, Materiche e Cromatiche del Nuovo Ampliamento

Il nuovo volume, che ospiterà i locali a servizio della palestra, è stato progettato per integrarsi nel contesto con un linguaggio architettonico contemporaneo, funzionale e non prevaricante rispetto all'esistente e al paesaggio. La scelta di una struttura semplice, per quel che riguarda i prospetti, è dovuta alla ricerca di dialogo con il capannone esistente e volta a un inserimento discreto nell'esistente.



Tav. 05 Stato di Progetto – Piante, prospetti e sezioni

- Tipologia Strutturale e Volumetria: La struttura portante sarà realizzata in acciaio, una scelta che garantisce leggerezza e rapidità costruttiva. Struttura leggera che eviterà scavi importanti per le fondazioni che saranno realizzate attraverso la costruzione di una platea in cemento armato. La volumetria sarà semplice e lineare, con una copertura a doppia falda a bassa pendenza, i pannelli perimetrali del nuovo corpo di fabbrica si alzeranno oltre la linea di colmo della copertura a falda, riproponendo lo stesso sviluppo del capannone esistente. I due volumi restituiranno in prospetto l'immagine di due volumi a coronamento orizzontale, in dialogo fra loro.

- La scansione e le proporzioni di porte e finestre del nuovo corpo riprendono quelle del capannone esistente, garantendo un dialogo coerente tra i due volumi;

- Pluviali e lattonerie sono previsti con finitura e colorazione analoghe a quelle del fabbricato esistente.

Il nuovo edificio e la tensostruttura distano fra loro 3.21 ml, corrono parallelamente con volumetrie pressochè identiche. Il nuovo volume si arresta al limite dello sviluppo dell'area cortiliva per non interferire e preservare la siepe di cipressi che si snoda lungo il lato nord dell'area cortiliva parallelamente alla pista ciclabile che entra nel centro sportivo. La ricerca di dialogo fra esistente e progettato scaturisce anche dalla volontà di progettare il nuovo volume senza sporti di copertura per ricercare la stessa forma volumetrica del capannone.

- Materiali di Finitura Esterna: i tamponamenti e la copertura saranno realizzati con pannelli sandwich costituiti da doppia lamiera metallica preverniciata e un nucleo isolante. Questa scelta garantisce elevate prestazioni energetiche e leggerezza strutturale. Le tramezzature interne saranno in blocchi di calcestruzzo cellulare (gasbeton). Il volume di ampliamento viene rifinito come corpo intonacato, in linea con il linguaggio architettonico del volume esistente che sarà tinteggiato. Al pannello esterno della struttura in ampliamento viene applicato un fondo ancorante elastomerico con successiva finitura a intonachino (granulometria 1,2 mm) rasato e fratazzato su tutta la superficie planare.

In recepimento delle indicazioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la finitura a intonachino sarà accompagnata da un programma di manutenzione periodica finalizzato a conservarne uniformità materica, continuità cromatica e adeguato stato di conservazione nel tempo.

- Cromie: per le finiture esterne del nuovo ampliamento (pannelli di facciata e copertura) si prevede l'utilizzo di colori in armonia con il contesto costruito e realizzato con lo stesso materiale di finitura.

Nel presente studio di fattibilità tecnico-economica sono state inoltre sviluppate tre differenti proposte di finitura esterna, illustrate nelle tavole:

Tav. n. 05 BIS – “Proposte tinteggio”.

Con riferimento al parere CQAP n. 5/2025, per il successivo sviluppo progettuale sono assunte come soluzioni cromatiche preferenziali la soluzione A (tinteggio bicolore) e la soluzione C (tinteggio a disegno geometrico); resta fermo l’impiego di tinte opache e non riflettenti, coerenti con il contesto paesaggistico.

In sintesi:

- Soluzione A - bicolore con colori caldi

Volume palestra tinteggiato in blu, con fughe dei pannelli enfatizzate da colore chiaro analogo a quello degli infissi;

Volume spogliatoi tinteggiato in marrone “granata”, soluzione che privilegia un dialogo cromatico tra due colori forti e complementari.

- Soluzione B - a tinteggio uniforme

Tinteggio di tutti i volumi in un unico colore ottanio, tonalità sobria ed elegante, in contrasto controllato con il colore chiaro di infissi e pluviali.

- Soluzione C - con disegni geometrici

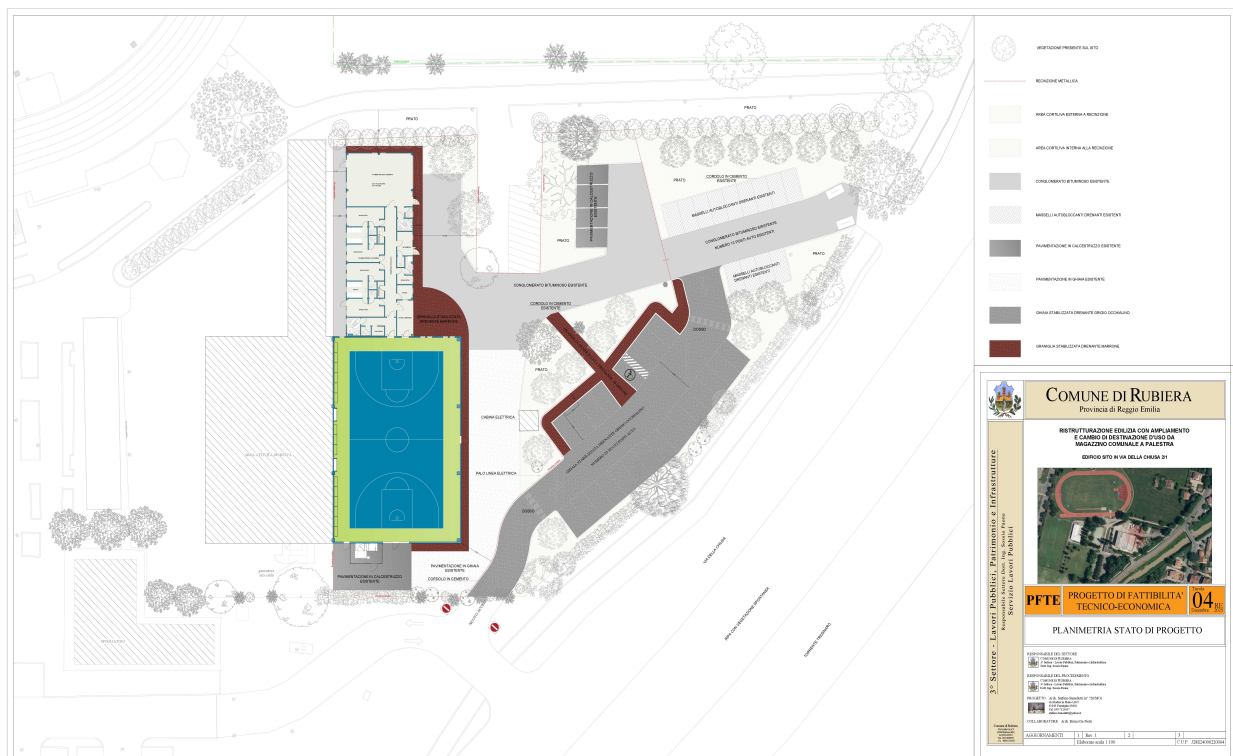
Utilizzo di geometrie diagonali che dal vertice alto del volume palestra si proiettano sul prospetto del volume spogliatoi, trasferendo porzioni di colore scuro come “raggi” che mettono in relazione i due corpi.

Il capannone esistente, che è posto di fronte agli accessi all'area ambisce a candidarsi quale elemento identificativo del centro sportivo, per chi percorre via della Chiusa.

- Serramenti: Le porte e le finestre saranno realizzate con profili in alluminio a taglio termico, colore chiaro a contrasto con il tinteggio delle facciate, per dare ritmo dinamico all'insieme.
- Impianto di riscaldamento posto sul fronte sud del capannone: il progetto prevede una schermatura mediante pannelli in lamiera stirata continua, materiale metallico a trama aperta che consente una schermatura efficace delle macchine mantenendo al contempo una percezione di struttura leggera e non opaca. Macchine che comunque risultano ben schermate anche dalla vegetazione spontanea già presente lungo lo sviluppo della recinzione

area lato sud, che costituisce un'ottima mitigazione visiva come documentato dalla documentazione fotografica allegata.

- Il parcheggio è caratterizzato da:
 - integrazione fra gli stalli esistenti (n. 13) e i nuovi stalli (n. 23) che sono stati ricomposti in un unico comparto di sosta, senza discontinuità;
 - un nuovo accesso carrabile, lato sud che raccorda direttamente la viabilità di via della Chiusa con il sistema dei parcheggi;
 - viabilità interna organizzata come percorso ad anello a senso unico, che dall'ingresso di via della Chiusa serve il parcheggio esistente, prosegue verso i nuovi stalli e si ricollega alla viabilità che conduce agli altri parcheggi del centro sportivo.
 - parcheggi uniti che offrono una migliore leggibilità complessiva dell'area di sosta, il senso unico ha aumentato le condizioni di sicurezza rendendo agevole e definito l'accesso agli impianti sportivi da parte dell'utenza.
 - stalli per la sosta ordinaria e per disabili, disposti perpendicolarmente all'edificio e agli spazi verdi;



Tav. 04 – Planimetria stato di progetto

- pavimentazioni esterne di nuova realizzazione in ghiaia stabilizzata drenante e graniglia stabilizzata drenante, differenziate per coloritura tra aree carrabili, percorsi e spazi di relazione, in coerenza con la Tav. A04 aggiornata e con le prescrizioni impartite in sede di parere paesaggistico.
- percorsi pedonali connessi agli accessi della palestra e integrati con la viabilità interna.
- Materiali di finitura delle superfici esterne: in recepimento del parere favorevole vincolante della Soprintendenza, le superfici esterne di nuova realizzazione sono previste con esclusivo utilizzo di materiali drenanti in ghiaia stabilizzata e graniglia stabilizzata, distinguendo aree e percorsi mediante diverse miscele e coloriture. Le pavimentazioni esistenti restano evidenziate in tavola come stato di fatto non oggetto di integrale rifacimento nel presente intervento.
- ghiaia stabilizzata drenante grigio occhialino per le superfici esterne di nuova realizzazione a prevalente uso carrabile e per le porzioni principali della nuova area di sosta.
 - graniglia stabilizzata drenante marrone per i percorsi, le fasce di collegamento e le porzioni esterne di nuova realizzazione da distinguere percettivamente rispetto alle aree carrabili principali.
 - le superfici esistenti in conglomerato bituminoso, autobloccanti drenanti, calcestruzzo e ghiaia sono mantenute come stato di fatto e rappresentate in tavola al solo fine di distinguere il nuovo intervento dalle preesistenze.
 - cordoli in cemento di contenimento e delimitazione tra superfici carrabili, pedonali e aiuole verdi.

La prescrizione della Soprintendenza riguarda le pavimentazioni esterne di nuova realizzazione; l'eventuale sostituzione delle superfici esistenti in autobloccanti e cemento potrà essere valutata nell'ambito di successivi interventi di riqualificazione del comparto.

- Mitigazione dell'area di parcheggio: dal Torrente Tresinaro, il parcheggio sarà percepito solo marginalmente, schermato da vegetazione ripariale esistente e dalle nuove piantumazioni.
- Dalle piste ciclopedonali e da via della Chiusa, l'impatto visivo sarà mitigato dalla scelta di alberature perimetrali.
- Rilievo e progetto del verde: l'area cortiliva e perimetrale è composta da una spiccata vegetazione in parte cresciuta spontaneamente che ha richiesto un rilievo puntuale di ogni

Per le superfici a prato sono previste le necessarie lavorazioni preliminari del terreno, la semina e le cure colturali iniziali atte a garantire l'effettivo inerbimento delle aree sistemate a verde.

Per tutte le opere a verde, compresi l'infoltimento della siepe lungo il perimetro dell'insediamento e la piantumazione delle nuove alberature, è prevista la cura dell'attecchimento per almeno due cicli stagionali, con sostituzione delle essenze che non dovessero attecchire.

La tavola sovrastante dei raffronti consente di comprendere come il progetto abbia cercato di integrare l'edificato contenendo l'estirpazione del verde esistente, in particolare:

- il volume del nuovo corpo spogliatoi/sala polivalente è stato limitato per non interferire con la siepe di cipressi esistente;
- il nuovo sedime ha reso necessario lo spostamento di un carpino, riposizionato nel lembo di terra prossimo al secondo esemplare;
- la realizzazione dei nuovi parcheggi e il loro collegamento con quelli esistenti comporta lo spostamento di un carpino e di un ippocastano, la rimozione di piccole piante/arbusti (robinie, bagolari, olmi) cresciuti spontaneamente e in modo disordinato nell'area cortiliva dell'attuale magazzino comunale.
- a compensazione della vegetazione estirpata è prevista la piantumazione di carpini lungo l'intero perimetro dei parcheggi, in continuità col disegno e gli allineamenti del parcheggio esistente.
- il nuovo accesso ai parcheggi sul lato sud, raccordato alla viabilità interna del centro sportivo esistente, richiede l'estirpazione di piccole piante (bagolari e robinie) cresciute in modo irregolare a ridosso della recinzione sud.
- contestualmente è stata ricostituita la continuità della siepe che delimita l'area destinata ai nuovi parcheggi, separandola dalla pista ciclabile parallela a via della Chiusa.

7. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

7.1 Analisi degli Impatti sul Paesaggio

L'intervento proposto, per sua natura e caratteristiche, presenta un impatto paesaggistico controllato e non lesivo dei valori tutelati.

Rapporto con il Vincolo (Torrente Tresinaro): Il progetto non altera in alcun modo le condizioni idrauliche o morfologiche del corso d'acqua. L'intervento riguarda la riqualificazione di un'area già

edificata e impermeabilizzata, senza prevedere nuove costruzioni su suolo vergine in prossimità delle sponde. L'ampliamento si colloca in aderenza a un fabbricato esistente, all'interno di un'area già destinata a servizi.

Il sedime dell'ampliamento occuperà suolo oggi asfaltato e destinato a parcheggio e stoccaggio di materiali.

: Il parcheggio verrà realizzato mantenendo invariata la morfologia del suolo e adottando per le superfici esterne di nuova realizzazione pavimentazioni drenanti in ghiaia stabilizzata e graniglia stabilizzata, evitando barriere al deflusso delle acque e riducendo l'impatto percettivo delle opere.

7.2 Impatto Percettivo e Inserimento Visivo:

Invarianza della Sagoma Principale: La ristrutturazione del capannone esistente non modifica la percezione consolidata del manufatto, che mantiene invariati volume e sagoma. Da via della Chiusa il parcheggio si percepisce frontalmente, ma con uno sfondo già urbanizzato. L'effetto è di ordinamento dello spazio e non di intrusione. Anche dal corridoio fluviale del Tresinaro i nuovi elementi in progetto sono mitigati dalla vegetazione ripariale esistente, gli interventi non interrompono la continuità ecologica dei corsi d'acqua.

Controllo del Nuovo Volume: L'ampliamento è un volume basso e compatto, la cui percezione sarà secondaria rispetto al capannone principale. La scelta di finitura a intonachino ne favorirà l'integrazione, evitando di entrare in conflitto con gli elementi paesaggistici circostanti. Dalla pista ciclopedonale e da Via della Chiusa, il nuovo corpo di fabbrica sarà invisibile in quanto schermato dalla fitta siepe di cipressi.

Coerenza con il Contesto: L'intervento è coerente con la vocazione funzionale dell'area (polo sportivo) ed intende completare l'area sportiva inglobando il magazzino comunale e l'area di pertinenza nella dotazione di strutture sportive trasformando quello che ormai viene considerato un elemento estraneo al contesto circostante.

Attualmente l'intera area cortiliva è utilizzata come deposito di macchine, container e materiali vari che mal si sposano con l'intorno.

Impatto su Suolo e Permeabilità: Come indicato nella relazione tecnica, i parametri di superficie permeabile sono rispettati su scala dell'intera area sportiva (mappale 283). L'ampliamento insiste su un'area già parzialmente pavimentata e utilizzata per il deposito, limitando il consumo di nuovo suolo.

Con l'utilizzo di finiture drenanti in ghiaia stabilizzata e graniglia stabilizzata, la permeabilità idraulica del parcheggio è mantenuta e il nuovo intervento si inserisce con un linguaggio materico più coerente con il margine verde del contesto.

Arredo e illuminazione

Illuminazione a LED a basso consumo, con corpi illuminanti schermati e orientati verso il basso, per limitare l'inquinamento luminoso.

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

- valutare i livelli di illuminamento in rapporto ai diversi usi (attività sportive, eventuali utilizzi polifunzionali);
- verificare l'assenza di abbagliamento e riflessi critici;
- dimensionare, se necessario, sistemi di schermatura e oscuramento (su lucernari e superfici vetrate) idonei a garantire il comfort visivo e la corretta fruizione da parte dell'utenza nell'arco dell'intera giornata e nelle diverse stagioni.

7.3 Inserimento fotografico



Vista con drone da punto zenitale su incrocio fra viale di accesso e via della Chiesa, prospetti est.



Rendering con fotoinserimento con vista prospettica, prospetti est - nord



Vista magazzino e area cortiliva su cui nascerà l'ampliamento oggi utilizzato come area stoccaggio merce



Rendering vista da area cortiliva di edificio edificio utilizzato a palestra

7.4 Misure di Mitigazione e Inserimento Paesaggistico

Per garantire il miglior inserimento possibile del nuovo volume, il progetto adotta i seguenti accorgimenti:

1. **Scelte Cromatiche:** utilizzo esclusivo di tinte opache e non riflettenti per le superfici esterne, con successivo sviluppo delle soluzioni cromatiche preferenziali A o C indicate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, al fine di armonizzare il nuovo volume con il capannone esistente e con il sistema del verde circostante
2. **Subordinazione Volumetrica:** Il nuovo edificio avrà un'altezza significativamente inferiore a quella del capannone esistente, apparendo come un corpo di servizio annesso e non come un elemento autonomo.
3. **Qualità Architettonica:** Il disegno delle facciate, pur nella sua semplicità, sarà curato nella alternanza delle aperture e nel dettaglio costruttivo per conferire qualità e decoro al nuovo manufatto.

4. Mitigazione vegetazionale:

Come si può notare scorrendo la documentazione fotografica sia l'area sportiva esistente che l'aria attualmente a servizio del magazzino comunale presentano una vegetazione variegata e distribuita omogeneamente fra le due aree con ripartizioni e disposizioni pressochè simili fra alberature e arbusti ornamentali.

Le misure di mitigazione vegetazionale sono accompagnate da manutenzione post-impianto e controllo dell'attecchimento delle nuove essenze per almeno due cicli stagionali, in coerenza con le condizioni poste nel parere favorevole vincolante della Soprintendenza.

In fase esecutiva dovranno inoltre essere rispettate, ove ne ricorrano i presupposti, le disposizioni di cui all'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico, restando fermo l'obbligo di immediata denuncia di eventuali ritrovamenti fortuiti ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

8. CONCLUSIONI

L'intervento in progetto si configura come un'opera di riqualificazione e potenziamento di un'infrastruttura pubblica esistente, situata all'interno di un'area già urbanizzata e destinata a funzioni sportive. La trasformazione del magazzino in palestra e la realizzazione di un nuovo blocco servizi non generano un nuovo e significativo impatto sul paesaggio, ma riorganizzano e valorizzano l'esistente.

Le scelte progettuali relative all'ampliamento - volumetria contenuta, materiali coerenti con il contesto, finiture a intonachino sottoposte a manutenzione programmata e cromie opache da definirsi tra le soluzioni preferenziali A o C - sono orientate a garantire un corretto e discreto inserimento nel contesto, nel pieno rispetto dei valori paesaggistici legati alla vicinanza del Torrente Tresinaro.

L'intervento di realizzazione del parcheggio da 23 posti auto a servizio della nuova palestra comunale si configura come opera di riqualificazione e completamento funzionale dell'area sportiva "ex Tetra Pak – Don Dossi": si inserisce in un contesto già urbanizzato e destinato a uso sportivo, non introduce volumetrie incongrue, rispetta i valori paesaggistici legati al corridoio fluviale del Tresinaro, contribuendo a rafforzarne la naturalità con nuove piantumazioni, garantisce compatibilità con i vincoli paesaggistici valorizzando lo spazio destinato a servizi sportivi andando a ripulire l'area da un

deposito/stoccaggio di automezzi e attrezzature accatastate su tutta l'area cortiliva del magazzino comunale.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che l'intervento sia compatibile con i valori paesaggistici tutelati e si confida pertanto nel rilascio di un parere favorevole all'Autorizzazione Paesaggistica.

Rubiera, Dicembre 2025

Il Tecnico

Arch. Stefano Benedetti

Tavole grafiche allegate:

- Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005
- Documentazione fotografica paesaggistica
- Relazione tecnica generale
- Documentazione fotografica
- Tav. n. 01_ Estratti cartografici
- Tav n.. 02 _ Planimetria dello stato di fatto
- Tav. n. 03_ Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto
- Tav. n. 04 – “Planimetria stato di progetto”
- Tav. n. 05 – “Stato di progetto: piante, prospetti e sezioni”
- Tav. n. 05 BIS – “Proposte tinteggio”
- Tav n.. 06 _ Tavola dei raffronti
- Tav n. 06BIS_ Planimetria dei raffronti
- Tav. n. 07 _ Abaco infissi
- Tav n. 08 _ Tavola impianti
- Tav. n. 09 – “Tavola dei render”
- Tav. n. 10 – “Planimetria stato di fatto – verde”
- Tav. n. 10 BIS – “Documentazione fotografica allegata a planimetria stato di fatto – verde”
- Tav. n. 11 – “Planimetria di progetto – verde”
- Tav. n. 12 – “Tavola dei raffronti – verde”

ALLEGATO A - Parere favorevole vincolante 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.

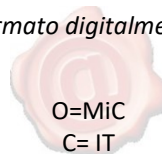
La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art. 21, c. 4, del D.P.C.M. 57/2024.

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
PROVINCIA DI MODENA: IP: 02/02/2026 15:34:43
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



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