

RELAZIONE PAESAGGISTICA

REDATTA AI SENSI DEL D.P.C.M. 12.12.2005

**PER COSTRUZIONE di STALLA, VITELLAIA, RICOVERO
ATTREZZI, HANGAR, UFFICI, VASCA COPERTA e
COPERTURA VASCA ESISTENTE**

**PRESENTATA dal Sig. Binacchi Vanni, Legale rappresentante della Soc. Agr.
BINACCHI VANNI e GIOACCHINO**



Sommario

1. PREMESSA	3
2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE	4
2.1 Ubicazione dell'intervento	4
2.2 Contesto paesaggistico	8
2.2.1 Sistema Morfologico	8
2.2.2 Sistema Ambientale	10
2.2.3 Sistema Infrastrutturale	15
2.2.4 Sistema Insediativo	15
2.2.5 Inquadramento storico dell'insediamento	20
2.2.6 Individuazione Tipologica	27
2.2.7 Caratteristiche del complesso e sua evoluzione storica	28
2.2.8 Cenni storici	39
3. ASPETTI NORMATIVI	41
3.1 PSC – RUE	41
3.2 PTCP	45
3.3 PTPR	47
3.4 D. Leg. 42/2004	48
4. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE	48
4.1 Rappresentazione Coni Visivi STATO ATTUALE	49
.....	49
5. DESCRIZIONE delle OPERE in PROGETTO OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	52
5.1 STALLA per bovini da rimonta	53
5.2 RICOVERO ATREZZI	54
5.3 VITELLAIA	54
5.4 HANGAR	54
5.5 UFFICI	54
5.6 VASCA di STOCCAGGIO	55
6. RAPPRESENTAZIONE CONI VISIVI STATO PROGETTO: SIMULAZIONE CON FOTO-INSERIMENTO	56
7. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	64
8. CONCLUSIONI	64
9. Allegati	66

1. PREMESSA

La presente relazione viene redatta allo scopo di illustrare le opere che si intendono realizzare in un insediamento agricolo situato nella frazione di Codisotto, posta nel Comune di Luzzara e richiedere l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione delle medesime.

In particolare il progetto prevede:

- a) costruzione di nuova stalla per rimonta,
- b) costruzione di vitellaia
- c) costruzione di nuovo ricovero attrezzi,
- d) costruzione di hangar per deposito materiali
- e) costruzione di fabbricato ad uso uffici.
- f) Costruzione di vasca liquami e copertura di vasca esistente

L'intervento, ricadente in area assoggettata a tutela paesaggistica e ambientale, è stato studiato nell'ambito di un più ampio riordino ed ampliamento dell'attività di allevamento della Soc. Agr. Binacchi, coerenti con gli obiettivi posti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale 2023-2027, approvato dalla commissione Europea.

Le misure di intervento sono finalizzate al miglioramento della competitività delle imprese agricole sul mercato, che sempre più, si sta internazionalizzando.

Questo attraverso incentivi volti a raggiungere specifici obiettivi operativi quali;

- ▶ Ridurre i costi di produzione
- ▶ Migliorare la qualità delle produzioni
- ▶ Migliorare le condizioni di lavoro e gli standard di sicurezza
- ▶ Migliorare il benessere animale e le condizioni di lavoro degli operatori
- ▶ Incentivare la modernizzazione degli allevamenti e dei macchinari impiegati
- ▶ Incentivare le riconversioni varietali per adeguarle alle nuove esigenze dei consumatori e ridurre i costi di produzione.
- ▶ Incentivare gli interventi volti a favorire la commercializzazione delle produzioni aziendali.

Il progetto di riordino ed ampliamento è iniziato nell'anno 2021 dove l'azienda agricola ha operato un primo ed importante ampliamento delle strutture di

allevamento anche grazie all'ingresso nel settore del figlio del Sig. Binacchi Vanni (Binacchi Giovanni) che ha costruito la propria stalla (sempre nel medesimo centro aziendale).

L'intervento precedentemente citato, oltre alla realizzazione di nuove strutture di allevamento ha previsto la valorizzazione del nucleo storico, costituito dalla casa padronale, dalla barchessa e dall'oratorio.



2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.1 Ubicazione dell'intervento

L'area in oggetto è, inserita in un contesto paesaggistico agricolo tipico della bassa pianura reggiana, in prossimità delle rive del fiume Po, a circa 3 Km dal comune di Luzzara e 1,5 quello di Suzzara, in Lombardia.

L'area di intervento confina a Ovest con Via Arginello che costeggia e delimita il "Po Vecchio", corso d'acqua pubblico assoggettato a tutela paesaggistica e ambientale (Parte terza Titolo I Dec. Legislativo n° 42/2004 e s.m.i) che determina la fascia di rispetto da ml. 150 ed il confine di Regione.

A sud con la Strada Statale n° 62 della Cisa (Strada Nazionale) che attraversa il centro storico di Codisotto sino a raggiunge il Comune di Suzzara.

Si tratta di una zona caratterizzata dalla "Strada dei vini e dei sapori delle corti reggiane".

Fa da sfondo una terra da sempre culla della gastronomia dove cultura e cibo sono un binomio inscindibile.

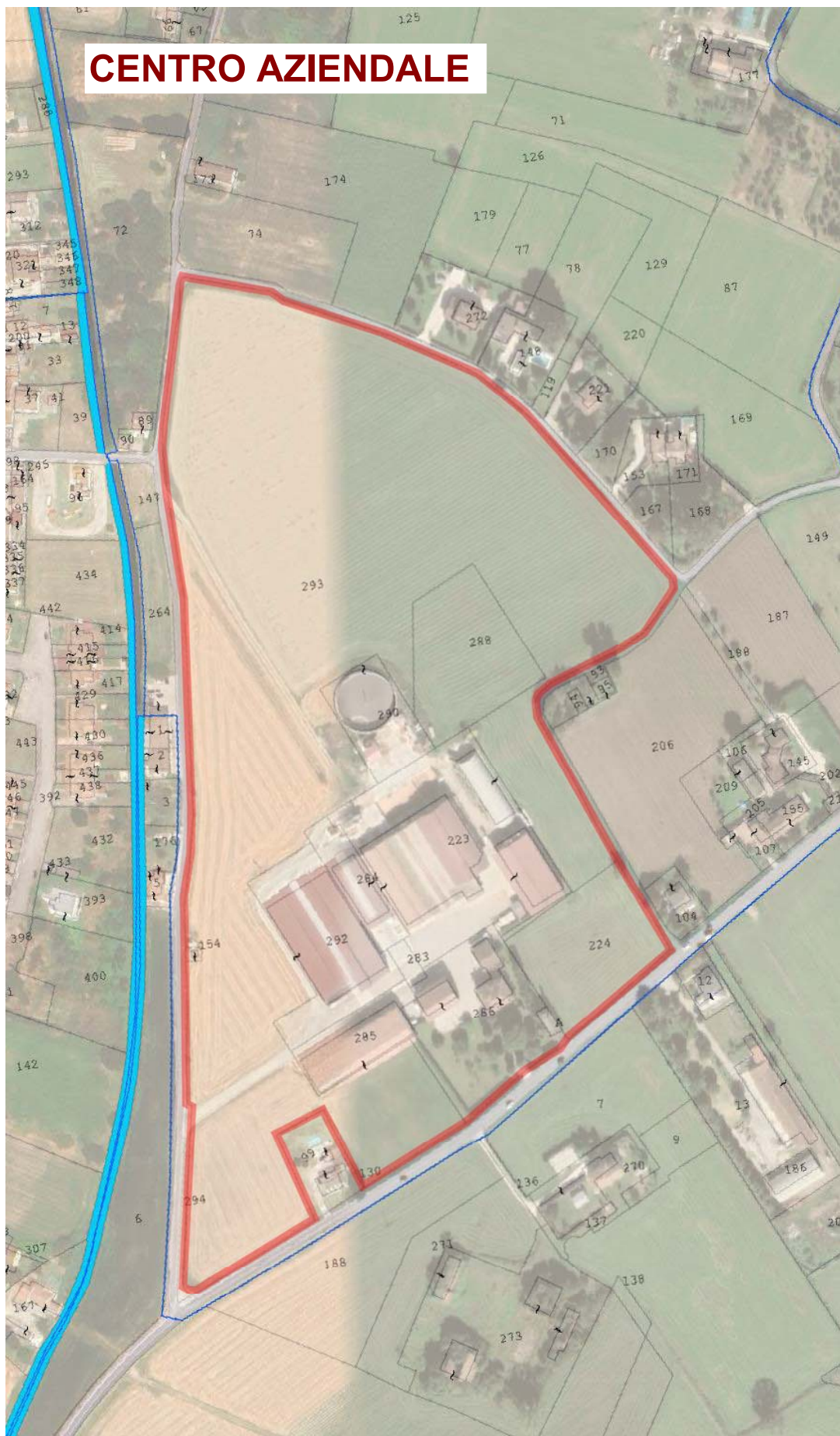
I vini e le tipicità di pregio a livello mondiale come il Parmigiano Reggiano, l'aceto balsamico, i vini DOC ed i salumi tipici sono realizzati e prodotti in modo artigianale nel rispetto delle tradizioni.

La proprietà è composta dai terreni individuati dalle particelle riportate nella seguente tabella:

PROSPETTO TERRENI AZIENDALI							
Soc. Agr. Binacchi Vanni e Gioacchino				*			
15/10/2025 10:02							
ord.	Titolo Disponibilità	intestatario	Comune	foglio	mappale	qualità	superficie catastale
1	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	47	Semin Irrig	1,9220
2	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	48	Semin Irrig	1,5905
3	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	55	Semin Irrig	0,7420
4	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	60	Semin irrig	0,3856
5	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	61	Semin Irrig Semin Arbor	0,1470
6	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	122	Semin Irrig	1,4248
7	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	130	Semin Irrig	0,0012
8	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	224	Semin Irrig Seminativo	0,5585
9	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	283	Semin Irrig	0,0285
10	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	288	Semin Irrig	0,4680
11	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	293	Semin Irrig	7,3377
12	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	67	Seminativo	0,0259
13	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	69	Semin Arbor	0,3994
14	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	45	Semin Irrig	1,2633
15	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	35	Semin Irrig	1,1480
16	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	37	Semin Irrig Semin Arbor	0,2764
17	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	38	Semin Irrig Semin Arbor	0,0530
18	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	40	Semin Irrig	0,4452

19	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	42	Sem Irr Arb	1,7736
20	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	43	Semin Irrig	0,8640
21	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	46	Sem Irr Arb	2,3316
22	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	403	Seminativo	0,0170
23	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	405	Seminativo	0,0714
24	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	407	Seminativo	1,3025
25	P	Binacchi Vanni	Luzzara	5	126	Seminativo	0,0596
26	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	223	Ente urbano	0,7992
27	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	284	Ente urbano	0,1533
28	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	285	Ente urbano	0,2030
29	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	286	Ente urbano	0,5740
30	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	290	Ente urbano	0,2343
31	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	29	Semin Irrig	7,1462
32	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	46	Semin Irrig	2,4256
33	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	1	Semin Irrig	7,9685
34	P	Binacchi Vanni	Luzzara	4	147	Semin irrig	0,019
35	P	Binacchi Vanni	Luzzara	2	292	Ente urbano	0,4611
				Totale Generale ha		44,6209	

CENTRO AZIENDALE



2.2 Contesto paesaggistico

L'area in oggetto, come detto in precedenza, si inserisce in un contesto agricolo tipico della bassa pianura reggiana, a poca distanza dal fiume Po, caratterizzato da costruzioni sparse, poco distante dal centro abitato della frazione di Codisotto sviluppatosi lungo la viabilità principale, Via Nazionale (S.S. 62 della Cisa).

Sul lato lombardo del Torrente Po Vecchio il paesaggio risulta molto differente vista la presenza di un centro abitato denominato Riva di Suzzara sviluppatosi negli anni 70, 80 e 90 e risalente come origine ai primi anni del secolo scorso.

2.2.1 Sistema Morfologico

La parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Decreto Legislativo 42/2004, è relativa ai beni paesaggistici e fissa i criteri per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo primario risulta quindi essere la pianificazione come strumento di tutela e di disciplina del territorio con lo scopo di perseguire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi che compongono il paesaggio.

L'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) stabilisce quali aree sono tutelate per legge in quanto considerate di interesse paesaggistico. Queste aree sono automaticamente sottoposte alle disposizioni di tutela previste dal Codice, indipendentemente da ulteriori provvedimenti.

Ecco un riassunto dei principali ambiti tutelati:

1. Fasce costiere: entro 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare.
2. Fasce lacustri: entro 300 metri dalla linea di battigia dei laghi.
3. Corsi d'acqua: fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi ufficiali, con una fascia di tutela di 150 metri per ciascun lato.
4. Montagne: sopra i 1.600 metri per le Alpi e sopra i 1.200 metri per gli Appennini e le isole.
5. Ghiacciai e circhi glaciali.
6. Parchi e riserve naturali: nazionali e regionali, compresi i territori di protezione esterna.
7. Foreste e boschi: anche se danneggiati dal fuoco, e aree soggette a

8. Università agrarie e zone con usi civici.
9. Zone umide: incluse nell'elenco del DPR 13 marzo 1976, n. 448.
10. Vulcani.
11. Zone di interesse archeologico

Q

The map shows a residential area with a blue-shaded zone and a red-outlined area. A red arrow points from a red cloud-like shape labeled "PO VECCHIO" to a specific location within the blue-shaded area. The map includes labels like "C. Berne", "Gorna", and "CSA (N.62)".

2.2.2 Sistema Ambientale

Il sistema ambientale è fortemente cambiato dall'impianto originario in cui i terreni di piccole dimensioni erano scanditi da canali, fossi, e carraie di impianto storico derivante dalle centuriazioni, modificate nel corso dei decenni a seguito dell'affermazione dell'economia di tipo estensivo rispetto a quella dei piccoli appoderamenti.

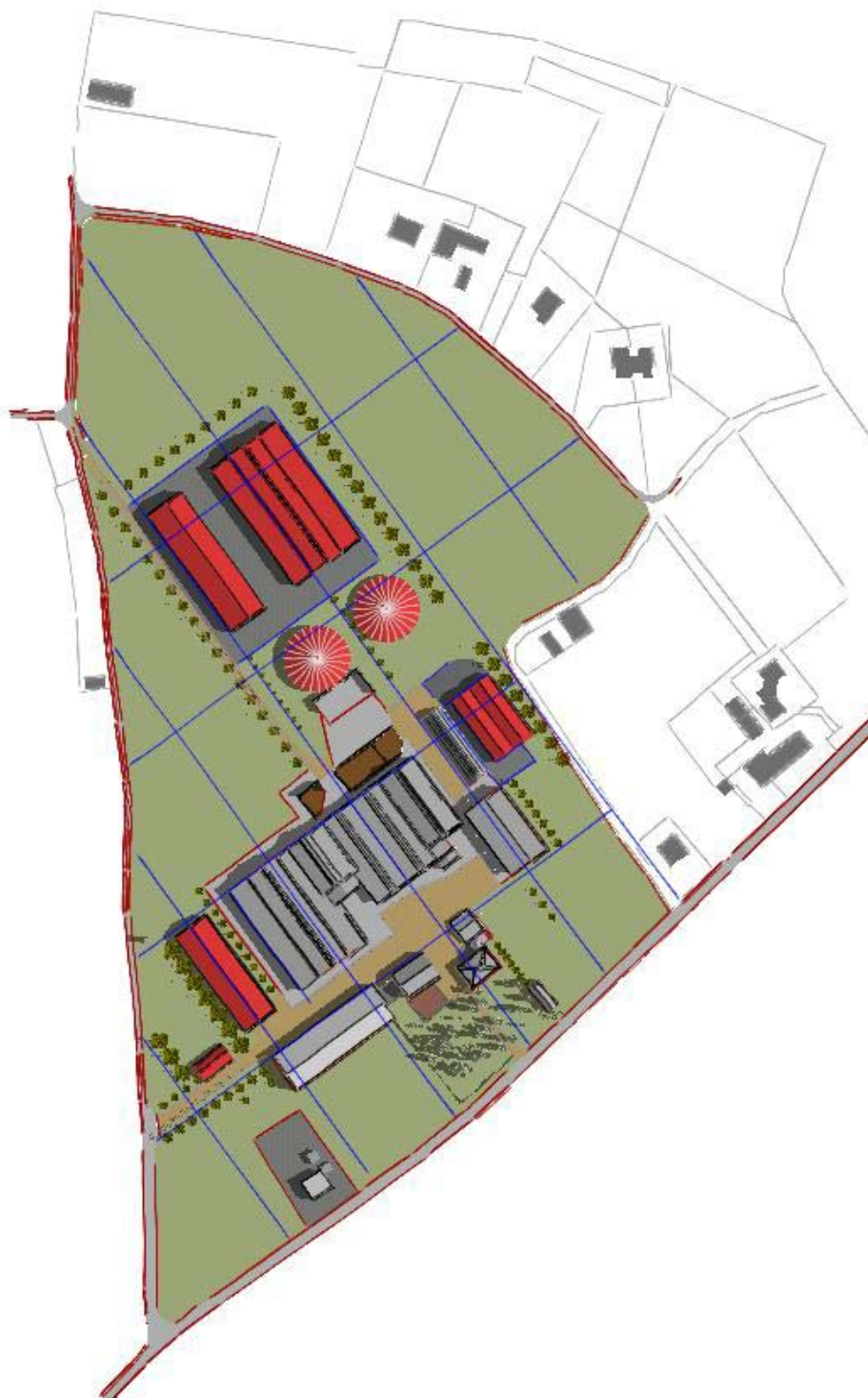
Dalle fotografie seguenti si può notare chiaramente tale evoluzione e come un tempo gli appoderamenti riflettessero sia i tracciati della centuriazione sia le regole della suddivisione delle colture, scandite da orditi principalmente costituiti da filari arborei in senso longitudinale e da cavedagne in senso trasversale creando una mappatura senza soluzione di continuità di coltivazioni diverse, complementari, che completavano il ciclo dell'autosufficienza del podere agricolo.

Oggi la residua orditura di fossi e carraie, anche se ormai poco visibile a seguito dell'accorpamento degli appezzamenti, segue gli storici allineamenti legati sia al sistema idrografico sia a quello viario.

10



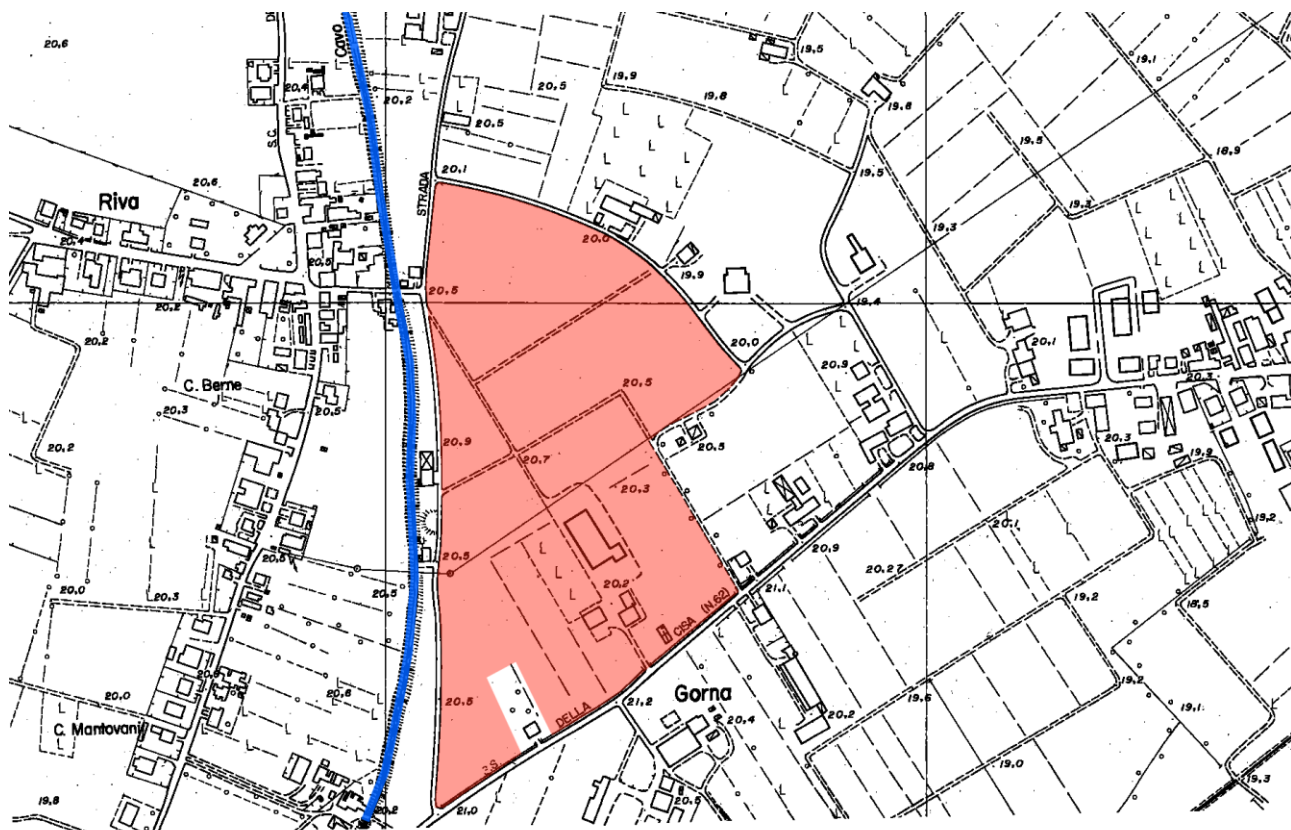
Il progetto in fase di presentazione ripropone la trama dell'appoderamento originario tramite lo schema della mitigazione ambientale, che segue l'andamento e l'orientamento dei fossi delle carraie originarie.



Elemento di principale importanza, che costituisce l'elemento di vincolo paesaggistico è il canale Po Vecchio che corre lungo Via Arginello ed in questo tratto costituisce il confine Provinciale e di Regione.

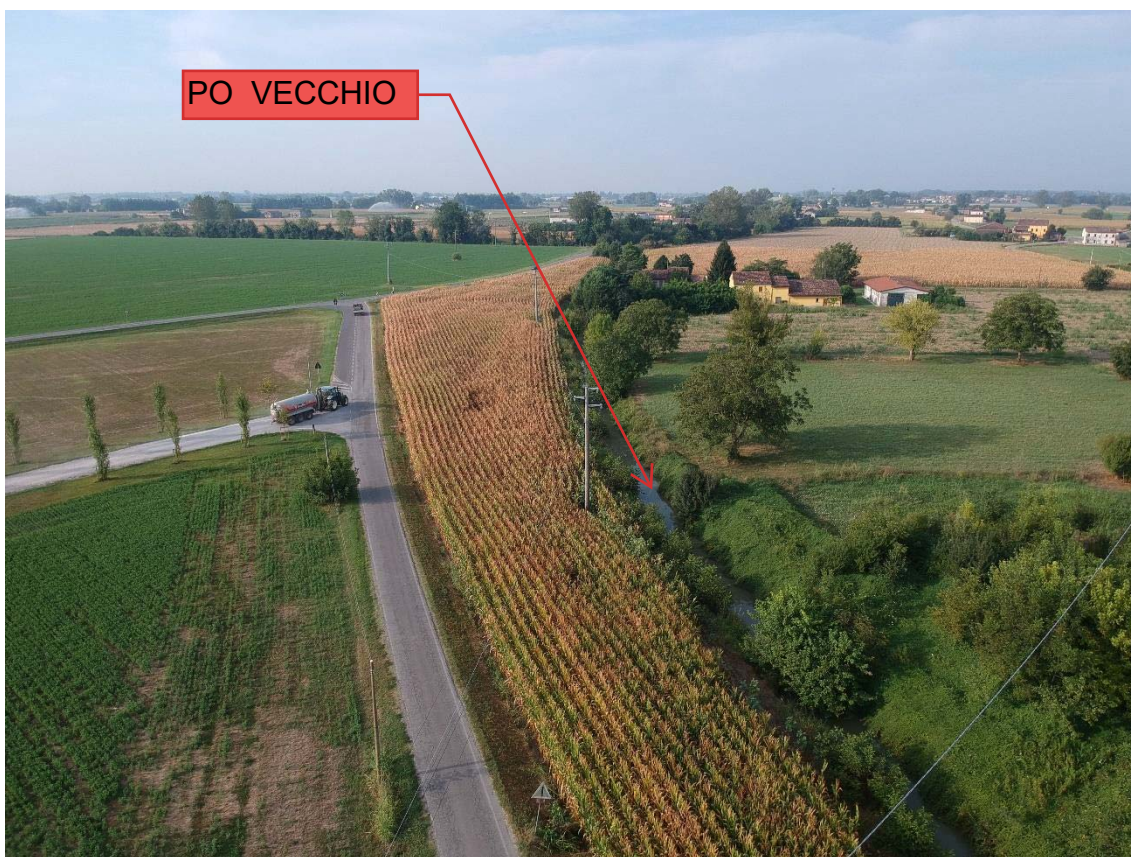
Si tratta ormai di un cavo di dimensioni piuttosto modeste, attualmente poco più

di un fosso, in parte interrato in prossimità del cento abitato sulla sponda
Lombarda.





13





2.2.3 Sistema Infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale è ancora legato alla vocazione prettamente agricola del territorio.

La Strada Nazionale (S.S. 62 della Cisa) è la via di comunicazione principale, anche se negli ultimi anni parte del trasporto pesante si è spostato sulla nuova bretella di collegamento tra Parma e Mantova (Cispadana S.P. 62R).

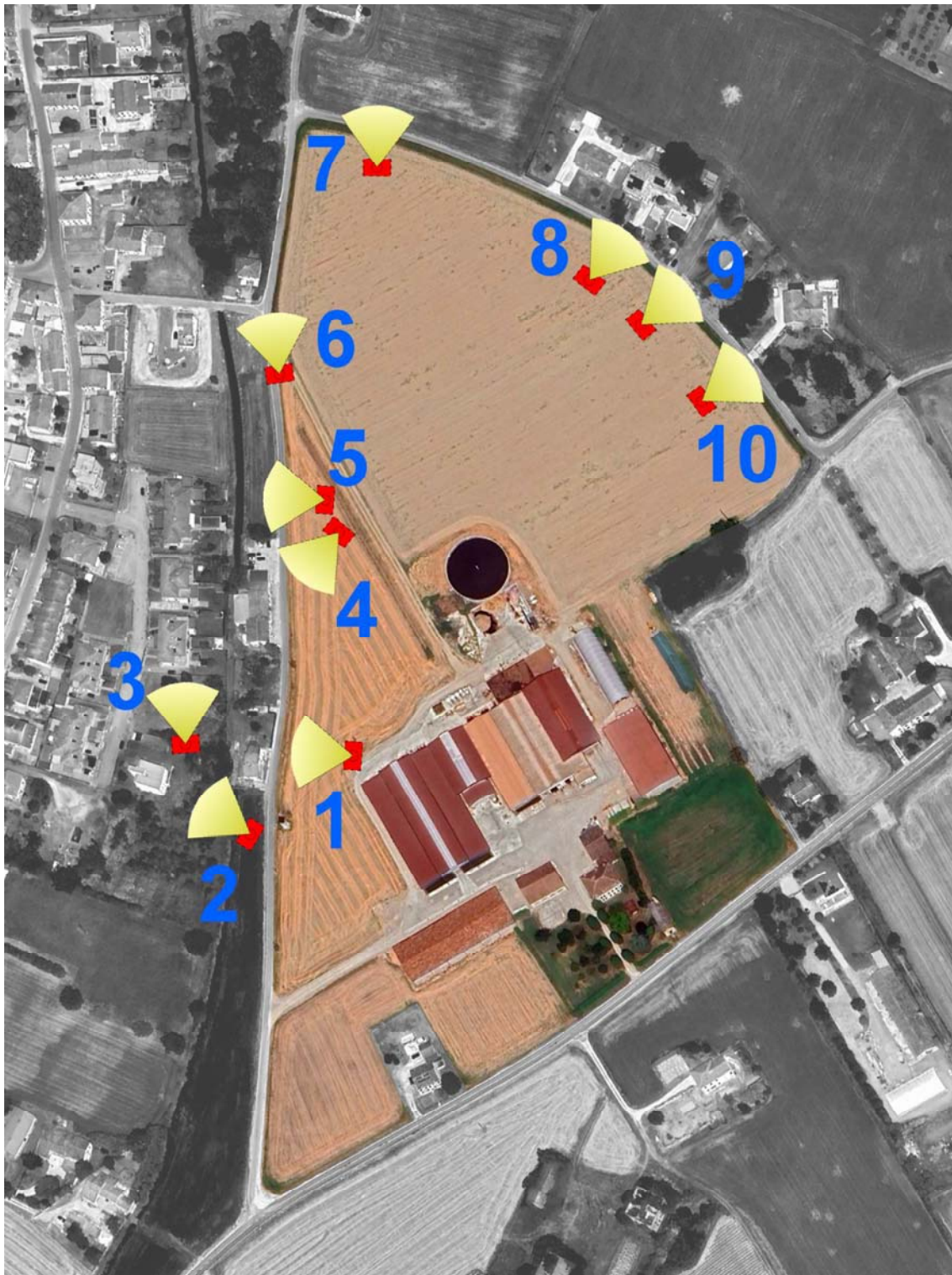
Sono presenti numerose viabilità secondarie di limitate dimensioni al servizio dei fondi e delle coltivazioni che collegano le varie frazioni e piccoli centri l'uno all'altro.

15

2.2.4 Sistema Insediativo

Trattasi di sistema insediativo per lo più di tipo “sparso” con abitazioni e poderi lungo la viabilità storica e piccoli agglomerati più isolati a “corte” tipici della pianura padana.

Non mancano anche gli agglomerati di tipo residenziale e di tipo artigianale/industriale che si sono sviluppati sin dal dopoguerra a seguito dello spopolamento delle campagne ed alla scomparsa della famiglia mezzadrile, che per decenni ha caratterizzato l'agricoltura delle nostre zone.





Imm. - Punto di vista 1



Imm. 2 - Punto di vista 2



Imm. 3 - Punto di vista 3



Imm. 4 - Punto di vista 4



Imm. 5 - Punto di vista 5



Imm. 6 - Punto di vista 6



Imm. 7 - Punto di vista 7



Imm. 8 - Punto di vista 8



Imm. 9 - Punto di vista 9









Imm. 10 - Punto di vista 10

2.2.5 Inquadramento storico dell'insediamento

Nella realtà territoriale reggiana e nel corso dei secoli diverse sono state le tipologie edilizie che hanno caratterizzato le abitazioni rurali, alcune delle quali sono ancora oggi estremamente diffuse e facilmente riconoscibili attraversando la nostra Provincia.

Altre invece sono meno diffuse o semplicemente meno “intuibili” ad un primo sguardo a causa delle molteplici modifiche che hanno subito nel tempo o, ancor più semplicemente, perchè esse si sono **evolute** in una tipologia diversa e più rispondente alle necessità economico-sociali di un determinato periodo storico.

Le tipologie edilizie che hanno caratterizzato le nostre campagne nel corso dei secoli posso essere suddivise in sette categorie:

-  *casa quadrata*
-  *casa con l'andito*
-  *casa a corpi separati*
-  *casa a porta morta*
-  *casa bracciantile*
-  *casino padronale*

Prima di procedere alla descrizione delle varie tipologie edilizie si ritiene di dover illustrare quelli che erano gli ambienti tipici e presenti in ogni tipologia ed in ogni casa contadina, (anche se con dimensioni e posizioni diverse), l'uso e le

lavorazioni che in essi venivano svolte.

In tutte le case contadine è presente una **cucina**. Questo ambiente di solito spazioso era rivolto a sud per sfruttare la calda presenza del sole.

La cucina era un ambiente di soggiorno dove si svolgevano diverse operazioni come l'impasto del pane, la consumazione dei pasti e tutte le faccende domestiche.

Al piano terreno in posizione attigua alla cucina si trovava la **camera dell'aia** così chiamata perchè aveva sempre una porta che dava direttamente sull'aia. In questo ambiente si faceva solitamente il bucato oppure veniva usata dal contadino per i lavori artigianali come la costruzione o la riparazione di attrezzi; a volte era anche presente il telaio che solitamente era collocato nella stalla.

Sempre al piano terreno, in tutte le case coloniche, si trova la **cantina** dove erano tenute le botti del vino, i salumi e gli altri viveri che dovevano stare al fresco. La cantina, infatti, era sempre orientata a NORD e spesso non era selciata, proprio per favorire la migliore conservazione dei cibi.

Al piano primo, accessibile tramite una scala solitamente a due rampe (anche se nelle case più piccole poteva essere presente una scala ad un'unica rampa) sono sempre collocate le camere **da letto**.

La stanza che stava sopra la cucina solitamente era riservata al capo famiglia e a sua moglie, mentre quella di fianco era riservata al figlio maggiore sposato.

Le altre camere erano quelle dei figli più piccoli o delle ragazze, dove dormivano le figlie nubili.

Sempre al piano primo una stanza o una mezza stanza era adibita a **granaio**, solitamente collocato sopra la porta morta (per i fabbricati appartenenti a questa tipologia) o sopra il portico, in quanto necessitava di un locale arieggiato e coperto per evitare la germogliazione del grano e del granoturco.

La parte rustica dell'abitazione comprende sempre l'ambiente della stalla e del fienile e, solitamente, un portico.

La **stalla** era quasi sempre orientata ad est per asciugare l'umidità prodotta dal fiato delle bestie.

La stalla era attraversata da un corridoio "andata" in mattoni che la percorreva interamente fino alla porta opposta a quella d'ingresso e che dava sulla concimaia. Ai due lati del corridoio erano collocate le poste delle mucche se la stalla era grande, su uno solo se di modeste dimensioni. In fondo alla poste vi

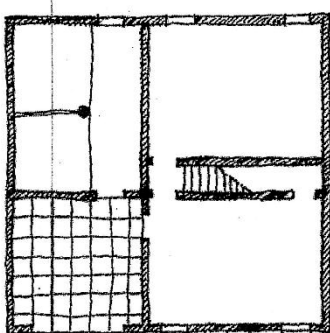
sono le mangiatoie e nel soffitto, al di sopra di una posta, è collocato un foro per la discesa del fieno dal sovrastante fienile.

Sopra la stalla era sempre collocato il **fienile** che si sviluppava in altezza accanto al volume del piano primo e dell'eventuale sottotetto (tassello).

Il fienile aveva sempre un grosso finestrone che dava sull'esterno per poter caricare e scaricare il fieno e un altro finestrone era presente a volte sul lato del porticato e della portamorta. Il fienile era un ambiente molto secco e ventilato attraverso finestrinetti o pareti a gelosia.

Casa quadrata

La casa quadrata è una delle tipologie più antiche ed esprime a pieno le esigenze della famiglia mezzadrile prima della rivoluzione agronomica.



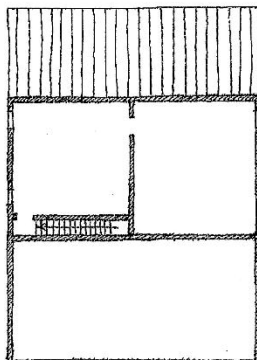
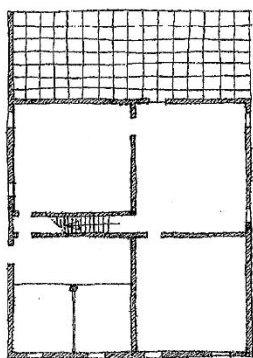
La casa quadrata è una casa molto piccola in cui le varie attività domestiche sono svolte in pochi spazi anche se sono già ambienti ben definiti come ad esempio la cantina, la camera dell'aia, la cucina ecc..

Tipologia A (piano terra)

La stalla in questo tipo di abitazione è ridotta: due o tre poste. In questa tipologia la parte di abitazione e quella di allevamento sono unite nello stesso fabbricato e gli accessi avvengono quasi sempre da uno stesso portico.

Di questa tipologia possono esistere due varianti: un primo gruppo prevede al piano terreno la cucina, la cantina, la scala che porta al piano superiore ed un portico o la stanza dell'aia su cui si affacciano la cucina e la stalla.

Al piano superiore si trova il fienile (che di solito occupa lo spazio soprastante la stalla e il portico) e le camere da letto che ripetono l'impianto del piano sottostante.



Il secondo gruppo di abitazioni prevede, al piano terreno, un portico dalla forma rettangolare posto su un lato della casa. Strutturando l'abitazione in questo modo si poteva ottenere un ambiente in più. Di solito al piano superiore il fienile sta sopra la stalla e alla cantina, mentre la cucina

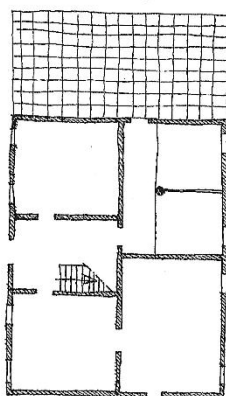
e la camera dell'aia riproducono altrettante camere da letto o una camera più un granaio. Talvolta l'ambiente del granaio veniva ricavato sopra il portico.

Casa con l'andito

Molto avvicinabile alla casa quadrata è la casa con l'andito che ha anch'essa all'interno dello stesso corpo di fabbrica la parte d'allevamento e la parte d'abitazione.

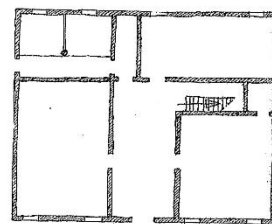
Essa rappresenta un piccolo passo avanti rispetto alla tipologia quadrata per il fatto che la parte abitativa viene distinta attraverso un ingresso specifico che distribuisce i vari ambienti della casa.

Anche in questa tipologia ci troviamo di fronte ad una stalla dalle dimensioni ridotte poiché ancora l'agricoltura si basa su un modesto allevamento di bestiame.

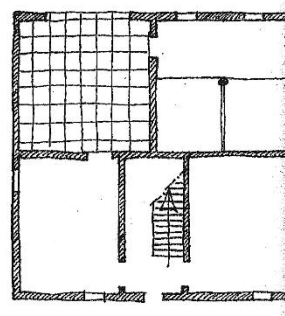


Tipo B

Tipo A



Tipo C



L'organizzazione distributiva che ricorre più spesso è quella con l'andito in posizione centrale che dà accesso da una parte alla camera dell'aia e alla scala, dall'altra alla cucina e che termina con l'ingresso alla cantina e alla stalla.

Al piano superiore l'impianto planimetrico è lo stesso con il fienile che occupa lo spazio soprastante la stalla e la cantina.

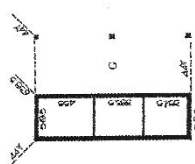
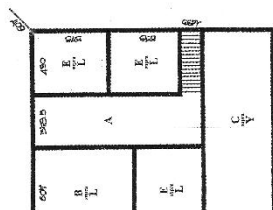
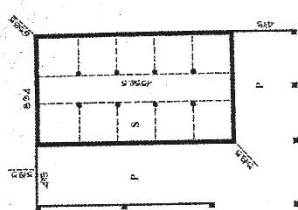
La tipologia della casa con l'andito avrà una grossa fortuna nelle nostre campagne, infatti l'andito come fulcro distributore della dimora rurale sarà presente anche nelle altre tipologie edilizie più complesse e posteriori a questa. L'agricoltura reggiana cominciava ad evolversi, la famiglia mezzadrile tendeva ad ingrossarsi sempre di più e le piccole case che fino a questo momento erano state sufficienti a rispondere alle esigenze della famiglia contadina, si trasformano con l'aggiunta di nuovi ambienti.

Con la rivoluzione agronomica l'allevamento assume un'importanza rilevante nel sistema produttivo e nell'economia agricola dando come conseguenza immediata la creazione di stalle più grandi.

La trasformazione ha subito solitamente questi passaggi: le piccole stalle delle case quadrate o con l'andito venivano trasformate in cantina e la stalla era costruita staccata dall'abitazione, con sopra un fienile o con un porticato esterno per la conservazione del foraggio.

In questo modo nascono le altre tipologie edilizie, quella a corpi separati, quella porticata e quella a porta morta.

Casa a corpi contrapposti o a corte

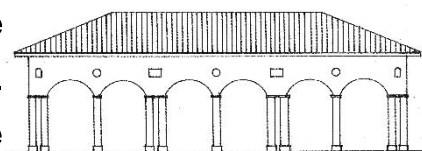
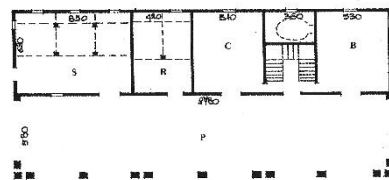


La casa a corpi separati risulta di fatto l'evoluzione dei due precedentemente descritti in quanto la stalla vecchia veniva trasformata in cantina e ne veniva costruita una nuova, di dimensioni più ampie e atta a contenere un maggior numero di capi di bestiame, staccata dal corpo

di fabbrica ora destinato a contenere solo la parte abitativa ed i relativi servizi. In questi edifici la stalla è sempre d'epoca più recente rispetto alla parte abitativa e costruita con materiali di qualità maggiore.

Casa porticata

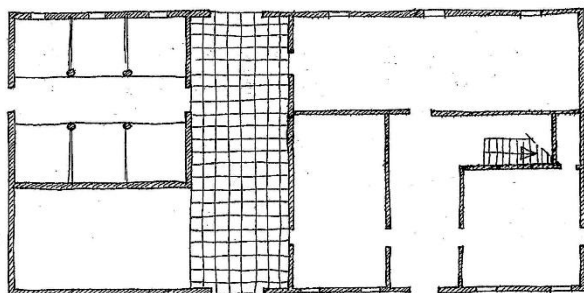
Questo tipo di casa è frutto di una serie di elaborazioni che hanno determinato questa tipologia a metà tra la casa a corpi separati e quella a porta morta. Nella casa porticata la stalla e l'abitazione sono poste su di un'unica linea, hanno accessi distinti l'una dall'altra e si affacciano ambedue sul lungo porticato. L'ampiezza della stalla varia da una dimensione molto piccola ad una molto grande.



25

Casa a porta-morta

La casa a porta morta è la più tipica casa rurale della campagna reggiano-modenese.



Tipologia con ingresso all'abitazione dall'esterno

La caratteristica di questa abitazione è data da un unico fabbricato a pianta rettangolare allungata che raggruppa contemporaneamente la residenza del contadino e la parte stalla-fienile. I due corpi sono separati da

un ampio portico che serve anche da ricovero per gli attrezzi e le macchine agricole.

Questo portico è denominato porta-morta perché nel lato posteriore era chiuso con un portone in legno o con delle balle di fieno che non permettevano uno sbocco.

Questa tipologia è la sintesi delle tipologie precedenti che attraverso la loro evoluzione, rappresentano il risultato di una migliore organizzazione degli spazi all'interno della casa contadina. Sotto il portico sono collocati gli accessi alla parte abitativa e alla stalla-fienile. Il fienile è sempre molto ampio ed è situato sulla stalla e frequentemente anche sopra la porta morta. In questo caso il soffitto della porta morta viene alzato e permette le operazioni di carica del fieno.

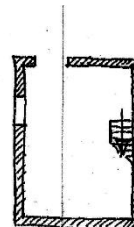
Spesso il fienile è separato dalla parte residenziale col muro taglia fuoco che ha la funzione di isolamento in caso di incendio.

La parte della residenza rispecchia quasi sempre la tipologia con l'andito e può avere accesso o da sotto la porta morta o dalla facciata principale dell'edificio. In entrambi i casi l'andito distribuisce al piano terreno gli ambienti della cucina, di una camera e di una cantina e al piano superiore alle camere da letto.

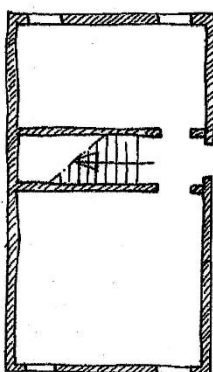
Casa bracciantile

La casa bracciantile è una tipologia di casa rurale abbastanza particolare ed ormai quasi completamente scomparsa.

Tale abitazione presentava infatti dimensioni estremamente



*Casotto
o Casa Bracciantile a
“una posta”*



*Casa Bracciantile
con due ambienti*

modeste sia in pianta sia in alzato ed era destinata ai braccianti che non avevano un luogo fisso dove lavorare, ma che andavano a prestare la loro manovalanza nelle campagne durante i lavori stagionali.

La tipologia abitativa era costituita solitamente da un unico ambiente al piano terra adibito a cucina con una piccola scaletta in legno alla

cappuccina che portava al piano superiore dove si trovava un'unica stanza da letto a volte divisa in due con delle arelle.

Talvolta la pianta poteva essere più complessa presentando al piano terreno anche un andito con stalletta e cucina. Contiguo o appena staccato dalla casa era il basso servizio con il forno ed un piccolo ambiente per il ricovero animali.

Casino padronale

Per casino padronale si intende la casa dove risiedeva, in modo fisso o per certi periodi dell'anno, il padrone, che sovrintendeva così alle sue proprietà. Il padrone costruiva il casino su uno dei fondi che possedeva, normalmente sul fondo più vicino alla città, di maggiore pregio o su quello posto sulle più importanti vie di comunicazione.

Non è possibile un inquadramento tipologico specifico per questa tipologia a causa delle svariate configurazioni che essa poteva assumere. La funzione abitativa prevale nettamente su quella produttiva, aggiungendo ambienti nuovi come la sala, le stanze di conversazione, grandi atrii d'ingresso, cappelle ed una

nuova disposizione razionale degli spazi attenta alle forme e alle simmetrie e dando spazio ad esigenze estetiche che la casa contadina non conosce.

Il casino può avere una forma compatta che racchiude l'abitazione e tutti gli spazi di servizio, può essere costituito da diversi corpi di fabbrica rispondenti ognuno a funzioni diverse e può essere racchiuso in una corte delimitata da una cinta muraria.

In questo ultimo caso occorre però sottolineare che non si tratta delle abitazioni a corte tipiche della pianura lombardo veneta, di grandi dimensioni e basate su un'agricoltura estensiva con grande presenza di manodopera salariata.

Queste reggiane sono piccole corti attestate su piccoli appezzamenti di terreno molto fertile (solo nella bassa sono presenti esempi di grandi corti).

2.2.6 Individuazione Tipologica

Paragonati gli schemi tipologici illustrati precedentemente con l'impianto casamentivo, si può certamente affermare di **essere in presenza di un edificio a fabbricati contrapposti o a corte** già presente sulle cartografie di impianto del 1888.



Estratto cartografia catastale di Impianto

2.2.7 Caratteristiche del complesso e sua evoluzione storica

La proprietà del Sig. Binacchi è denominata podere “**il Gornino**” ed è un tipico esempio di complesso rurale “a corte” in cui l’abitazione principale a pianta quadrata è affiancata dalla barchessa adibita a stalla e fienile con grandi arcate sul lato Sud Est risalente probabilmente all’800 e modificata, nella parte destinata a stalla, all’inizio del secolo scorso, che ancora oggi funge da ricovero attrezzi.



28



Completa il complesso storico il piccolo oratorio dedicato alla beata Vergine Maria accessibile direttamente dalla strada principale e punto di riferimento per i fedeli delle campagne circostante che fino all’anno 2012 era quotidianamente frequentato. All’attualità risulta in fase di ristrutturazione grazie a domanda di

recupero e stanziamento di fondi regionali.



29

Nella parte Nord del centro aziendale storico a partire dal 1997 e con successivi ampliamenti del 2000, 2004, 2011 e 2013 vennero edificate altre strutture ad uso zootecnico, di cui tre corpi di fabbrica prefabbricati ad uso stalle per i bovini e locale di mungitura, fienile un ricovero attrezzi e le vasche per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.

Nel corso degli anni 2021-2024 l'azienda ha subito un ultimo importante ampliamento con la costruzione di diverse strutture, alcune delle quali al servizio dell'Az. Agricola Binacchi Vanni e Gioacchino ed in parte al servizio della nuova azienda agricola Binacchi Giovanni (figlio del Sig. Binacchi Vanni), che ha intrapreso anch'esso l'attività agricola con una propria azienda.

La scelta di mantenere il centro aziendale "unito" è stata fatta allo scopo di limitare il consumo di suolo ed accorpare le attività in un unico luogo per massimizzare le lavorazioni e ridurre le spese di gestione e produzione.

Le nuove strutture realizzate consistono in:

- **Una stalla** con struttura prefabbricata in cemento armato con copertura a due falde in tegoli nervati in cemento e pannelli sandwich con rivestimento in lamiera
- **Una sala di mungitura** anch'essa con struttura prefabbricata in cemento armato con copertura a due falde in tegoli nervati in cemento e pannelli sandwich con rivestimento in lamiera. Entrambe le strutture risultano adiacenti (sul lato Ovest) ai fabbricati di allevamento preesistenti

- **Un fienile** posto sul lato Sud con struttura prefabbricata in cemento armato con copertura a due falde in tegoli nervati in cemento e pannelli sandwich con rivestimento in lamiera e tamponamento su tre lati (Est, Ovest e Sud) con pannelli prefabbricati in cemento.
- **Una vasca** liquami circolare prefabbricata a Nord degli edifici di allevamento, collegata con gli stoccaggi già presenti in loco e dotata di impianto di separazione e relativa platea di stoccaggio in c.a.



Nelle immagini seguenti si riporta l'evoluzione storica avuta dal centro aziendale dall'anno 1992 (anno in cui la famiglia del sig. Binacchi è venuta ad abitarvi) sino ad oggi.

Immagine centro aziendale anno 1992



Immagine centro aziendale anno 1999



31

Immagine centro aziendale anno 2003



Immagine centro aziendale anno 2014



Immagine centro aziendale anno 2021



Immagine centro aziendale anno 2025

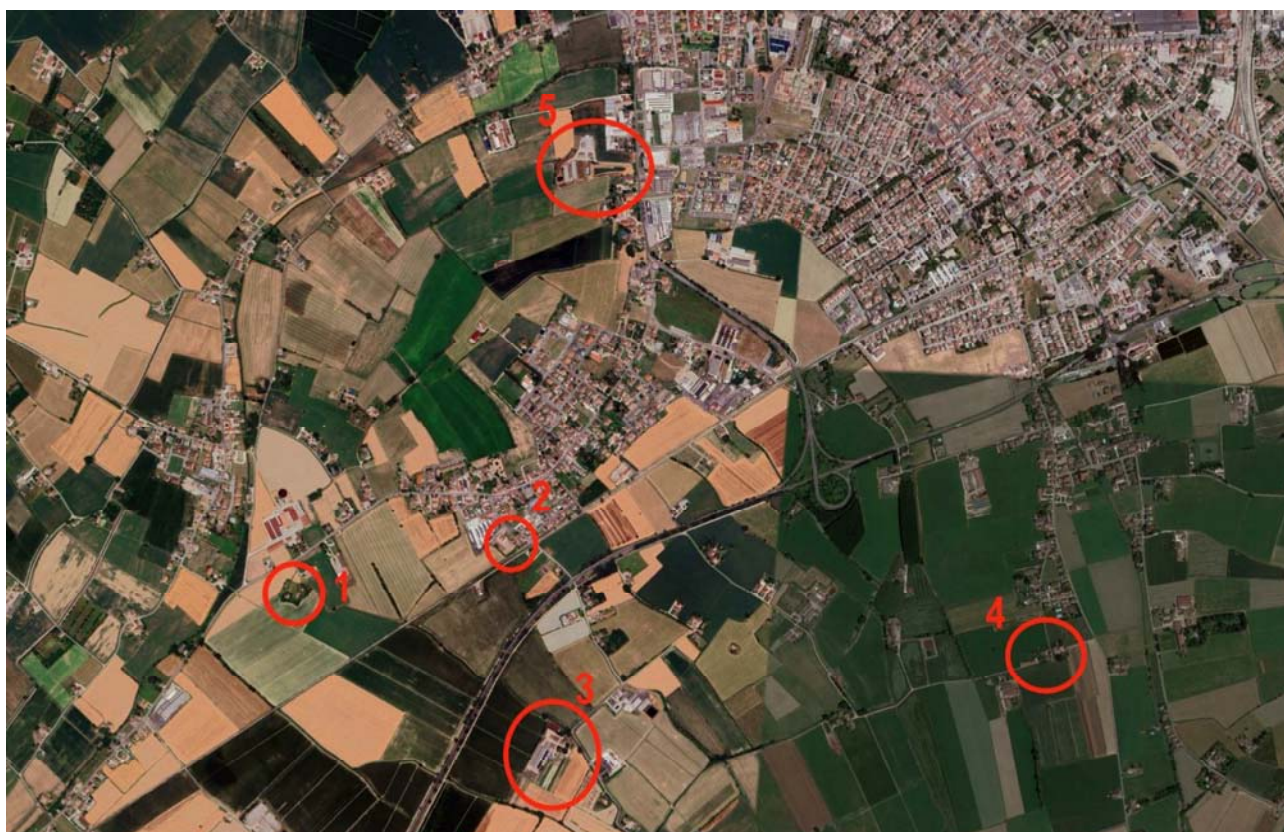


32

Foto rappresentazione stato futuro a seguito dell'intervento



Nelle immagini seguenti si riportano alcuni esempi di complessi originariamente organizzati a corte che tutt'oggi mantengono la loro caratterizzazione planimetrica ma che nel corso degli anni hanno subito importanti trasformazioni come il centro aziendale il Gornino



Podere 1 – Foto aerea



34

Podere 1 – Foto da Via Nazionale



Podere 2 – Foto aerea



35

Podere 2 – Vista da Via M. Fiocchetti



Podere 3 – Foto aerea

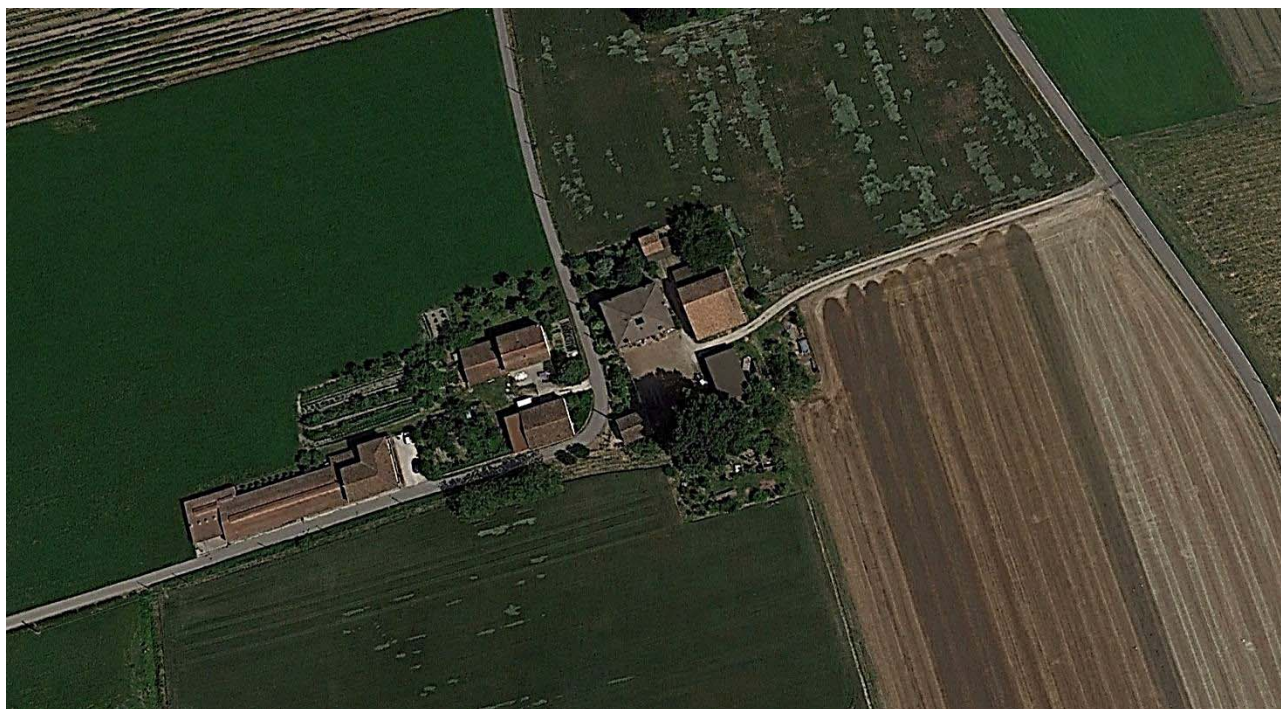


36

Podere 3 – Vista da Via M. Fiocchetti



Podere 4 – Foto aerea



37

Podere 4 – Vista da Via Chiusarolo



Podere 5 – Foto aerea



38

Podere 5 – Vista da Via Nazionale



2.2.8 Cenni storici

Le notizie storiche su Codisotto sono piuttosto scarse; trattasi di una frazione di Luzzara il cui abitato si è sviluppato lungo la **Strada Statale per Mantova**, con un impianto urbanistico lineare e disaggregato, comprendente diversi complessi rurali.

L'edificio più significativo della frazione è la Chiesa Parrocchiale denominata **Chiesa di Sant'Antonio Abate**.

Agli inizi dell'Ottocento, lo storico Molossi riportava l'esistenza anche di una dogana per il confine del Regno Lombardo-Veneto e una popolazione di circa 1068 abitanti.

La chiesa di Sant'Antonio Abate risale al **1430**, edificata probabilmente in stile rinascimentale. La chiesa attuale fu **ricostruita alla fine del XVII secolo**.



Foto Sant'Antonio Abate

All'inizio del 1800, la chiesa era descritta come **neoclassica tuscanica**, con **cinque altari** e quattro cappelle laterali.

Nel corso del 1900 diversi furono gli interventi di restauro e manutenzione i cui più importanti furono i seguenti:

- **1913:** Interventi strutturali su chiesa e campanile, rifacimento della pavimentazione.
- **1938:** Rifacimento del tetto.

- **1951:** Ricostruzione dell'altare maggiore e ridipintura da parte del pittore **Tacito Confetta**.
- **1980:** Adeguamento liturgico con mensa rivolta verso il popolo e rimozione della balaustra.
- **1996:** Rafforzamento statico dopo il sisma.
- **2012:** Nuovi restauri dopo il terremoto dell'Emilia, in particolare al campanile con lavori eseguiti tra il **2018 e il 2020**.

La dogana, nonostante la sua importanza strategica, non è oggi visibile come edificio storico riconosciuto. Potrebbe essere stata demolita o riconvertita nel tempo.

40

Un altro importante edificio ricade sulla proprietà del Sig. Binacchi ed è **L'Oratorio della Gorna**.



Foto – Oratorio della Gorna

Le origini dell'oratorio non sono ben documentate ma si presume che sia stato costruito tra il **XVIII e il XIX secolo**, come molte cappelle rurali della zona.

Era probabilmente legato alla devozione popolare e serviva come punto di riferimento spirituale per le famiglie contadine che vivevano lontano dal centro abitato.

L'edificio è di piccole dimensioni, con una struttura semplice a navata unica, con un piccolo campanile a vela.

All'interno si trova un altare dedicato alla Madonna, spesso decorato con fiori e immagini sacre.

L'oratorio, sino al terremoto del 2012, era utilizzato per momenti di preghiera, soprattutto durante il mese di maggio.

La proprietà, grazie anche a fondi stanziati dalla Regione, stà avviando la procedura di messa in sicurezza della struttura per poterla riaprire ai devoti locali e non solo.

3. ASPETTI NORMATIVI

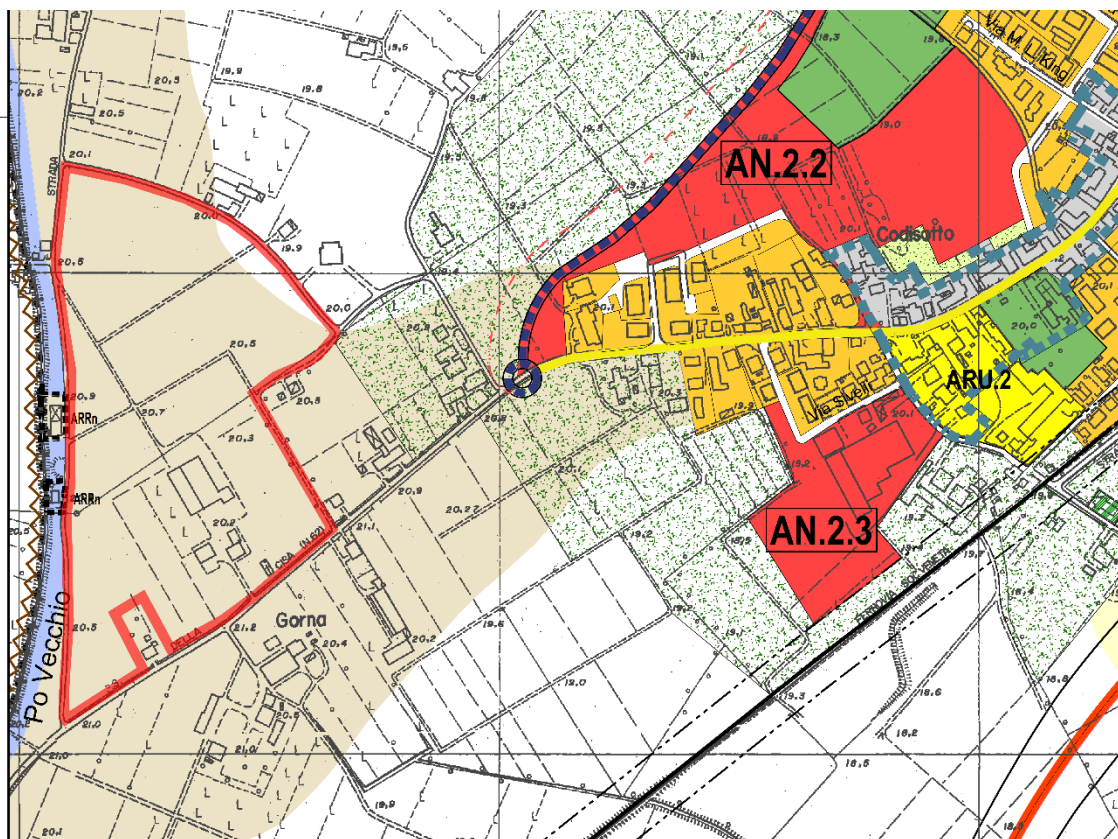
Le principali norme Urbanistiche di riferimento sono:

- Piano strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Reggio Emilia
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Emilia Romagna
- Codice dei Beni Culturali e il Paesaggio (D.leg. 42/2004)
- D.P.C.M. 12 Dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti".

3.1 PSC – RUE

Il vigente Piano Strutturale Comunale ha recepito la tutela sovraordinata e, in seguito alle analisi e valutazioni del Quadro Conoscitivo, ha individuato e puntualizzato alla scala locale gli elementi paesaggistici (come viabilità ed edificato storico), dando così attuazione a quanto disposto dal PTCP.

Oggi, pertanto, la pianificazione paesaggistica vigente è parte integrante del Piano Strutturale Comunale



PSC		Rif. Articoli Normativi	
SISTEMI AMBIENTALE, STORICO-CULTURALE		Articoli PSC	Piani Sovraordinati
ZONDE DI TUTELA E VINCOLI AMBIENTALI-PAESAGGISTICI		PSC	PTCP
Zone ZPS (Del. G.R. RER n° 1016 del 22/09/03) e SIC		6	12
Golea Aperta		6	Q.C.
Golea Chiusa		5	Q.C.
Fascia A Limite "fascia di deflusso della piena" Co "colle prosocché in toto con la "golea aperta"; frequenza inondazione o.c.: 1-2/anno		5-6	Q.C.
Fascia B Limite "fascia di esondazione" Comprende anche le "golee di ussa" cessate, fino a soggetta ad inondazione (frequenza: "5-10 anni") per traslazione degli argini irregolari		5-6	Q.C.
DORE: DIACONIA PIRELLA (fascia di rispetto 100 m. L. D. 46/2004) Piano Po: Gorno Tagliato (inf. n° 44); Fossa Maderna e Canal Bovino (inf. n° 2); Fossa di Sant'Antonio (inf. n° 37); Po Vecchio (inf. n° 4); Scolo Cascina (inf. n° 39); Fossa Luzzarone (inf. n° 58).		5 c.4	-
Dossi fluviali (esterni al T.U.)		7	Q.C. 14t.
Zone di tutela naturalistica		8	21
Corridoi ecologici di livello provinciale (secondari in ambito provinciale)		22.3	-
P.A.F. Piano di Attività Estrattiva (Variante 2005)		5	Q.C.
Borliche Storiche		10 bis	18

SISTEMA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO RURALE		Articoli PSC	Piani Sovraordinati
AMBITI E ZONE AGRICOLE		TITOLO 3°	-
Aa.1 Ambiti rurali di valore naturale e ambientale:			
Sub ambito Aa1.1	Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (Po e principali canali)	6-15 c.3	12
Sub ambito Aa1.2	Zona di tutela ordinaria (Golea aperta e chiusa del Po)	5-15 c.4	11
Sub ambito Aa1.3	Zona di tutela (Zone d'acqua) e fasce di rispetto dei principali canali	18 c.5	Q.C.
Sub ambito Aa1.4	Zona di tutela naturalistica	18 c.6	21
Aa.2	Ambiti agricoli di valore paesaggistico (Strutture paesaggistiche territoriali storiche non urbane)	19	7bis
Aa.3	Ambiti agricoli periferici	20	-
Aa.4	Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola:	21	-
Sub ambito Aa4.1	(previ di particolari concinzioni di m.c.)	22.1	Q.C.
Sub ambito Aa4.2	(con alcune concinzioni di m.c.)	22.2	Q.C.
●	Superficie ricompetente allagata per traslazione di canale della rete idrografica minore	-	-
★	Superficie suscettibile di ristagno d'acqua in concomitanza di piogge critiche (scolo difficoltoso)	-	-
Ambito di riqualificazione rurale		23	Q.C.

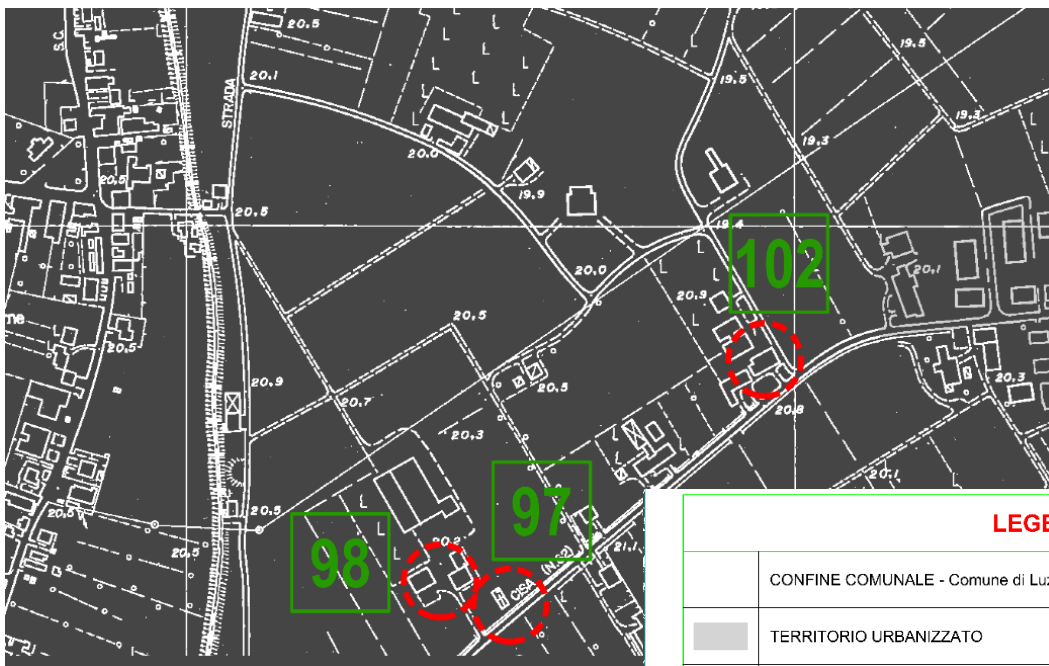
Il PSC inserisce l'area di intervento tra gli "Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola" ed in particolare nel Sub Ambito Aa4.1 (privi di particolari condizioni di limiti).

L'area è quasi completamente ricompresa all'interno della fascia dei "Dossi Fluviali" nella quale non è consentito l'insediamento di attività estrattive e di discariche.

Gli edifici di impianto storico sono inoltre identificati come "edifici di pregio storico culturale e testimoniale".

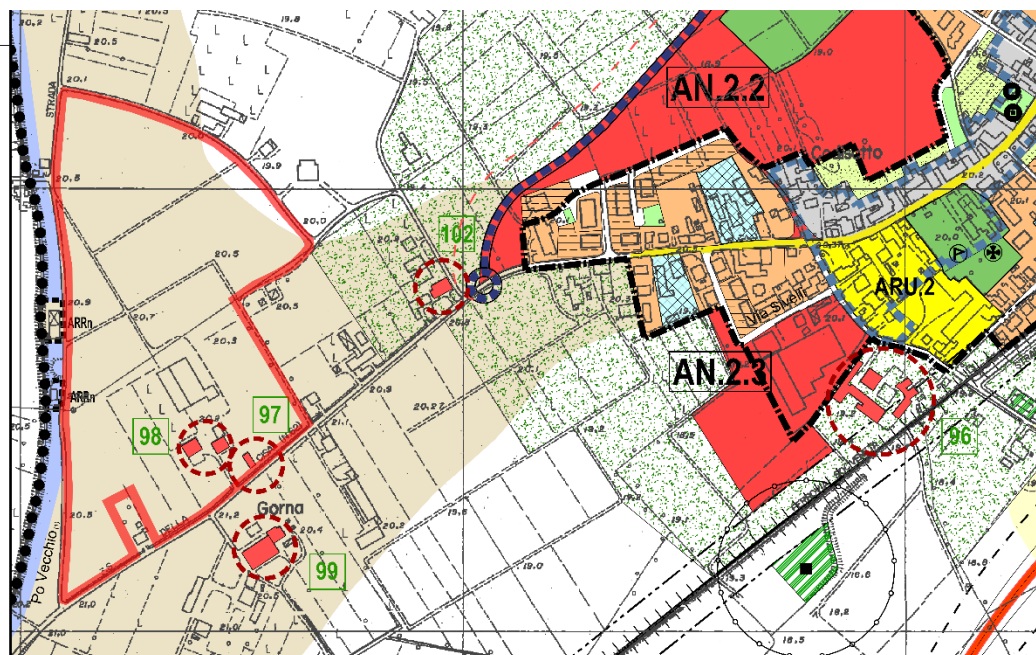
Tali edifici sono catalogati in apposite schede del quadro conoscitivo del PSC ed in particolare al n° 97 (Oratorio delle Beata Vergine) e n. 98 (Complesso casa padronale e barchessa) nelle quali vengono disciplinati gli interventi di recupero realizzabili sugli stessi.

43








































LEGENDA	
	CONFINE COMUNALE - Comune di Luzzara
	TERRITORIO URBANIZZATO
	CENTRI STORICI: SUB-AMBITI STORICI A
	Insedimenti storici urbani (Perimetro Centro Storico: Luzzara, Codisotto, Casoni, Villarotta) (PSC: artt. 11-12.1-12.2-13-24.1) (PTCP: art. 17)
	STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: SUB-AMBITI STORICI B
	Edifici di interesse storico architettonico - Edifici di pregio storico culturale e testimoniale (PSC: artt. 12.3-13-24.2-24.3-24.4) (PTCP: artt. 17bis-19bis) (L.R. 20/2000: art. A-9 commi 1-2)
n°	Censimento Unità edilizie in Territorio Rurale
Xn°	Censimento Edicole votive in Territorio Rurale

II RUE vigente ricalca le previsioni e le individuazione del PSC.



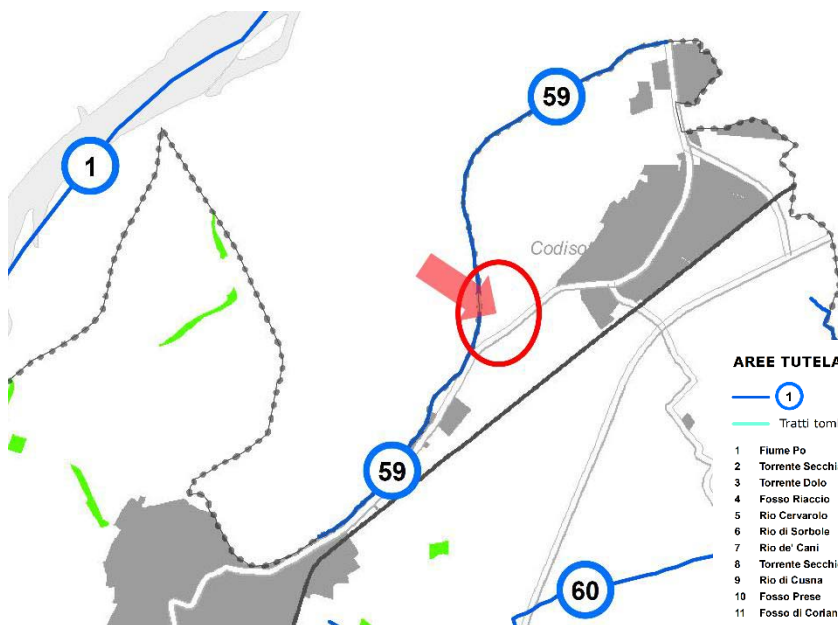
44

RUE			Rif. Articoli Normativi	
SISTEMA INSEDIATIVO			Articoli RUE	
			PSC	RUE
AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO				
	SUB AUC1.1 - Aree urbane a prevalenza residenziale	Uf = 0.40 mq/mq H MAX 9.50 ml Q = 40%		5.2.4 comma 1
	SUB AUC1.2 - Aree urbane a prevalenza residenziale	Uf = 0.65 mq/mq H MAX 12.50 ml Q = 40%		5.2.4 comma 2
	SUB AUC2 - Aree urbane a Verde privato pertinenziale			5.2.5
	SUB AUC3 - Comparto PEEP			5.2.6
	SUB AUC4 - P.U.A. vigenti secondo PRG previgente (PP e PR)			5.2.7
	AUC5 di PSC - Ambito a Verde ecologico privato		26 lett. f	5.2.8
	SUB AUC6 - Aree urbane a prevalenza residenziale soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC n°)			5.2.9
	SUB APC2 di RUE - Sub Ambiti per attività produttive, commerciali, direzionali, esistenti o con PUA approvati		29.1	5.2.11 5.2.12
	Medio - grandi strutture di vendita (SU = 800 - 1.500 mq)		25.5	5.2.12
	APC4 di PSC - Ambiti per attività produttive esistenti insalubri APC4.1 = Macello APC4.2 = Stampaggio gomme		29	5.2.13

DOTAZIONI TERRITORIALI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RUE (ART. 2.5.2 DI RUE)			esistente	di progetto
	a) Istruzione	Asilo nido Scuola Materna Scuola elementare Scuola media inferiore	   	   
	b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari	Casa di cura e case protette		
	c) Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile	Municipio e Attrezzature comunali Caserma carabinieri Poste	  	  
	d) Attività culturali, associative e politiche	Attrezzature sociali, culturali		
	e) culto	Attrezzature religiose		
	f) spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport	Attrezzature sportive Parco urbano	 	 
	g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi compresi parcheggi e verde attrezzato			
	h) i parcheggi pubblici			
AMBITI DEL TERRITORIO RURALE			Articoli RUE	
			PSC	RUE
	Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici in territorio rurale (uso Ua4)			4.2.7
	Allevamento zootecnico intensivo o industriale per allevamenti suini e bovini, polli o di zootecnia minore (uso Ub1)			4.2.10
EDIFICI TUTELATI IN TERRITORIO RURALE			Articoli RUE	
			PSC	RUE
	Edifici di interesse storico architettonico - Edifici di pregio storico culturale e testimoniale di PSC confermati dal RUE: Restauro e Risanamento Conservativo		12.3 -13	5.1.2 5.1.3
	Edificio a Ristrutturazione Edilizia		12.3 -13	4.1.4 comma 4
	Identificazione delle Schede di censimento		24.2 / 3 / 4	4.2.10

3.2 PTCP

La tutela paesaggistica del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale), approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 25 del 21.09.2018, è adeguata al PTPR (Piano territoriale paesistico regionale) ed individua il sito in oggetto tra le *"AREE TUTELE PER LEGGE"* (art. 142) in quanto ricadente all'interno delle fasce di rispetto di *"fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche"* (lett. c)



Estratto di PTCP vigente con individuata la posizione dell'area oggetto di intervento

AREE TULATE PER LEGGE (art. 142)

1 "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)
Tratti tombati

- | | |
|---|---|
| 1 Fiume Po | 60 Scolo Cascina |
| 2 Torrente Secchia | 61 Fossa Luzzarese |
| 3 Torrente Dolo | 62 Torrente Crostolo |
| 4 Fosso Riaccio | 63 Torrente Tassone-Canalazzo-Rodano |
| 5 Rio Cervarolo | 64 Rodanello delle Rotte |
| 6 Rio di Sorbole | 65 Torrente Lodola |
| 7 Rio de' Cani | 66 Rio di Fogliano |
| 8 Torrente Secchiello | 67 Rio Acqua Chiara e Rio Lavezza (Squinzano) |
| 9 Rio di Cusna | 68 Rio Capriola |
| 10 Fosso Prese | 69 Rio Vindina |
| 11 Fosso di Corfano | 70 Rio Cisolla |
| 12 Rio di Sant'Antonio | 71 Torrente Campola |
| 13 Rio di Baluzzana | 73 Torrente Modolena |
| 14 Rio Prampolla | 74 Rio Quaresimo |
| 15 Torrente Lucola | 75 Scolo Acquamarzia |
| 16 Rio Grande | 76 Rio Moreno |
| 17 Rio di Sologno | 77 Canale della Cella o di San Silvestro, di Cavirogo e del Ghiardo |
| 18 Torrente Ozola | 78 Scolo, cava e Canale di S. Giacomo |
| 19 Torrente Guadaroio | 80 Scolo Bondirolo e Fossaccia |
| 20 Fosso Arandola | 81 Rio Enzola |
| 21 Torrente Riarbero | 82 Canalazzo Castelnovese |
| 22 Fosso del Lago del Cerreto | 87 Scolo Fontana |
| 23 Torrente Canalaccio e Rio Biola | 88 Scolo Sgaviglio |
| 24 Rio di Collagna | 89 Canale Cases, Cavo Valle e Canale d'Omo |
| 25 Rio Rondino | 90 Scolo Enzoletta, Canale la Valle |
| 26 Rio Ricco' | 91 Canale di Fiesse |
| 27 Rio La Vena | 92 Cavetto di S. Sisto |
| 28 Torrente Dorgola | 93 Torrente Enza |
| 29 Torrente Spicola | 94 Rio di Vico |
| 30 Fosso di Ramo Po | 95 Rio Ceresola |
| 31 Rio Dorgola | 96 Torrente Tassobbio |
| 32 Torrente Lusenta | 97 Rio di Belleo o di Legnigo |
| 33 Rio Zorzello | 98 Fosso di Maillo |
| 34 Rio della Rocca | 99 Rio dei Tuvi |
| 35 Torrente Tresinaro | 100 Fosso Schiezza e Cagnola |
| 36 Rio Riazzone | 101 Rio Tassaro |
| 37 Rio Marangone | 102 Rio di Sola e Rio Spesso |
| 38 Rio delle Viole | 103 Torrente Atticola |
| 39 Rio di Recigno | 104 Torrente Lonza |
| 40 Rio Dorgola | 105 Rio Macre |
| 41 Rio Dorgola | 106 Rio della Piazza |
| 42 Rio Arbiola e Faggiano | 107 Rio Andrelle |
| 43 Canale di Lama o Lama Pappacina | 108 Torrente Liocca |
| 44 Cavo Parmigiana Moglia e Bottefiuma | 46bis Scolo di Rio Saliceto |
| 45 Tresinaro Vecchio, Canale di Migliarina, Fossa Raso | 51bis Cavetto di Novellara |
| 46 Fossa Marza | 63bis Rio Fiumicello |
| 47 Torrente Tassarola | |
| 48 Naviglietto | |
| 49 Naviglio di Rolo | |
| 50 Fossa di Campagnola | |
| 51 Cavo Bondeno | |
| 52 Scolo Bresciana o Bersana | |
| 53 Scolo Modolena | |
| 54 Fossa Marza di Castelnuovo, Traversagno, Fossa Marza di Poviglio | |
| 55 Cavo Parmigiana di Brescalto o Scaloppia | |
| 56 Cavo Tagliata | |
| 58 Fossa di Sant'Antonio | |
| 59 Po Vecchio | |

NOTA: i corsi d'acqua ai numeri di elenco 57-72-79-83-84-85-86 sono stati radiati da D.R. 25/08/1920 e D.P.R. 12/06/1957

Per ulteriori approfondimenti sulle acque pubbliche si rimanda all'Appendice B del QG5

BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)

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

AREE TULATE PER LEGGE (art. 142)

- "LAGHI" (lett. B)
- 1 "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)
Tratti tombati
- "MONTAGNE" (lett. D)
- "CIRCHI GLACIALI" (lett. E)
- *PARCHI E RISERVE (lett. F) PARCO NAZIONALE
- RISERVE NATURALI REGIONALI
- "BOSCHI" (lett. G)
- 1 "ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO" (lett. M)

NOTA: L'INDIVIDUAZIONE DEGLI "USI CIVICI" (lett. H) E' DEMANDATA AI COMUNI (art. 52 PTCP)

Il PTCP individua anche una linea elettrica da 15 Kw aerea con una fascia di rispetto di ml. 20 per parte. Tale linea non costituisce vincolo per l'intervento in progetto.



LINEE PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA (ART.91)

MT esistente

- 15 kV linea aerea
- - - 15 kV linea in cavo aereo
- - - 15 kV linea interrata
- 15 kV linea non agganciata

AT e AAT esistente

- 132 kV linea aerea
- - - 132 kV linea in cavo aereo
- 220 kV linea in cavo aereo
- 380 kV linea aerea

DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE

tensione 15 kV a semplice terna - 10 m

tensione 15 kV a doppia terna - 11 m

tensione 132 kV - da 3 a 35 m

tensione 220 kV - 35 e 37 m

tensione 380 kV - 47 e 50 m

Vedi allegato 5 NA parte terza

CABINE E STAZIONI ELETTRICHE

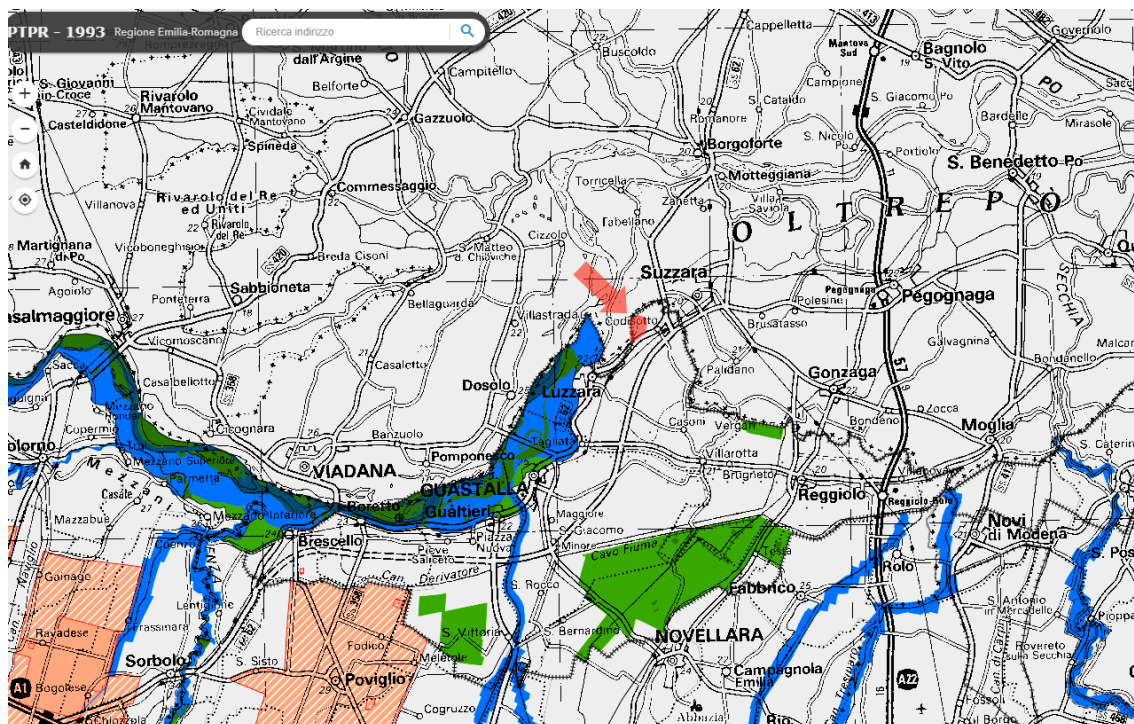
Esistente

- cabina MT agganciata
- cabina MT non agganciata
- cabina primaria o stazione AT e AAT

□ Confine Provincia

3.3 PTPR

Il Piano regionale Paesaggistico non individua nell'area di intervento alcun elemento di vincolo.



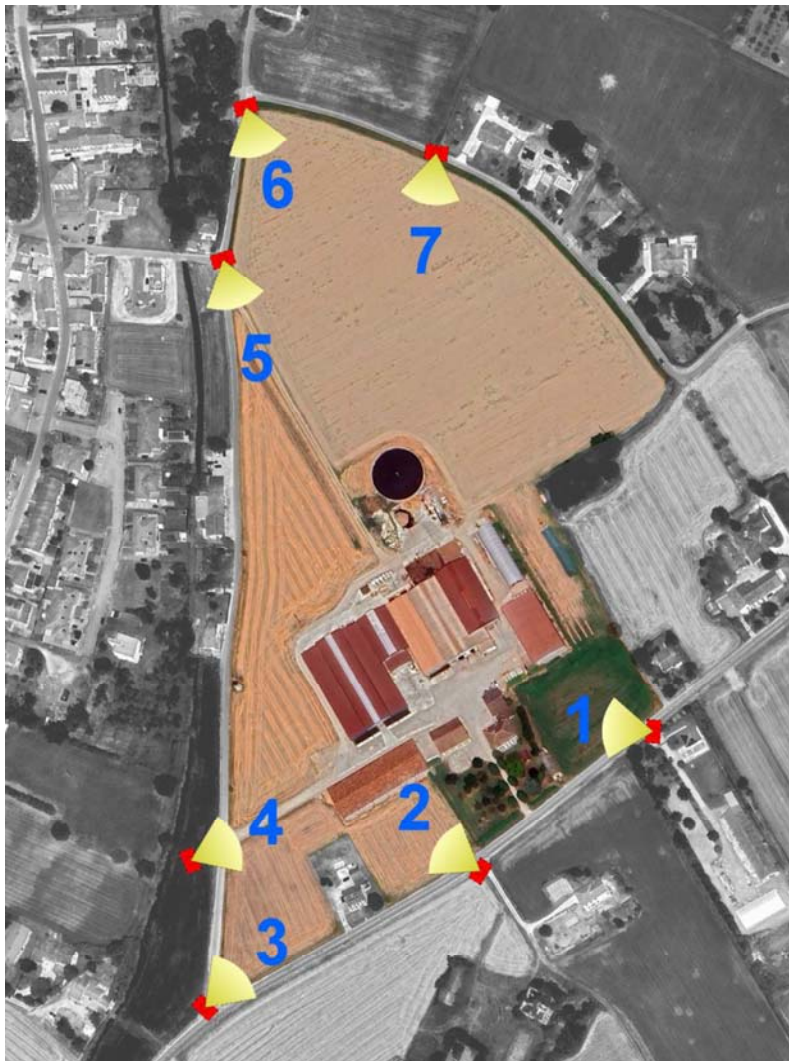
3.4 D. Leg. 42/2004

Sul lato Ovest della proprietà scorre il canale Po Vecchio che, come detto in precedenza, risulta essere vincolato per legge in quanto rientrante nei "fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche" (lett. c) dell' art. 142 del d. leg. 42/20224 per una fascia di ml. 150.

4. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Nelle immagini successive viene rappresentato lo stato di fatto dei luoghi dai punti di vista di maggior impatto visivo.

4.1 Rappresentazione Coni Visivi STATO ATTUALE



49

Cono Visivo 1





50

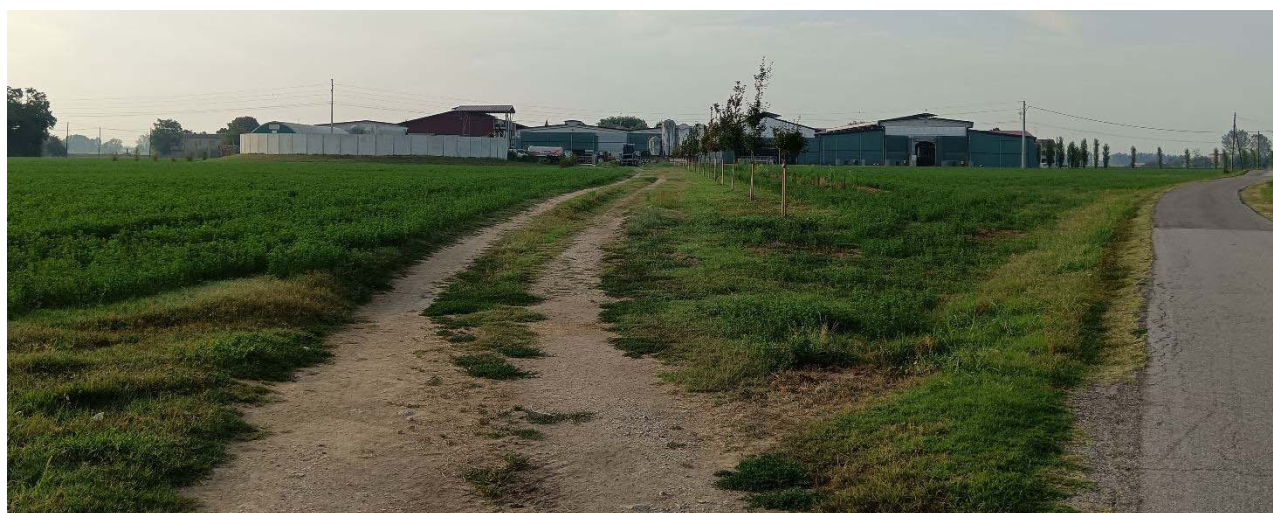
Cono Visivo 2



Cono Visivo 3



Cono Visivo 4



Cono Visivo 5



Cono Visivo 6



Cono Visivo 7

5. DESCRIZIONE delle OPERE in PROGETTO OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'ampliamento in fase di presentazione è volto alla costruzione di 5 edifici; quattro ad uso produttivo ed il quinto per uso uffici.

Gli edifici in progetto sono:

- una stalla per capi da rimonta e manze
- un fienile
- una stalla per vitelli (vitellaia)
- un hangar ad uso ricovero attrezzi
- un locale ad uso uffici
- una vasca per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.

La richiesta di ampliamento è dettata da mutate esigenze aziendali che negli ultimi anni, dalla fine della pandemia Covid 19, si sono radicalmente evolute e trasformate.

Il contesto geopolitico internazionale sta chiedendo a tutti i settori cambiamenti negli asset produttivi e nelle capacità di produzione per rimanere competitivi in mercati che stanno diventando sempre più internazionali.

Tali mercati risentono però fortemente dei cambiamenti internazionali sia per quanto riguarda gli aspetti politici sia per quanto riguarda gli aspetti commerciali. L'agricoltura e l'agroalimentare in passato erano un mercato fortemente legato al consumo interno ma negli ultimi anni si sono internazionalizzati ed i vari settori devono risultare competitivi con gli altri paesi e le differenti produzioni.

I nostri prodotti, da sempre di grande qualità, risentono fortemente di una concorrenza commerciale sleale fatta di contraffazioni ed imitazioni che minano sia la credibilità del prodotto stesso che i volumi di vendita.

Le aziende, pertanto, negli ultimi anni hanno dovuto adattarsi ai nuovi andamenti ed alle nuove esigenze di mercato, cercando di perseguire e raggiungere specifici obiettivi operativi quali;

- ▶ Ridurre i costi di produzione
- ▶ Migliorare la qualità delle produzioni
- ▶ Migliorare le condizioni di lavoro e gli standard di sicurezza

- ▶ Migliorare il benessere animale e le condizioni di lavoro degli operatori
- ▶ Incentivare la modernizzazione degli allevamenti e dei macchinari impiegati
- ▶ Incentivare le riconversioni varietali per adeguarle alle nuove esigenze dei consumatori e ridurre i costi di produzione.
- ▶ Incentivare gli interventi volti a favorire la commercializzazione delle produzioni aziendali.

Tali obiettivi sono possibili solo tramite il rinnovamento e l'ammodernamento sia delle strutture produttive sia delle modalità di coltivazione cercando di raggiungere l'eccellenza che da sempre ha contraddistinto i prodotti tipici delle nostre zone, ma con un'attenzione sempre maggiore ai costi ed agli andamenti di mercato.

Le aziende negli ultimi decenni sono diminuite complessivamente di unità ma quelle rimaste stanno diventando di dimensioni sempre più importanti (sia come dimensione di strutture sia di estensione territoriale) per la coltivazione di terreni volti al sostentamento degli allevamenti.

Questo processo risulta ormai irreversibile per la nostra agricoltura, settore primario dell'economia del nostro Paese, che deve adeguarsi alle nuove richieste di mercato sia interno ma soprattutto internazionale.

Il progetto andrà a completare ed integrare la razionalizzazione del centro aziendale avviata con il progetto di ampliamento avvenuto tra gli anni 2021-2024, andando a mettere in atto quegli accorgimenti che nel contempo mitigano l'impatto con il contesto circostante ma ricalchino e valorizzino quelle che erano e sono le linee del paesaggio agrario originario.

5.1 STALLA per bovini da rimonta

L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e copertura a due acque con manto in pannelli sandwich coibentati analogamente alle strutture esistenti con tamponamenti monocromi dei timpani frontali con maglie metalliche grigliate tipo FIs per garantire la ventilazione. La struttura risulterà quasi completamente aperta sui lati e sul fronte per consentire la massima ventilazione utile per garantire il benessere animale con l'inserimento di reti frangivento scorrevoli.

5.2 RICOVERO ATREZZI

Il fienile sarà realizzato anch'esso con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e copertura a due acque con manto in pannelli sandwich coibentati analogamente alle strutture esistenti con tamponamenti monocromi dei timpani frontali. La struttura risulterà tamponata con elementi prefabbricati pesanti su tra lati (Sud, Nord ed Ovest) mentre sarà completamente aperto sul lato Est prospiciente la nuova stalla.

5.3 VITELLAIA

La Vitellaia sarà realizzata in posizione limitrofa alla stalla realizzata nel 2021 (all'interno della quale sono presenti le sale parto) ed allineata con il lato Sud della stessa.

L'edificio sarà realizzato con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e copertura a due acque con manto in pannelli sandwich coibentati analogamente alle strutture esistenti con tamponamenti monocromi dei timpani frontali con maglie metalliche grigliate tipo FIs per garantire la ventilazione. La struttura risulterà quasi completamente aperta sui lati e sul fronte per consentire la massima ventilazione utile per garantire il benessere animale con l'inserimento di reti frangivento scorrevoli.

5.4 HANGAR

Questa struttura sarà realizzata in posizione limitrofa all'hangar già presente nel centro aziendale sul lato Nord Est dell'allevamento.

L'edificio sarà caratterizzato da una struttura portante leggera in profilati di acciaio zincato da 100 x 100 x 3/2.5 posti ad un passo di ml. 3.00 con sovrastante telone di copertura realizzato in poliestere tramato, ad alta resistenza, in PVC di colore verde muschio come quello dell'hangar esistente. I tamponamenti laterali (lati Est ed Ovest) saranno anch'essi realizzati con teli in poliestere tramato anch'essi di colore verde muschio.

5.5 UFFICI

Gli uffici saranno realizzati sul lato Est della proprietà, in vicinanza del vero e proprio accesso aziendale lungo via Arginello.

Tale posizione è stata scelta per controllare sia i mezzi in ingresso sia i mezzi in

uscita che, grazie anche all'installazione di pesa, saranno posti ad un più accurato sistema di controllo.

L'accesso sarà sorvegliato e protetto da sbarra azionabile direttamente dai locali uffici a seguito di chiamata da parte dei visitatori e/o operatori.

Le strutture, anche in questo caso, saranno realizzate con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e copertura a due acque con manto in tegole tipo Tiepolo, come quelle delle limitrofe strutture produttive.

Esternamente sarà posto in opera un cappotto che verrà intonacato e tinteggiato con colori tenui, come riportato nelle tavole grafiche allegate.

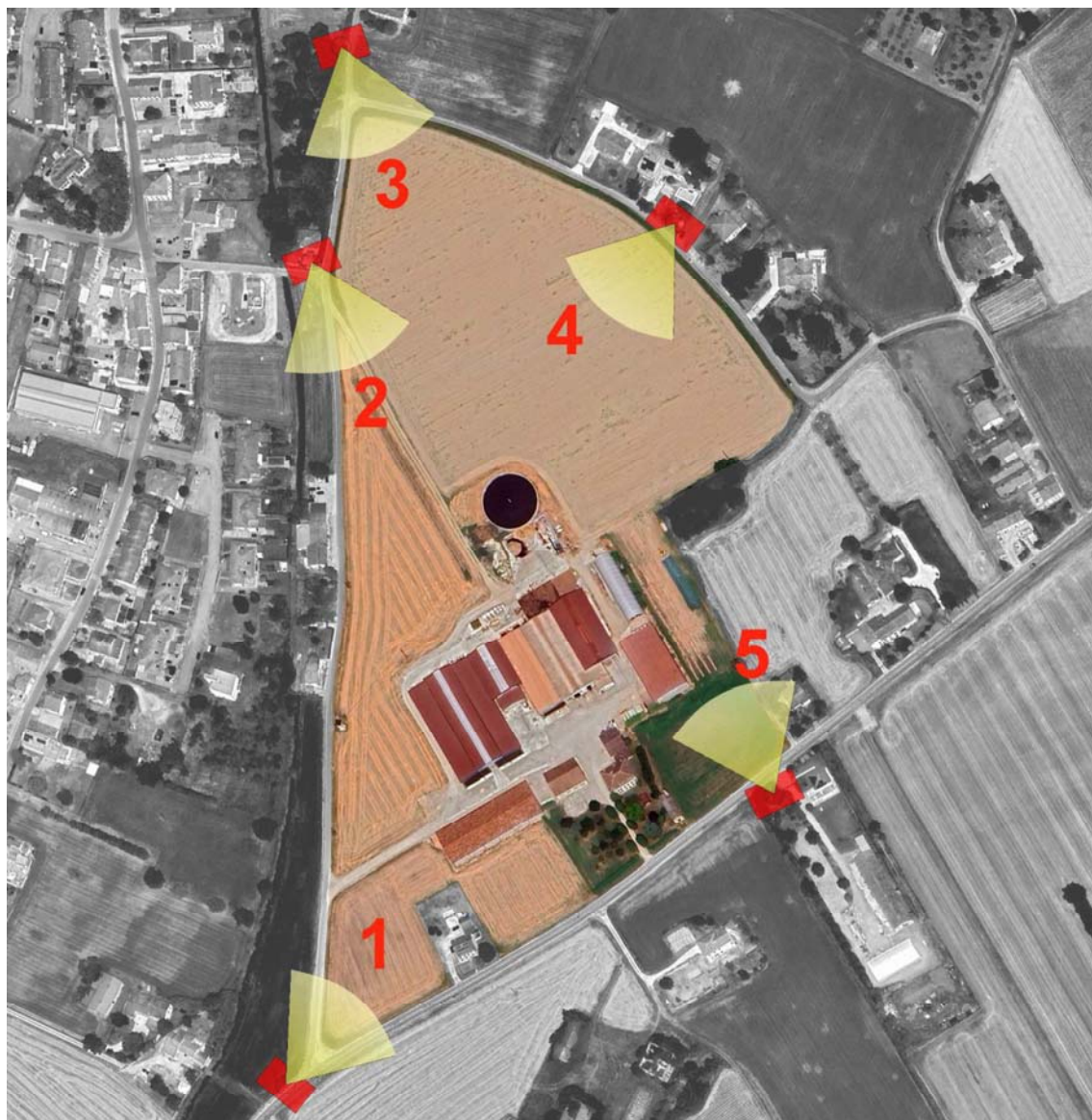
5.6 VASCA di STOCCAGGIO

La vasca di stoccaggio dei reflui zootecnici verrà realizzata in posizione limitrofa alla vasca realizzata negli anni 2021-2024 con le medesime dimensioni ed i medesimi materiali.

Trattasi infatti di struttura realizzata da conci prefabbricati in c.a. solidarizzati mediante connessione con tondi metallici e successivo getto di calcestruzzo, appoggiati su di una platea anch'essa in cemento armato.

6. RAPPRESENTAZIONE CONI VISIVI STATO PROGETTO: SIMULAZIONE CON FOTO-INSERIMENTO

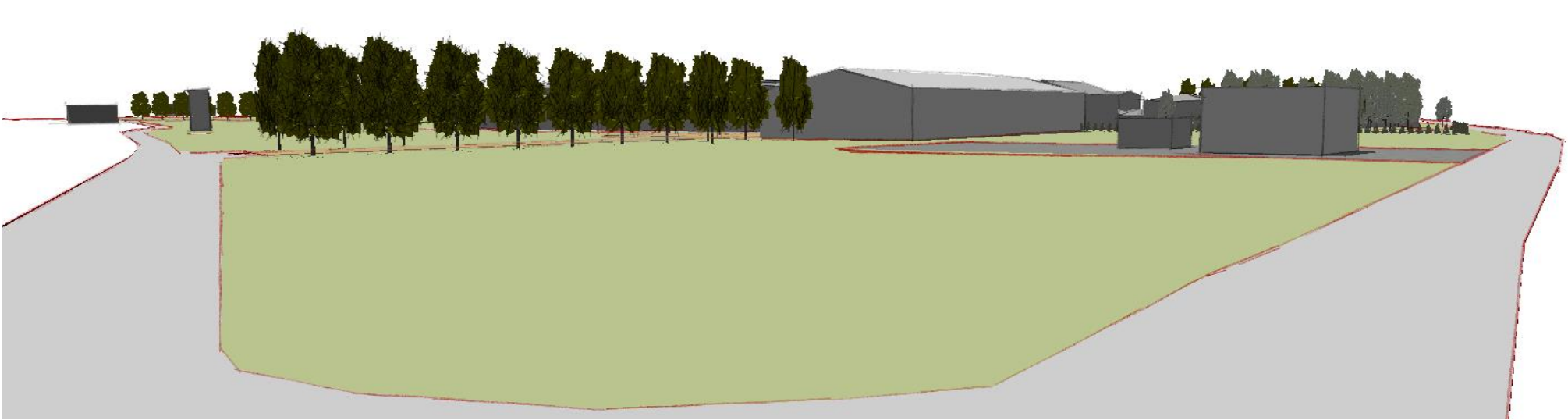
Nelle immagini seguenti viene rappresentata una simulazione tra lo stato di fatto e quello di progetto (ad opera compiuta) prendendo in considerazione i punti di vista di maggior impatto visivo.



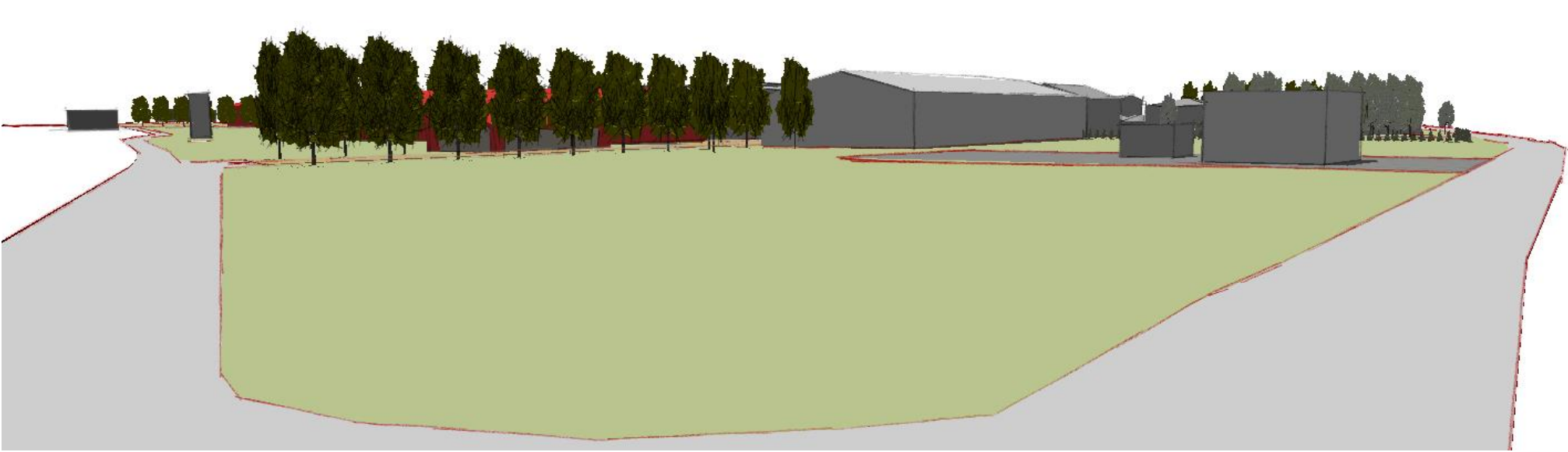
PUNTO di VISTA 1 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



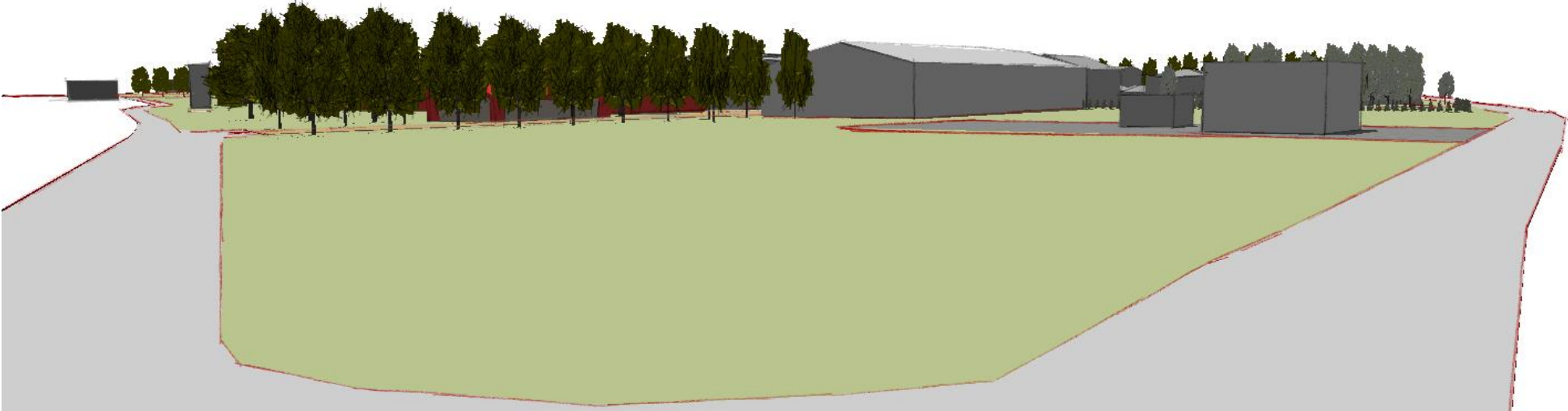
PUNTO di VISTA 1 – STATO di FATTO



PUNTO di VISTA 1 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



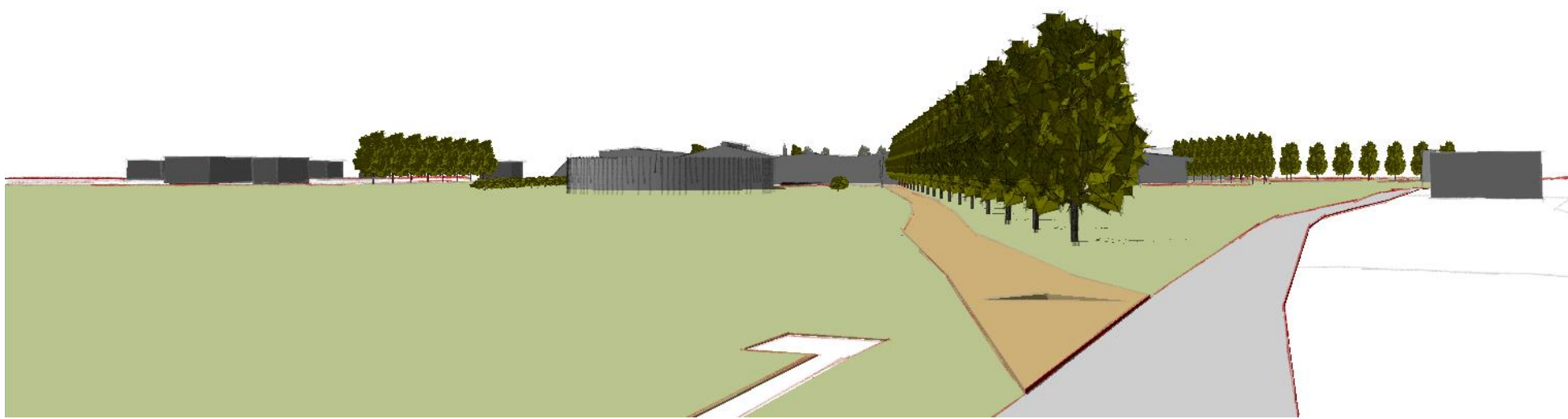
PUNTO di VISTA 1 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



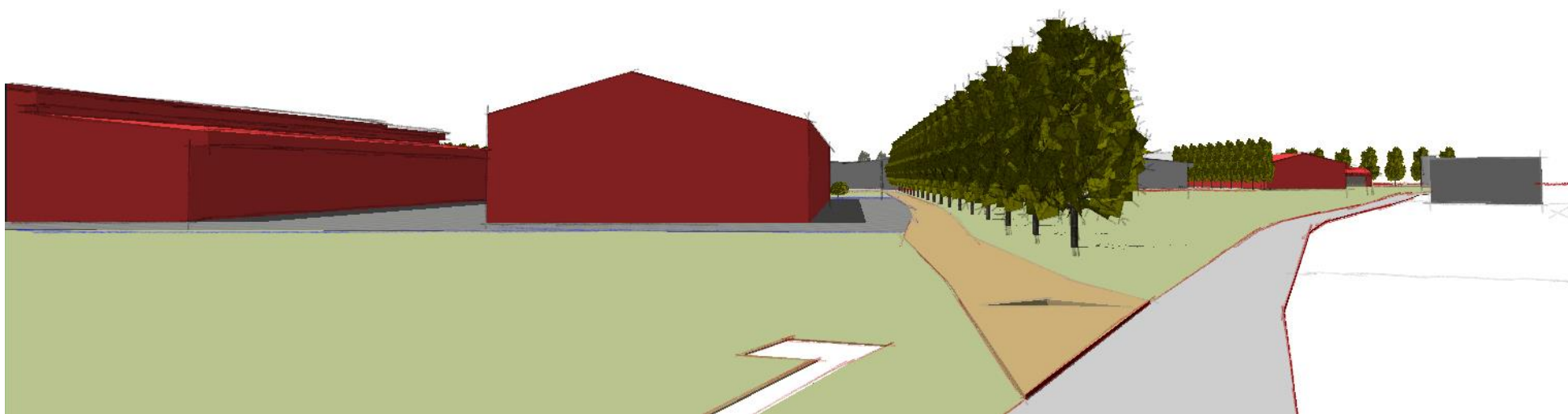
PUNTO di VISTA 2 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



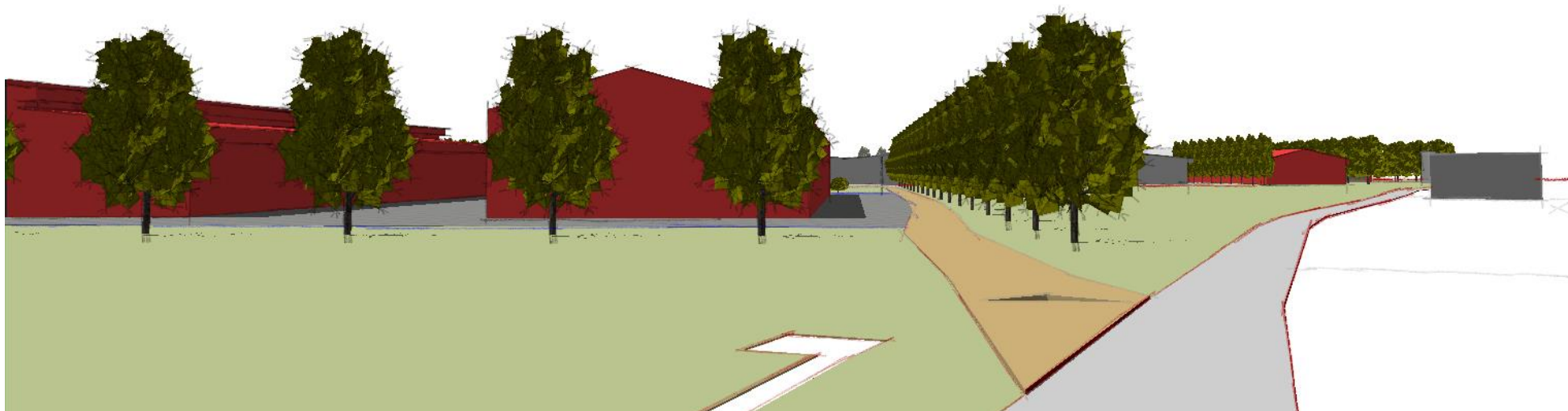
PUNTO di VISTA 2 – STATO di FATTO



PUNTO di VISTA 2 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



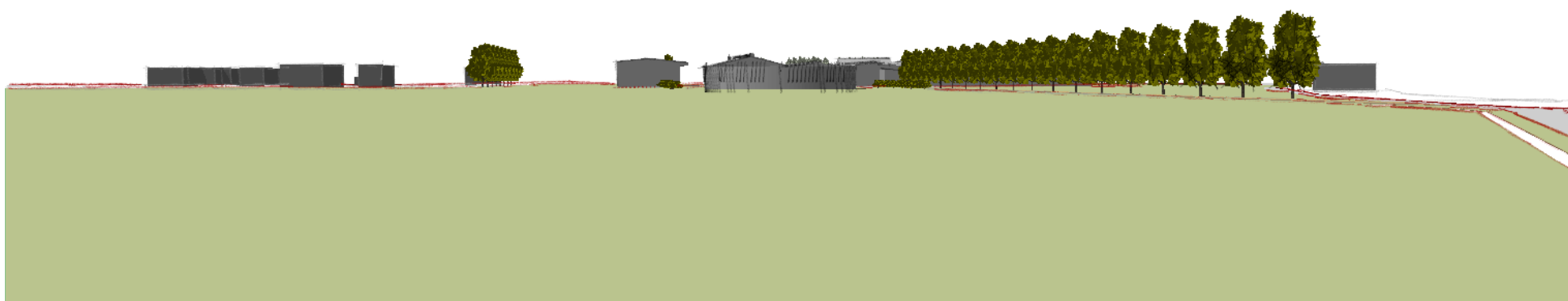
PUNTO di VISTA 2 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



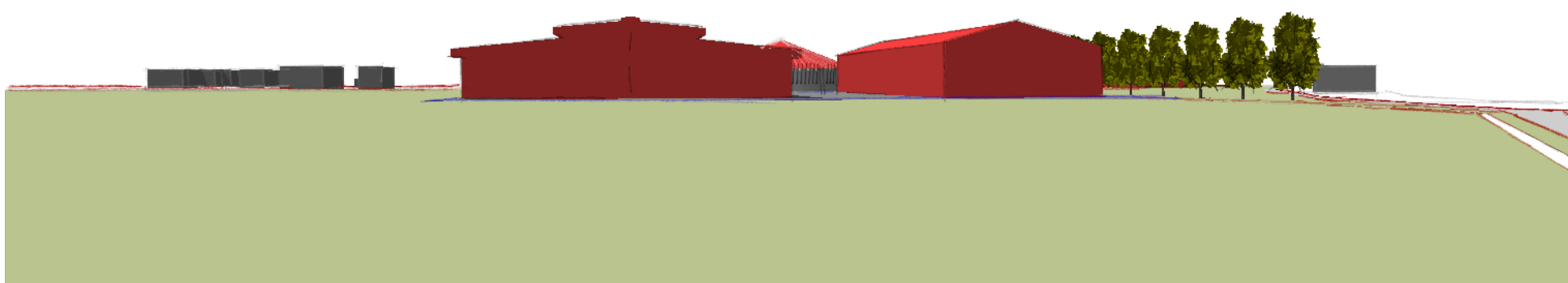
PUNTO di VISTA 3 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



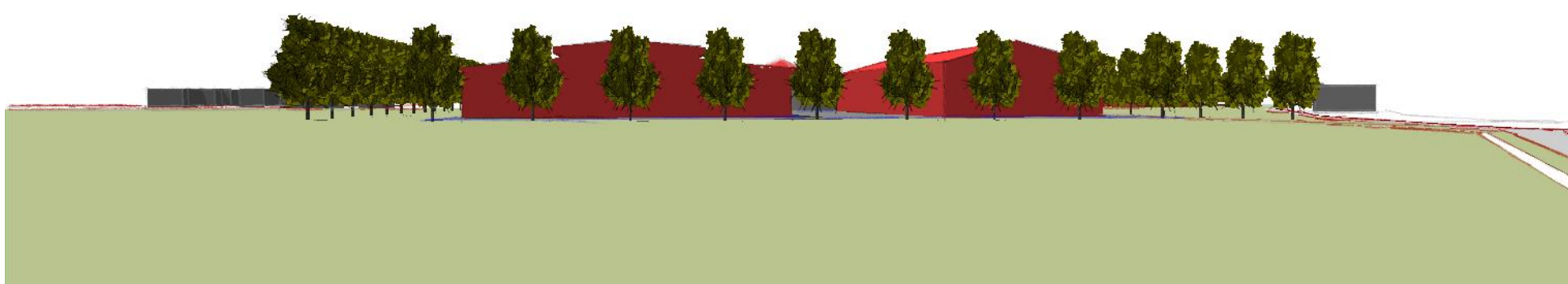
PUNTO di VISTA 3 – STATO di FATTO



PUNTO di VISTA 3 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



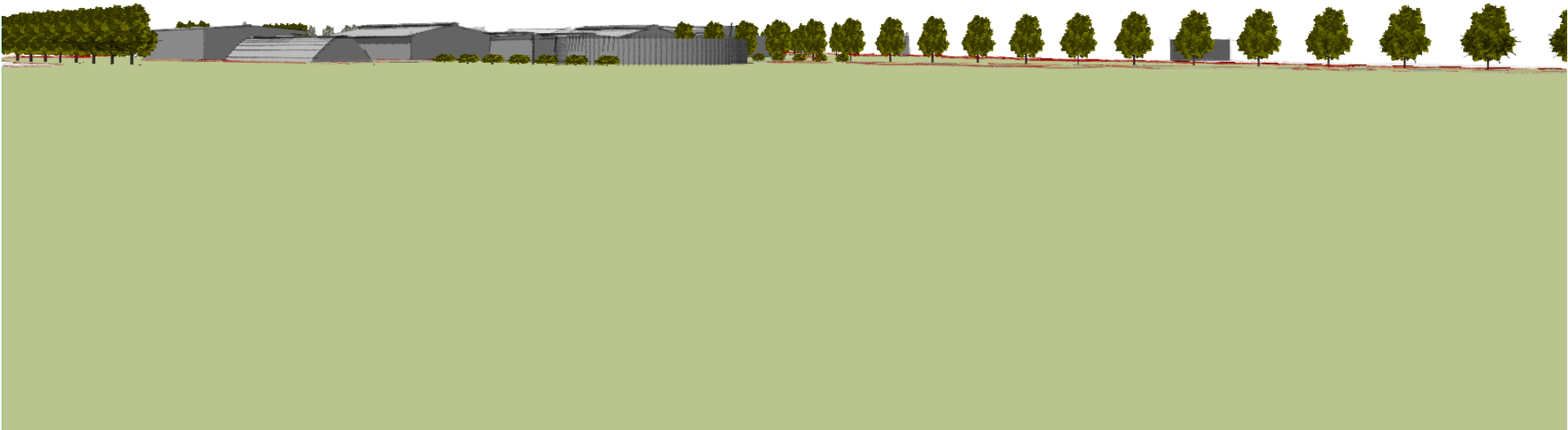
PUNTO di VISTA 3 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



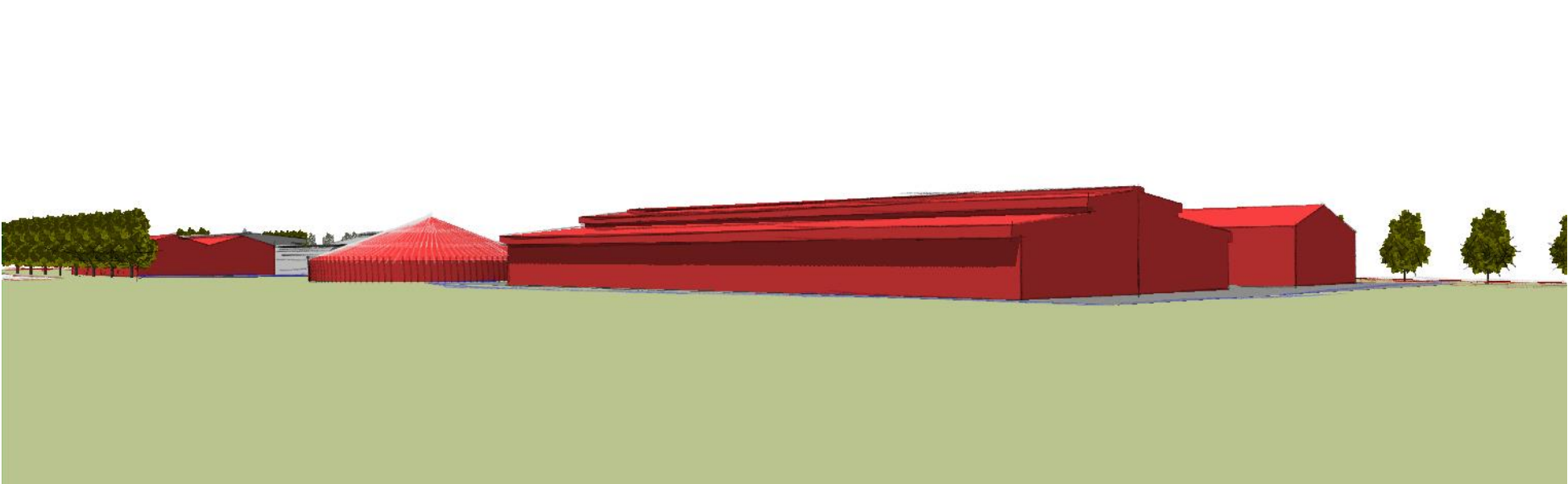
PUNTO di VISTA 4 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



PUNTO di VISTA 4 – STATO di FATTO



PUNTO di VISTA 4 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



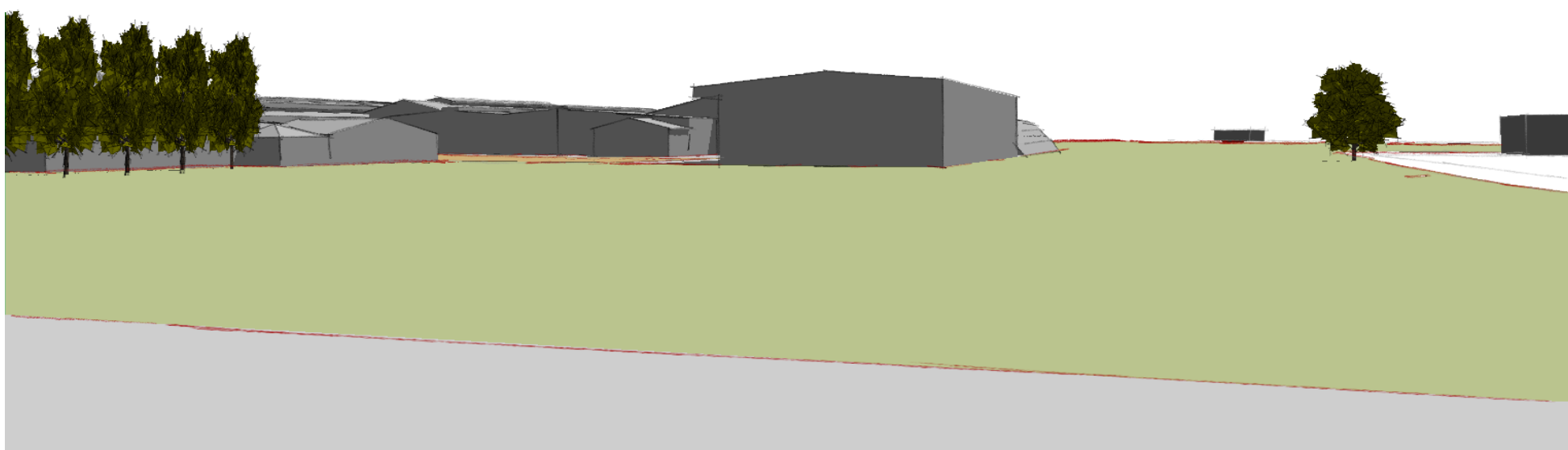
PUNTO di VISTA 4 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



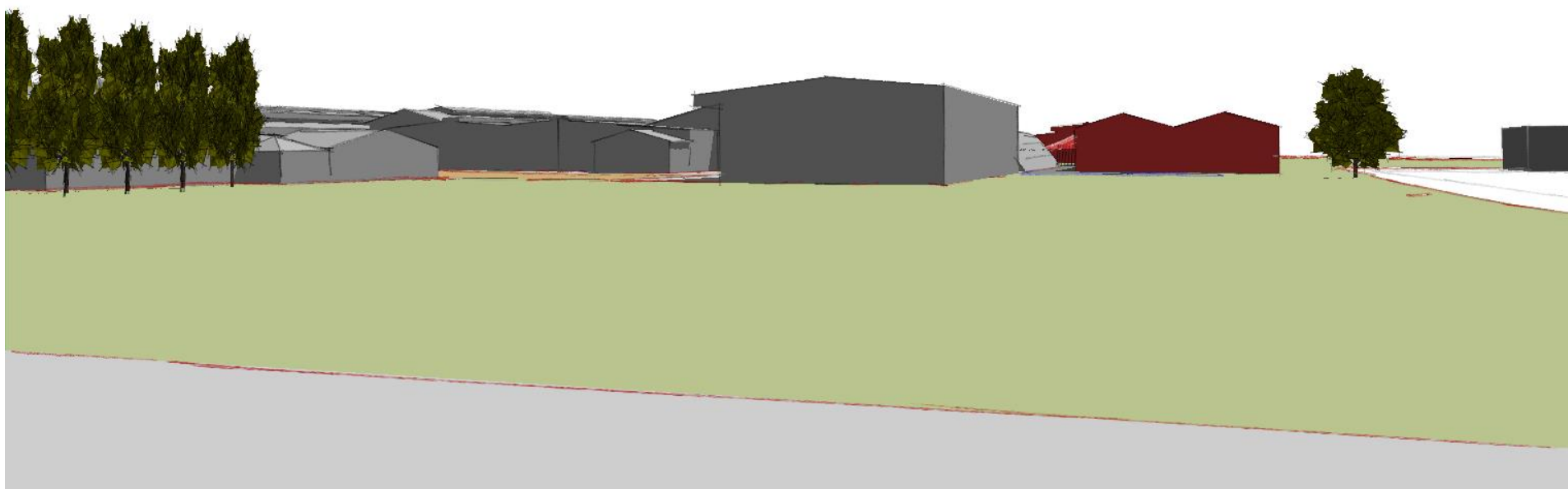
PUNTO di VISTA 5 – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



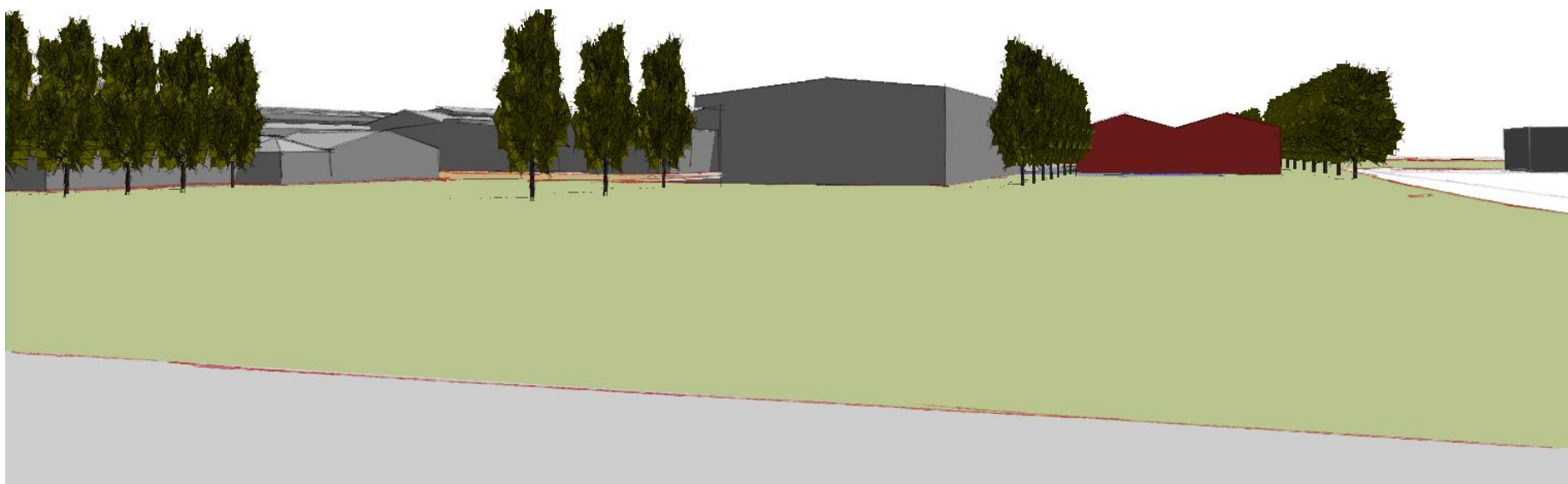
PUNTO di VISTA 5 – STATO di FATTO



PUNTO di VISTA 5 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



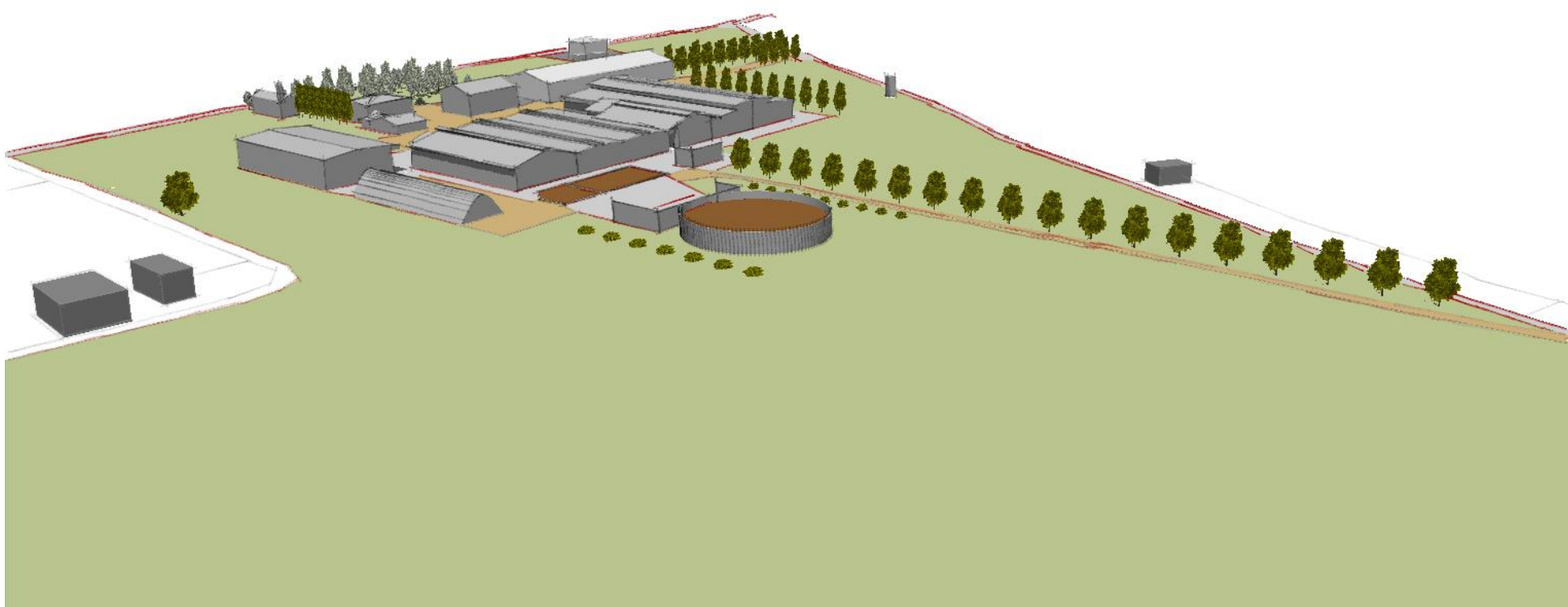
PUNTO di VISTA 5 – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



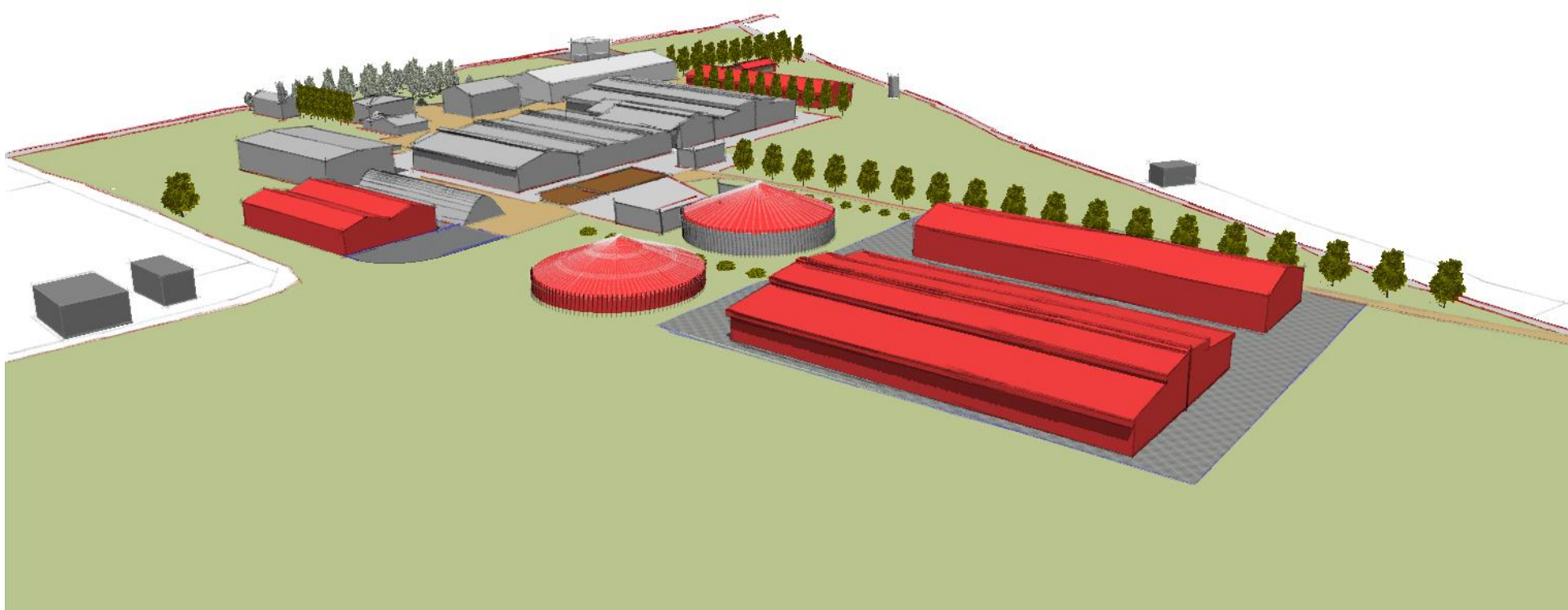
VISTA a VOLO d'UCCELLO – RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



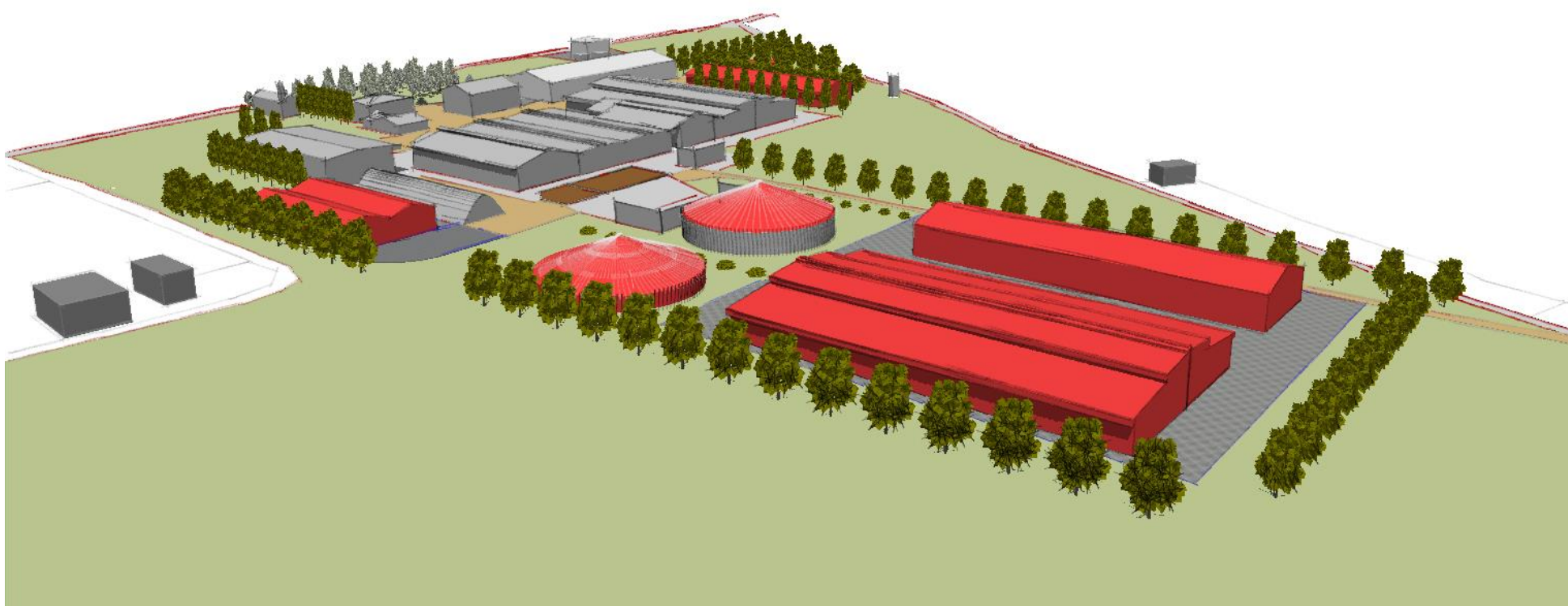
VISTA a VOLO d'UCCELLO – STATO di FATTO



VISTA a VOLO d'UCCELLO – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI



VISTA a VOLO d'UCCELLO – INSERIMENTO NUOVI FABBRICATI e MITIGAZIONE



7. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il territorio di Luzzara, e della Provincia di Reggio Emilia in generale, ha subito notevoli trasformazioni negli anni.

Si è trattato di trasformazioni che hanno coinvolto sia il tessuto urbano del capoluogo sia dei centri frazionali sia del paesaggio agrario.

Nelle campagne le vecchie strutture rurali si trovano, nella quasi totalità dei casi, in cattivo stato di conservazione dovuto al più completo abbandono: questo degrado ha ormai tolto all'architettura qualsiasi messaggio di vitalità.

Il progetto in oggetto è volto all'integrazione e miglioramento delle condizioni di impatto ambientale, infatti, si è deciso di non portare modifiche alle tipologie edilizie utilizzate in precedenza allo scopo di armonizzare il nuovo con l'esistente.

La necessità della Proprietà, come già detto in precedenza, è dettata dal miglioramento e dall'ammodernamento nel rispetto delle normative vigenti sul benessere animale dell'allevamento per poter competere su un mercato divenuto ormai internazionale

Per quanto riguarda le scelte architettoniche si è optato per la realizzazione di volumi molto simili se non identici per forme e materiali a quelli già autorizzati nella precedente richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Il progetto, nonostante l'area risulti già fortemente mitigata dalla presenza di alberature, prevede la messa a dimora di ulteriori piante ad alto e medio fusto allo scopo di rendere le nuove strutture quasi totalmente invisibili dai punti di maggior impatto visivo, come rappresentato nelle simulazioni precedentemente illustrate

8. CONCLUSIONI

Una volta individuati i caratteri morfologico-strutturali dell'area in cui si inserisce il progetto ed analizzati gli elementi di tutela paesaggistico-ambientale presenti

sul territorio in relazione alle caratteristiche del progetto ed alla loro sensibilità ad assorbire i cambiamenti, si può delineare l'impatto complessivo dell'opera sul contesto paesaggistico che la accoglierà.

La principale finalità di un'analisi del paesaggio, infatti, oltre a riuscire a leggere i segni che lo connotano, è quella di poter controllare la qualità delle trasformazioni in atto, affinché i nuovi segni, che verranno a sovrapporsi sul territorio, non introducano elementi di degrado, ma si inseriscano in modo coerente con l'intorno.

L'impatto che l'inserimento di nuovi elementi produrrà all'interno del sistema territoriale, come si è detto, sarà più o meno consistente in funzione delle loro specifiche caratteristiche (dimensionali, funzionali) e della maggiore o minore capacità del paesaggio di assorbire nuove variazioni, in funzione della sua vulnerabilità. A tal fine sono state effettuate indagini di tipo descrittivo e percettivo.

Le indagini di tipo descrittivo indagano i sistemi di segni del territorio dal punto di vista naturale, antropico, storico-culturale; quelle di tipo percettivo verificano le condizioni visuali esistenti.

Dal punto di vista descrittivo, in base agli elementi rilevati dall'analisi dei dati disponibili si può dedurre che complessivamente il contesto ambientale in cui si colloca il progetto è caratterizzato da una sensibilità paesaggistica medio-bassa/bassa, in quanto, sebbene la riconoscibilità tipologica del paesaggio sia diffusa, essa risulta avere carattere prevalentemente antropico, legato alla presenza di ecosistemi agrari tipici delle colture intensive.

Dal punto di vista percettivo, sebbene non ci siano variazioni altimetriche significative nel contesto interessato, risulta mascherato da una fitta ed imponente vegetazione e da rilevanti cambi di quota dovuti alla morfologia del luogo.

Gli interventi non risulteranno visibili dai centri abitati, e dalla viabilità principale. Per ciò che concerne la fase di esercizio dell'allevamento, dall'analisi del contesto paesaggistico di riferimento e delle simulazioni effettuate, tenendo conto dei punti di vista sopra menzionati e descritti, risulta che i nuovi elementi introdotti, potenzialmente negativi sul piano estetico, non comportano una trasformazione della connotazione paesaggistica di fondo della zona, in quanto trattasi di edificazione di strutture che, sia sull'area sia sul territorio, sono già presenti

(capannoni, ricoveri e stabilimenti industriali) e che rivestono sul piano percettivo una valenza molto più importate rispetto all'opera in progetto.

Gli interventi proposti saranno infine inseriti in contesto antropico a carattere agricolo a bassa densità abitativa, e non andranno a modificare minimamente lo skyline e il paesaggio percepito poiché saranno assorbiti e/o associati ad altri elementi già esistenti e assimilabili nel bagaglio culturale e percettivo del potenziale osservatore nel breve-medio periodo.

Relativamente alla verifica di conformità del progetto alle prescrizioni contenute nei piani urbanistici e territoriali aventi valenza paesaggistica, la valutazione della coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica in essi definiti ed, infine, la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dai vincoli interferiti, hanno permesso di evidenziare la compatibilità dell'intervento, data la tipologia, la localizzazione e le modalità di realizzazione previste dal progetto.

Il progetto non è difforme alle previsioni della pianificazione paesaggistica regionale, provinciale e comunale, ed è stato sviluppato in modo da non interferire con destinazioni d'uso che siano ostative alla sua realizzazione.

Alla luce delle analisi svolte, si ritiene che il progetto sia complessivamente compatibile con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dalla pianificazione vigente in materia e con il contesto paesaggistico in cui si inserisce, non prevedendo modifiche significative della percepibilità dell'intorno né degli elementi di tutela del vincolo interferito.

Il progetto inoltre non modificherà le condizioni d'uso e della fruizione potenziale delle aree interessate.

9. Allegati

- Visura catastali
- Mappa catastali
- Planimetria Catastale

Reggio Emilia Novembre 2025

In fede