



ARCHIGEO

GEOMETRI ASSOCIATI
MAGNANINI R LUGLI M

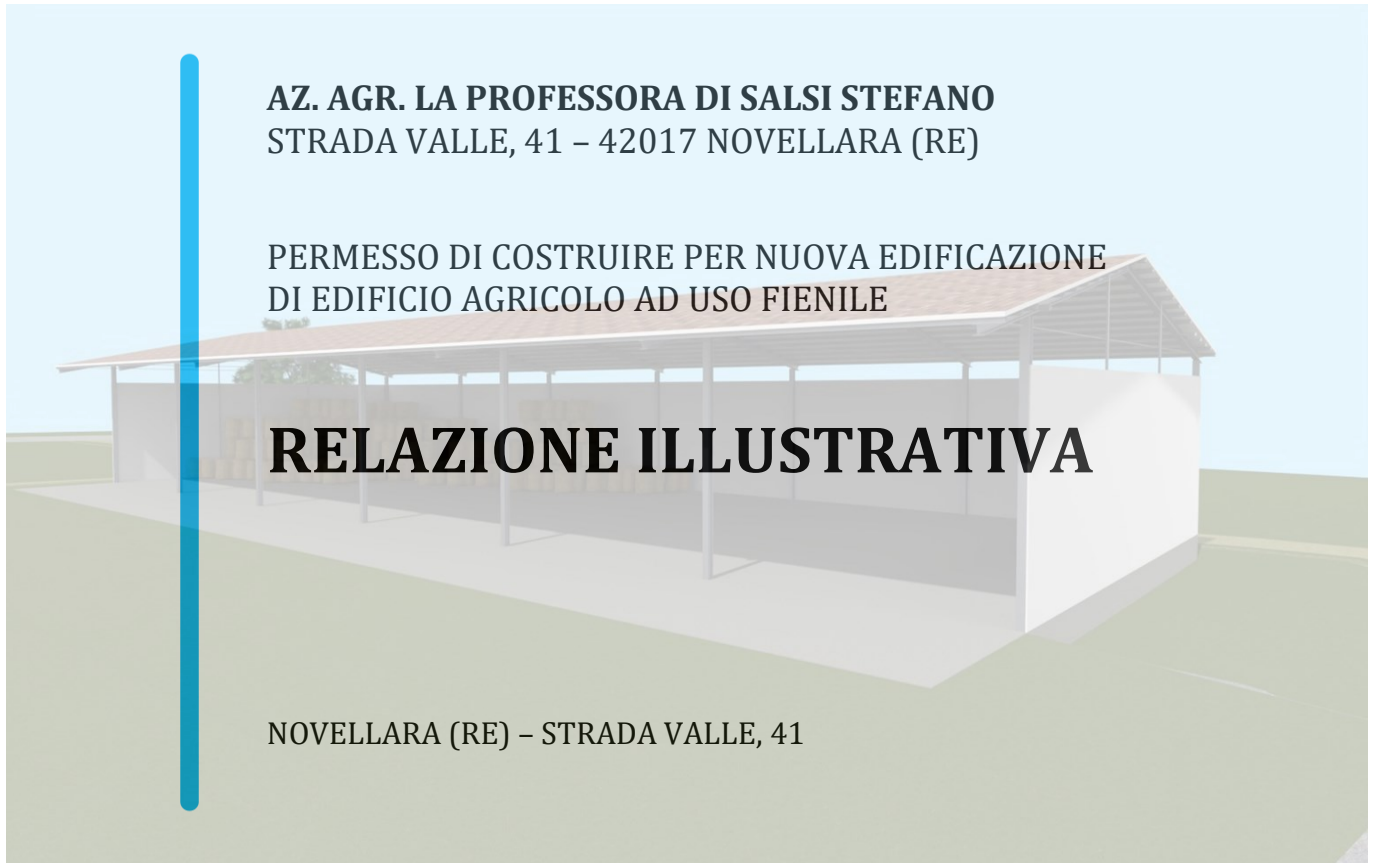
Via Penelli, 8 42017 Novellara (RE)
Tel 0522.661999 Cell 348.2307554
www.archigeoweb.it info@archigeoweb.it
PIVA e C.F. 02086630353

AZ. AGR. LA PROFESSORA DI SALSI STEFANO
STRADA VALLE, 41 – 42017 NOVELLARA (RE)

PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVA EDIFICAZIONE
DI EDIFICIO AGRICOLO AD USO FIENILE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NOVELLARA (RE) – STRADA VALLE, 41



Sommario

Premessa	3
Inquadramento territoriale.....	4
Contesto paesaggistico: ambiente e natura	15
L'azienda agricola.....	15
Lo stato attuale.....	15
Il progetto.....	16

Premessa

L'intervento oggetto della presente richiesta di autorizzazione paesaggistica riguarda la nuova costruzione di un edificio agricolo ad uso fienile da edificarsi a Novellara (RE) in Strada Valle n. 41 su terreno di proprietà dei titolari dell'Az. Agr. La Professora di Salsi Stefano ed identificato presso il Catasto Terreni della Provincia di Reggio Emilia, Comune di Novellara al foglio 2, particella 129.

L'esigenza di edificare il nuovo fienile è data dalla perdita del precedente prefabbricato per demolizione causata da violento incendio occorso nell'anno 2021.





Figura 2: Estratto CTR - scala 1:20.000

PSC Comune di Novellara

Il PSC del Comune di Novellara nella tavola Ps1a “pianificazione del territorio” classifica l'area di intervento quale TR1a “Aree di valore naturale ed ambientale” di cui all'art. 41 PSC vigente.

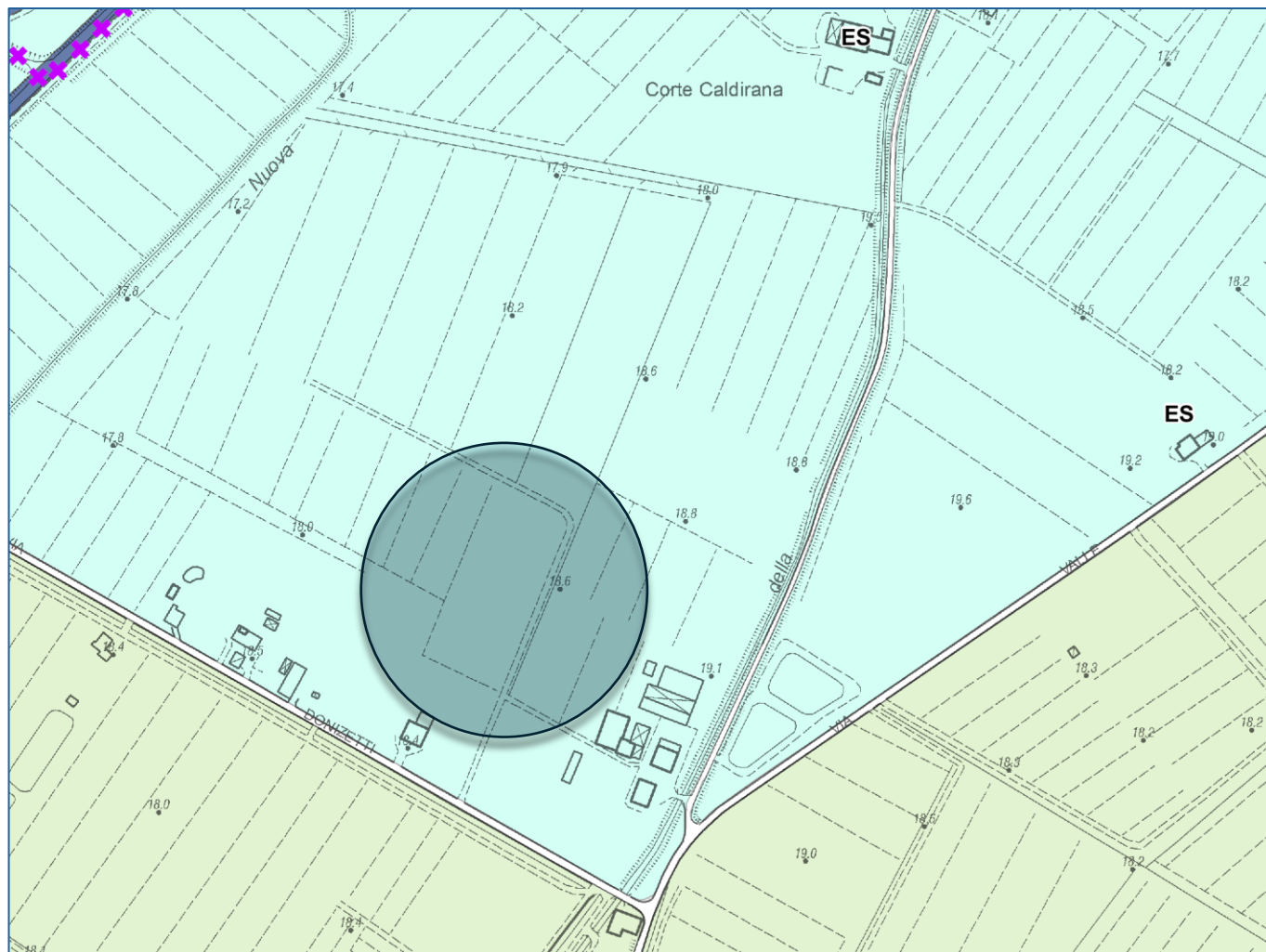


Figura 4: estratto Ps1a - scala 1:5000

La tavola Ps2a “carta delle tutele ambientali, storico culturali e dei vincoli sovraordinati” pone l’area oggetto di intervento assoggettata a diverse tutele di carattere ambientale e precisamente:

- a. *Zone di pregio ambientale compreso nei parametri della aree “ZPS” e “SIC” (art. 64 PSC)*
- b. *Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d’acqua (art. 49 PSC)*
- c. *Perimetro area vincolata con D.M. 01/08/1985 (Galassini)*
- d. *Rete Ecologica Comunale: Gangli Ecologici Planziali (E1) (art. 66 PSC)*

La zona di intervento è inoltre inserita in un ambito interessato da rischio idraulico di cui all’art. 70 del PSC.

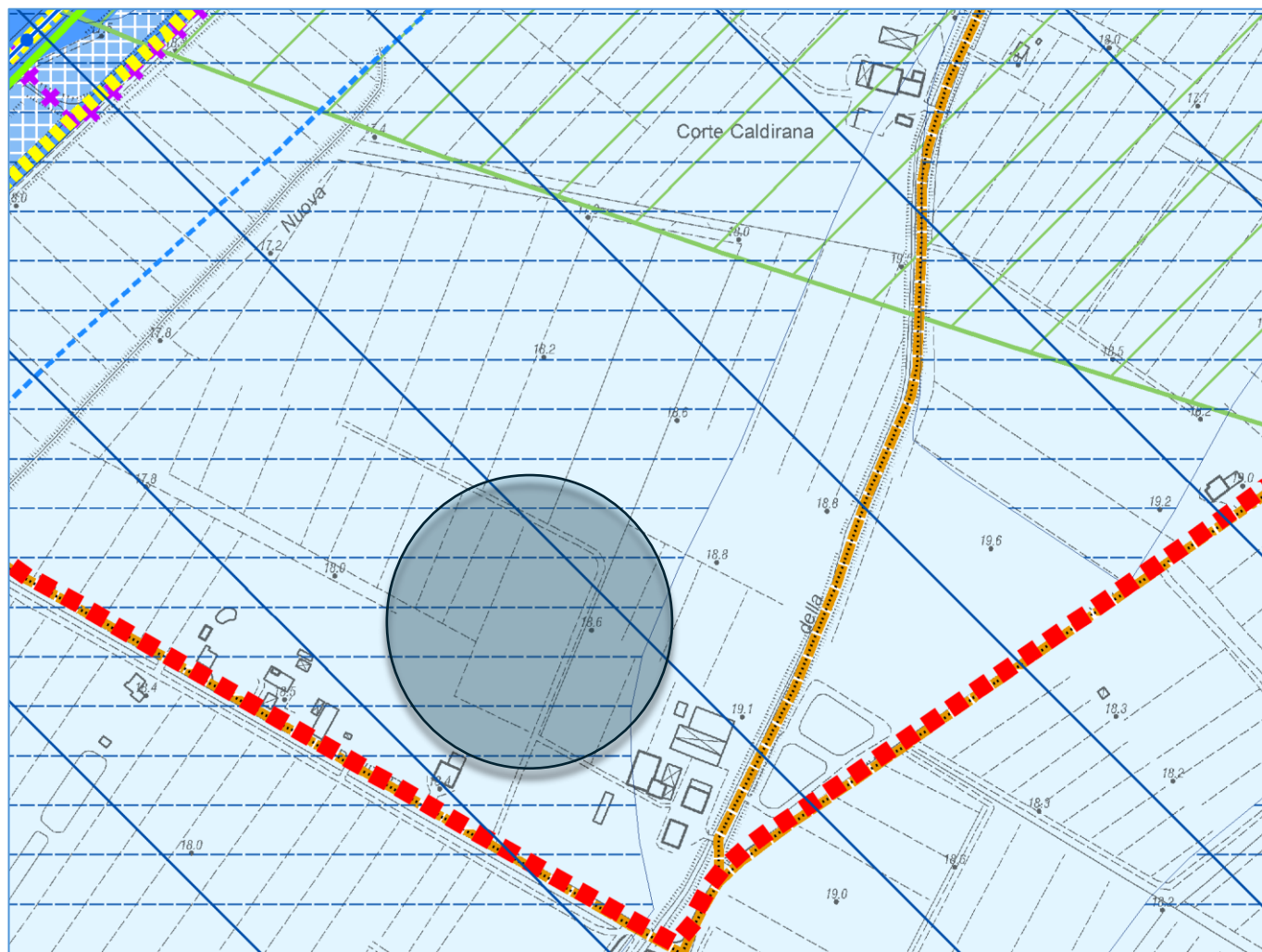


Figura 6: estratto Ps2a - scala 1:5000

La tavola Ps3a “carta dei rispetti e dei limiti all’edificazione” individua particolarità in riferimento alla viabilità storica della zona delle Valli di Novellara e Reggiolo e precisamente:

- a. *Strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (strade comunali) Categoria “F” per i quali il limite minimo di arretramento dell’edificazione fuori dai centri abitati è imposto a 20 m.*
- b. *Rispetto stradale (art. 53 PSC).*

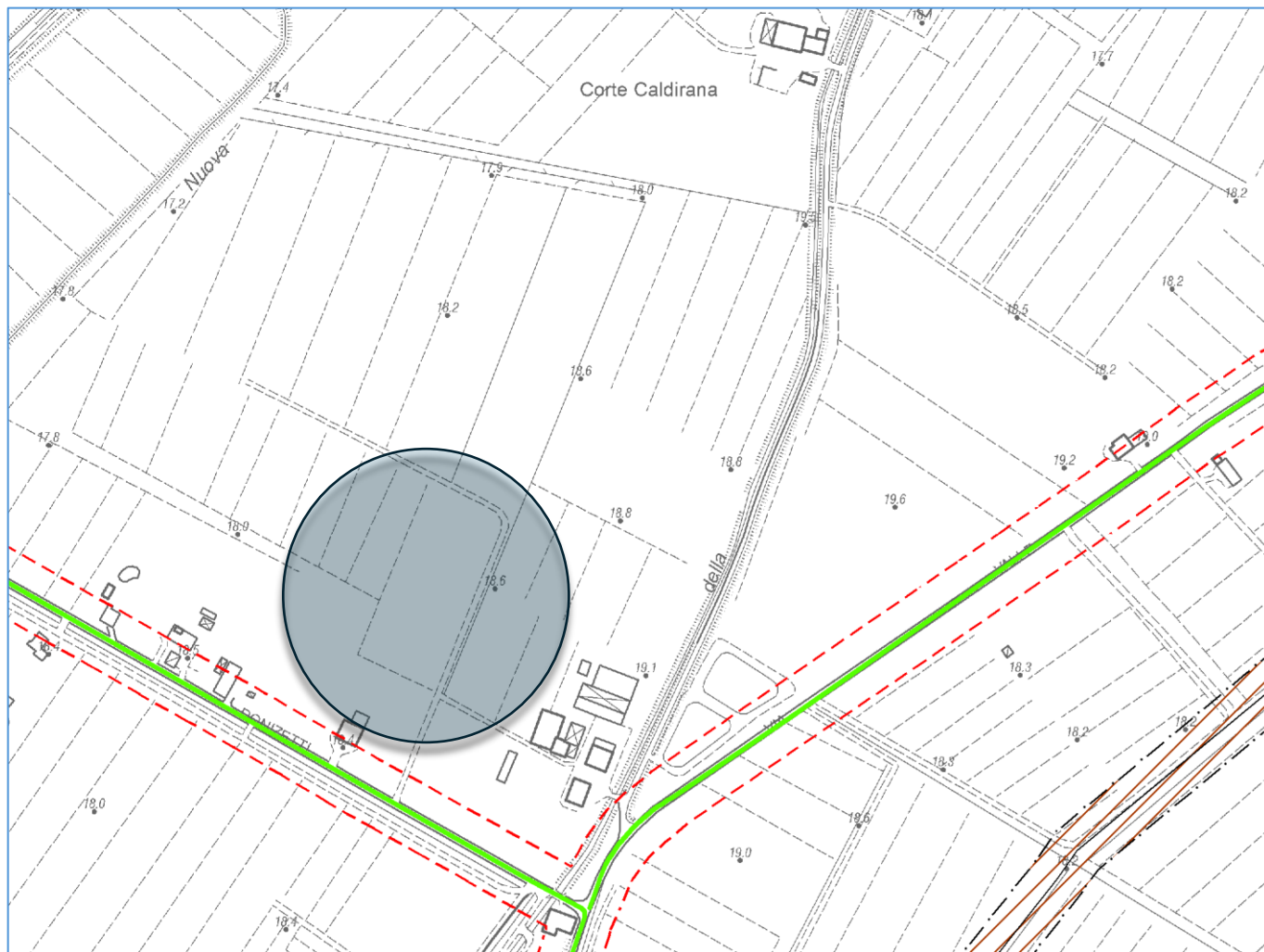


Figura 7: estratto Ps3a - scala 1:5000

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale colloca l'area di intervento nelle "Aree di notevole interesse pubblico sottoposte a tutela con apposito provvedimento amministrativo" di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs 42/2004, con numero di classificazione "4".

La zona di particolare interesse è denominata "zona delle Valli di Novellara sita nei Comuni di Reggiolo, Campagnola Emilia, Novellara, Guastalla e Fabbriano". All'allegato 05 – Appendice A3 – parte prima dell'"Analisi e sintesi interpretativa del paesaggio" (tav QC5), sono espresse le caratteristiche che hanno condotto alla dichiarazione di notevole interesse pubblico e di seguito vengono riportate a completamento dell'indagine delle tutele:

Motivazione dell'interesse

Le Valli di Novellara "sono una delle aree più caratteristiche e suggestive della pianura reggiana, dal raro valore storico-paesaggistico e naturalistico, frutto della spontanea fusione tra natura e lavoro umano plurisecolare". L'area ha notevole interesse per il significato e valore identitario che riveste nel territorio reggiano, in riferimento ai valori naturalistici delle zone umide integrati ad un sistema storico-paesaggistico in cui le importanti strutture della Riviera e corte Testa emergono su di una matrice storica del sistema insediativo ancora sostanzialmente riconoscibile. L'insieme delle componenti storiche e naturalistiche produce scorci paesaggistici singolari con alternanza di specchi d'acqua/culture ed immagini prospettiche con successione di campi intercalati dal reticolo della rete idrografica e dai percorsi."

Caratteri naturalistico-geomorfologici

Le Valli, per la presenza di un'avifauna legata alle zone umide, con specie stanziali e migratorie, costituiscono un biotopo di eccezionale valore scientifico il cui piccato interesse è confermato dall'inserimento tra i siti di Rete Natura 2000 (SIG-ZPS IT4030015 Valli di Novellara) e dalla presenza dell'Area di Riequilibrio Ecologico "Valli di Novellara e Reggiolo". Le peculiarità naturalistiche sono principalmente riconducibili ad ambienti di acque lentiche e lotiche che presentano formazioni vegetazionali di notevole interesse: acque oligomesomorfe calcaree con vegetazione bentica di Chara spp. e laghi eutrofici naturali con vegetazione del tipo Magnopotamion o Hydrocharition. Tra le specie vegetali di interesse comunitario sono presenti Marsilea quadrifolia, Senecio paludosus, Viola pumila, Leucojum aestivum, Sagittaria sagittifolia, Salvinia natans, Utricularia vulgaris. La presenza di aree umide costituisce un importantissimo punto di sosta e alimentazione per una ricca avifauna acquatica tra cui sono segnalate molte specie di interesse comunitario (Tarabusino, Cavaliere d'Italia, Martin pescatore, Averla piccola, Tarabuso, Nitticora, Sgarza ciuffetto, Garzetta, Airone bianco maggiore, Cicogna nera, Combattente, Piviere dorato, Piro piro boschereccio, Cavaliere d'Italia, Nibbio reale, Nibbio bruno, Albanella minore, Albanella reale, Falco di palude, Smeriglio, Voltolino e Sterna comune). Per quanto attiene l'utilizzazione attuale del suolo le colture sono prevalentemente a seminativo semplice con residui di prato stabile localizzato in particolare nelle zone arginali, ma sono presenti anche vigneti di recente impianto e, soprattutto nelle parti vallive a nord e nord-ovest, sono estese le pioppicoltura intensive. Del vecchio paesaggio agrario, caratterizzato dalla scansione di appezzamenti maggiormente parcellizzati in diverse colture, tra cui risaie, e da una componente arborea più significativa e diversificata, si possono ancora osservare rari elementi residuali ed alcuni fenomeni localizzati di evoluzione spontanea in eco-sistemi umidi, mentre gli interventi di rinaturalizzazione sono in genere limitati alla messa a dimora di tratti di siepi arboreo-arbustive.

Caratteri storici

Il contesto delle Valli mantiene ancora sostanzialmente l'assetto consolidato nella prima metà del secolo scorso con gli ultimi interventi di bonifica, conservando memoria di numerosi elementi risalenti ai secoli precedenti. La storia delle Valli è indissolubilmente legata al dominio delle acque e dunque alle varie fasi di bonifica, succedutesi a partire dal X secolo, che hanno permesso di rendere insediabili e coltivabili vaste aree acquitrinose e paludose. Si deve alla bonifica idraulica del Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia degli anni '20 del secolo scorso la realizzazione di un organico intervento che ha permesso di prosciugare parti ancora soggette a bacini d'immersione, ma che ha, in buona parte, modificato sostanzialmente il sistema idrografico. Quest'ultima fase di bonifica ha interessato particolarmente i terreni della tenuta "Riviera", struttura insediativa di eccezionale interesse, posta a sud-ovest del contesto, perché unico esempio di ampia tenuta nel territorio reggiano di impianto interamente originato su dosso nel XVI secolo (nonostante molti edifici siano stati riedificati nel secolo scorso, così come l'intera organizzazione agronomica sia stata ristrutturata negli anni '30). Il sistema insediativo è ancora prevalentemente attestato sulla struttura d'impianto storico posta lungo i vecchi percorsi, anch'essi di matrice storica. Varie sono le tipologie architettoniche presenti, con prevalenza di edifici ad elementi giustapposti e con esempi di fabbricati a destinazione produttiva specifica come caselli e riserie (presso la Riviera e la Gatta). Di grande interesse storico sono Corte Testa e il complesso che conclude a nord-est la struttura territoriale della tenuta Riviera, entrambi complessi che necessitano di organici interventi di recupero.

Caratteri percettivi

Elemento distintivo e caratterizzante è la presenza dell'acqua data da un sistema idrografico che risulta fortemente percepibile nel territorio, con una rete principale e secondaria estremamente diffusa e dal tipico reticolo geometrico, soprattutto nella parte nord ed ovest dell'area, ma anche dalla diffusione di laghetti di recente creazione (invasi per allevamento ittico o pesca) e di zone umide, a volte residui delle vecchie risaie, utilizzate per finalità di studio dell'avifauna o giochi di caccia.

Dagli argini dei principali cavi e canali (fra cui Bondeno, Fiuma e Parmigiana-Moglia) si colgono visuali suggestive d'insieme del paesaggio agrario circostante e l'area è godibile da vari percorsi accessibili al pubblico che permettono la fruibilità del contesto.

Esistono comunque localizzati episodi di alterazione delle viste a causa dell'inserimento di strutture agricole-zootecniche e produttive prive di coerenze tipo-morfologiche col contesto, alcune delle quali oggi inutilizzate. Non presenta lo stesso interesse paesaggistico la parte caratterizzata dalla presenza di tessuto produttivo a lato della strada provinciale Novellara-Reggiolo.

Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio

L'area è interessata dallo sviluppo di alcuni fenomeni, in parte diffusi, in parte localizzati, che tendono a diminuire la percezione dei valori riconosciuti e ad alterare la caratterizzazione paesaggistica.

In particolare si evidenziano:

- *scomparsa delle colture tradizionali con tendenza all'omogeneizzazione colturale e alla banalizzazione del paesaggio agrario con perdita della componente arborea;*
- *abbandono di edifici e manufatti non più funzionali alla conduzione agricola;*
- *presenza di manufatti agricoli privi di coerenze tipo-morfologiche con le preesistenze storiche e con il contesto;*
- *presenza di elementi di forte impatto paesaggistico nei pressi della S.P. Novellara-Reggiolo e di pista da autocross ad est della tenuta Riviera;*
- *inserimento di nuove infrastrutture viabilistiche (tangenziale di Novellara, in fase di progetto) in zona marginale a sud dell'area;*

- presenza di elettrodotti.

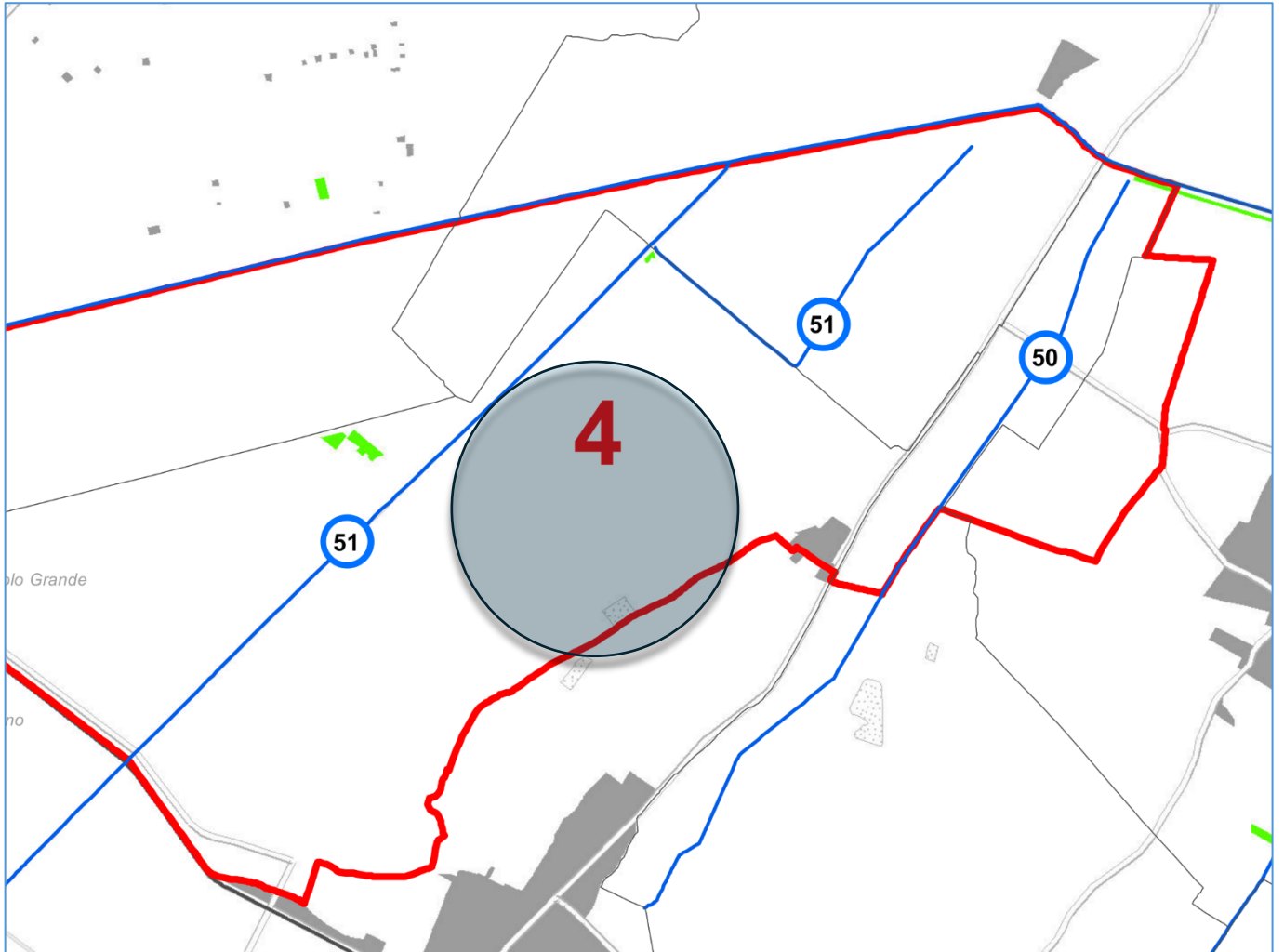


Figura 8: estratto PTCP - scala 1:50.000

Catasto Terreni

L'area individuata per la nuova edificazione del fienile è identificata presso il Catasto terreni della Provincia di Reggio Emilia, Comune di Novellara, al foglio 2 particella 129



Figura 9: estratto mappa Catasto Terreni - scala 1:2.000

Contesto paesaggistico: ambiente e natura

Dal documento IT4030015 ZSC-ZPS – Valli di Novellara si legge: *“Il sito comprende una vasta area della bassa pianura reggiana, scarsamente urbanizzata ed utilizzata per attività agricole, che ricade in un comprensorio occupato fino al XVI secolo da paludi alimentate dal torrente Crostolo e dal fiume Enza. Il sito è caratterizzato da una fitta rete di canali, scoli e fossati, alcuni dei quali con rive e golene che consentono lo sviluppo di rigogliose comunità di elofite ed idrofite e boscaglie igrofile. Vi sono anche vari piccoli bacini utilizzati per la caccia e la pesca. Le superfici agricole sono prevalentemente a seminativi, anche con pioppeti artificiali, e rappresentano circa il 70% della superficie del sito.”*

Oggi il contesto rurale è caratterizzato da campi coltivati prevalentemente ad uso foraggiamento per le ancora numerose aziende zootecniche, anche di piccola entità e, in minor estensione, vigneti per la produzione di Lambrusco.

Diverse sono le colture presenti in questo vasto territorio tra cui spicca la produzione di anguria ove Le Valli di Novellara sono divenute zona di nascita e produzione con il marchio “Anguria Reggiana IGP”.

L'azienda agricola

L'azienda agricola LA PROFESSORA di Salsi Stefano ha sede nel comune di Novellara, in strada Valle 41 ed è condotta in economia diretta dal titolare Sig. Salsi Stefano. L'azienda è localizzata in territorio di pianura, con un'altitudine sul livello del mare pari a metri 19. La superficie aziendale totale è di circa 47 Ha dei quali circa 39 Ha in proprietà ed i rimanenti in affitto.

L'indirizzo produttivo è di tipo zootecnico-viticolo, in quanto è presente un allevamento bovino da latte destinato alla trasformazione in formaggio Parmigiano-Reggiano, lavorato da un caseificio posto nella zona. I vigneti, poi, occupano circa 11 Ha e sono allevati con il sistema a Spalliera. Le varietà coltivate sono: Ancellotta e Lambruschi vari. Le uve vengono conferite a Cantine Sociali Cooperative della zona per la produzione di vini DOC, IGT e da tavola. Tutta la rimanente superficie è adibita a colture foraggere in rotazione con cereali autunno-vernini in quanto l'azienda è specializzata nella produzione di latte destinato alla trasformazione in formaggio Parmigiano-Reggiano. La mandria è attualmente composta da 49 vacche in lattazione e in asciutta, oltre ai capi da rimonta.

Il centro aziendale è composto da alcuni fabbricati rurali: la casa di abitazione, una stalla a stabulazione fissa, un basso servizio adibito a ricovero degli attrezzi agricoli e officina aziendale.

Lo stato attuale

I fabbricati afferenti l'azienda Agricola La professoressa sono costituiti da quattro corpi di fabbrica dei quali due destinati ad usi abitativi, una stalla di superficie lorda di circa 900 mq con adiacenti circa 300 mq di magazzini/depositi ed un fabbricato di circa 350 mq di superficie coperta ad uso magazzino ed in parte adibito a fienile provvisorio. Accanto a quest'ultimo fabbricato era collocato il fienile di circa 360 mq al servizio della stalla ora non più presente per i motivi di cui in premessa. L'azienda al momento sta continuando la propria attività con non poche difficoltà dovute all'assenza di un idoneo spazio da adibire allo stoccaggio delle rotoballe ricavate dai terreni dell'azienda.

Il progetto

Il progetto prevede la costruzione di nuovo fienile di circa 1.200 mq con altezza in gronda di circa 7 m e massima in colmo di circa 9,5 m da destinare all'accantonamento delle rotoballe al servizio della stalla prospiciente.

L'area su cui sorgerà la costruzione si presenta come terreno incolto, privo di alberature e situato in un bassopiano di circa un metro rispetto alla campagna circostante, ove di consueto insorgono fenomeni di forte ristagno di acqua. Di fondamentale importanza è la realizzazione del fabbricato alla maggior quota del piano campagna al fine di evitare ogni possibile rischio di marcescenza delle rotoballe. Per questo si prevede di realizzare una struttura di fondazione costituita da plinti in calcestruzzo collegati mediante cordoli sempre in calcestruzzo fino alla quota del maggior piano campagna, riempimento con ghiaia vagliata dell'interno del futuro capannone e riempimento del rimanente bassopiano in terreno vegetale. La struttura fuori terra sarà realizzata mediante telaio in profili di acciaio zincato con copertura realizzata con capriate tipo polonceau sempre in acciaio. Il manto di copertura sarà realizzato mediante posa in opera di pannello sandwich simil coppo antico, fornito da azienda di primaria importanza collocata a pochi chilometri dal cantiere. Il tamponamento laterale dell'edificio sarà realizzato su tre lati e fino all'altezza di 6 m mediante pannello sandwich con superficie esterna liscia e di colore "sabbia".

A partire dall'incrocio con la strada bianca via Donizetti, percorrendo via Valle fino all'altezza dell'imbocco al complesso dell'azienda agricola, l'edificio non risulterà visibile essendo da realizzarsi sul retro degli edifici esistenti.

Rispetto alla Via Donizetti invece risulterebbe visibile la facciata laterale sud ad una distanza di circa 150 m dalla strada stessa.

Al fine di ridurre l'impatto visivo della nuova costruzione si prevede di realizzare una barriera naturale costituita da filare ad "L" di alberi di prima grandezza prevedendo come essenza il pioppo.

Le pavimentazioni saranno in calcestruzzo e saranno limitate, oltre all'interno dell'edificio, alla sola zona antistante il lato privo di tamponamento per una larghezza di circa sei metri. Tutta l'area esterna nell'intorno del fienile permarrà incolta con superficie ad erba, libera per la movimentazione e messa a deposito delle rotoballe.

La struttura si presenta internamente come unico volume suddiviso in settori in funzione del passo delle pilastrate. Le rotoballe sono movimentate mediante sollevatore telescopico ed impilate nel rispetto delle norme di sicurezza.

Infine, non si prevede la realizzazione di alcuna recinzione di delimitazione della proprietà.

Novellara (RE), 04/09/2025

Il progettista

geom. Massimiliano Lugli

firmato digitalmente

geom. Massimiliano Lugli