



COMUNE DI REGGIO EMILIA
Provincia di Reggio Emilia

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R. 24 / 2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO ESISTENTE DELLA DITTA MEDICI ERMETE & FIGLI S.R.L., IN LOCALITA' VILLA GAIDA - REGGIO EMILIA, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTE

Localizzazione intervento:

Reggio Emilia - Località Gaida
via Isacco Newton, n.13/a

Proprietà:

Medici Giorgio
Medici Valter
Medici Ermete & Figli s.r.l.
Credemleasing - Società per Azioni

Richiedente:

Medici Ermete & Figli s.r.l.
via Isacco Newton 13/a - 42124 Gaida di Reggio Emilia
tel. 0522 942135 - fax. 0522 941641
P.Iva e Cod.Fisc. 00126840354


MEDICI ERMETE & FIGLI S.R.L.
Via Isacco Newton, 13/A - 42124 GAIDA
REGGIO EMILIA - ITALIA
Tel. 0522 942135 - Fax 0522 941641
C.F. e Partita IVA: 00126840354
Cod. ACCISA. IT00REV00010D

oggetto: RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

scala: -

data: Maggio 2020



Progetto architettonico e coordinamento generale:

Andrea Oliva architetto
via L. Ariosto, 17 - 42121 Reggio Emilia
telefax 0522 1713846 - info@cittaarchitettura.it

Geom. Iller Cavatorti

via Donizetti, 2 - 42100 Reggio Emilia

Progetto strutturale:

Delmonte Parisoli ingegneri associati
via D. F. Cecati, 13/B - 42123 Reggio Emilia (RE)

INGEGNERIA 1996 S.R.L.

via Circonvallazione, 358 - 24056 Fontanella (BG)

Progetto impianto elettrico:

Eta Studio s.r.l.
via Maestri del Lavoro, 2 - 42122 Reggio Emilia

Progetto Impianti Meccanici:

Ing. Fiorenzo Chierici
P.le Sallustio, 11 - 43123 Parma (PR)
Daniele Scaglioni
consulenza risparmio energia e impianti tecnologici
P.le Sallustio, 11 - 43123 Parma (PR)

Progetto Prevenzione Incendi:

Studio Tecnico Mattioli
via Legnano, 28/A - 42024 Castelnovo di Sotto (RE)

*Emissioni in atmosfera, valutazione impatto acustico,
Rapporto Ambientale VAS, AUA :*

SIL engineering s.r.l.
via Aristotele 4 - 42122 Reggio Emilia

Progetto Idraulico:

More energy s.r.l.
via Ragazzi del '99, 39/A - 42124 Reggio Emilia

Valutazione energetica:

Ing. Giancarlo Manghi
via E. Arduini, 14/6 - 42025 Cavriago (RE)

Ing. Fiorenzo Chierici
Daniele Scaglioni

RE.1 Rev.2

RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

Sommario

<i>PREMESSA</i>	2
<i>ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	3
<i>PROPOSTA DI VARIANTE</i>	3
<i>AREE: SUPERFICI E DESTINAZIONE D'USO</i>	4

PREMESSA

La presente richiesta di variante viene avanzata per l'area agricola sita in Località Gaida, comune di Reggio Emilia, in adiacenza a dei lotti edificati attualmente sede della cantina Medici Ermete & figli srl, in via I. Newton n.13/a. Tale area, di proprietà della Medici Ermete & figli srl, catastalmente si trova identificata al foglio 33, mappali 352 e 350 (porzione) e risulta pari a 4.217,00 mq.

Il complesso di edifici esistenti, comprensivo di uffici direzionali, spazi produttivi e di servizio, sono catastalmente identificati al foglio 33, mappali 242, 349, e al foglio 35, mappali 22, 24, 179.

Oltre a questi sono presenti aree di stoccaggio all'aperto e di manovra, identificati al foglio 33 mapp.215 e foglio 35 mapp. 19. Tali aree consistono di una superficie complessiva pari a 10.979,00 mq.

Il RUE classifica i mappali 179, 24 e 22 (parte pari a 2500 mq) del foglio 35 come tessuto di riqualificazione della via Emilia (TREM), lasciando i mappali 22 (parte pari a 300 mq), 19, del foglio 35 e i mappali 242 e 215 e 349 del foglio 33 come ambiti Asp3.

Il RUE identifica ulteriormente le aree ricadenti nell'asse complementare della via Emilia (acem) nei mappali 179, 24, 22, 19 del foglio 35 e nel mappale 215 e 349 del foglio 33.

Nell' area complessiva così identificata trova quindi sede La cantina Medici Ermete e Figli, che sentendo l'esigenza di aumentare la superficie destinata a magazzino e stoccaggio del vino prodotto, propone di ampliare l'edificio esistente mediante la realizzazione di un magazzino a temperatura controllata per una superficie complessiva di 1.592,72 mq, e di riorganizzare in funzione dell'ampliamento le aree esterne di pertinenza.

ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA

L'attuale area oggetto di richiesta di variante urbanistica, identificata catastalmente nel foglio 33, mappali 352 e 350 (parte pari a 1.900 mq), ricade all'interno dell'ambito denominato AAP (ambito agricolo periurbano), così come individuato dal RUE, e ambito ASP_N1 ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi così come individuato dal PSC.

PROPOSTA DI VARIANTE

La presente richiesta propone l'avvio del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017 per l'ampliamento della cantina attuale, comprendente la variante urbanistica per la modifica della destinazione urbanistica in Asp3 e acem dell'area identificata al foglio 33 mappali 352 e 350 (parte pari a 1.900 mq), in continuità con i lotti esistenti adiacenti, e l'approvazione del progetto definitivo con il rilascio del permesso di costruire.

L'area per la quale si chiede la modifica di destinazione urbanistica coincide con quella classificata dal P.S.C. come ASP-N1. La variante interessa complessivamente un'area di 4.217,00 mq.

La variante in oggetto prevede altresì l'ampliamento della perimetrazione delle aree acem inserendo in queste anche il mappale 242 del foglio 33.

AREE: SUPERFICI E DESTINAZIONE D'USO

AMBITO DI INTERVENTO COMPLESSIVO - SUPERFCI CATASTALI

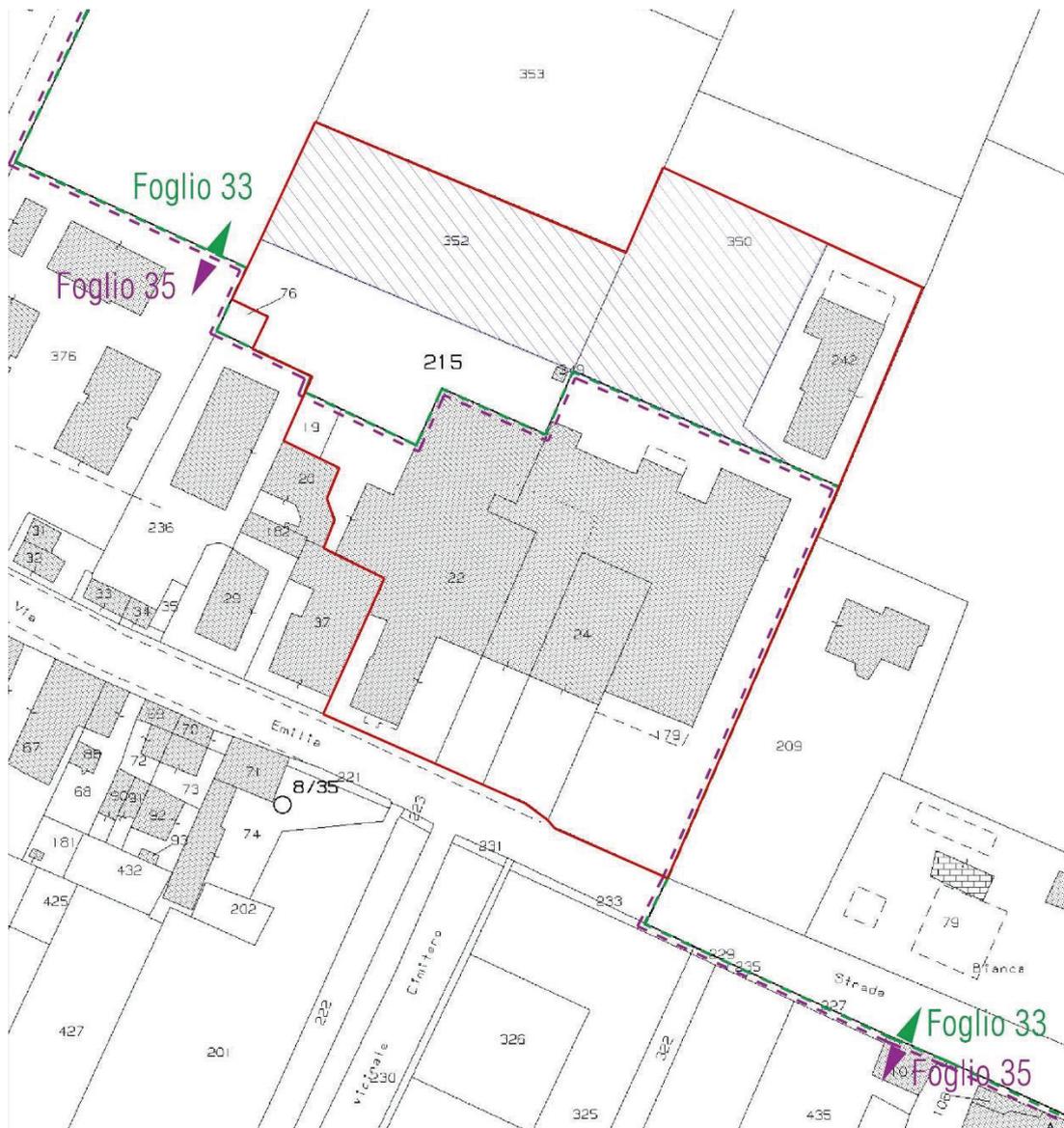
Foglio 33

mapp.: 215	sup. 1.667,00 m ²
mapp.: 242	sup. 1.229,00 m ²
mapp.: 349	sup. 8,00 m ²
mapp.: 350 (parte)	sup. 1900,00 m ²
mapp.: 352	sup. 2.317,00 m ²

Foglio 35

mapp.: 19	sup. 94,00 m ²
mapp.: 22	sup. 2.800,00 m ²
mapp.: 24	sup. 928,00 m ²
mapp.: 179	sup. 4.253,00 m ²

TOTALE = 15.196,00 m²



SUDDIVISIONE SUPERFICI INSEDIAMENTO ESISTENTE E NUOVA AREA

Insedimento esistente:

(Foglio 33 mapp.i: 215, 242, 349; Foglio 35 mapp.i 19, 22, 24, 179) =10.979 mq

Nuova area:

(foglio 33 mapp.i 352, 350 (parte)= 2.317 +1.900= 4.217 mq

Totale area = 15.196 mq



- confini catastali
- ambito di progetto

foglio 35, mapp.i: 19, 22, 24, 179
foglio 33, mapp.i: 215, 242, 349, 350 (parte), 352

SUDDIVISIONE RISPETTO LA ZONIZZAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Estratto da RUE vigente. FOGLIO 33 / 35



ESTRATTO DA RUE VIGENTE

- ambito di proprietà oggetto di progetto
- area oggetto di variante urbanistica come da art. 53 - L.R.24/2017
- area oggetto di ampliamento ambito acem, in allineamento con il RUE vigente

ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - Capo VII

Asp1 - ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA

Asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

ambiti specializzati produttivi "Villaggio Crostolo" e "Corte Tegge"

Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali

via Emilia

Trem - tessuti ricadenti nella via Emilia

Acem - asse complementare della via Emilia

Asp.3 – Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali (Foglio 33 mapp.i: 215, 242, 349; Foglio 35 mapp.i 19, 22 (parte pari a 300 mq) = 3.298 mq

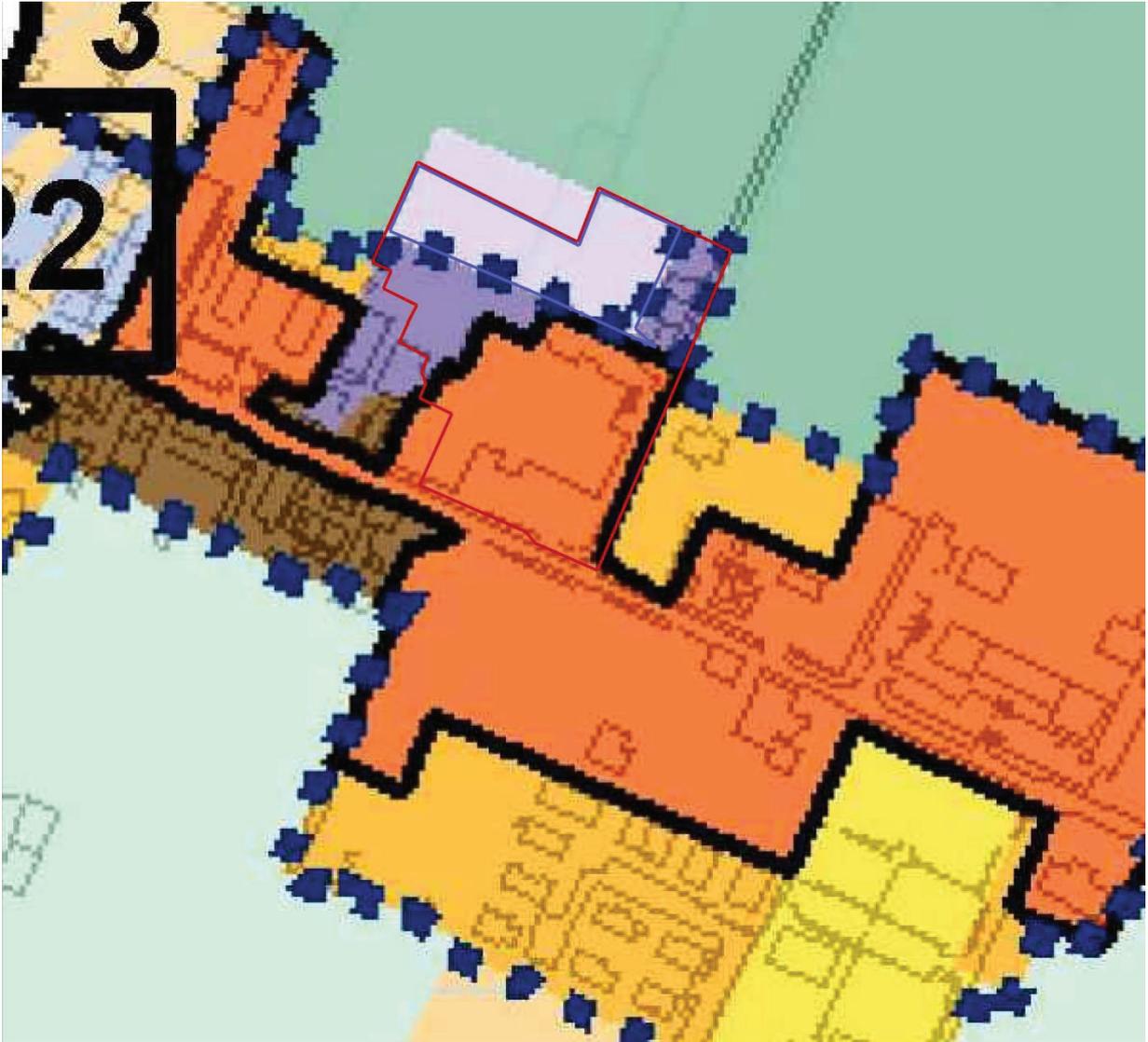
Trem – Tessuti di riqualificazione della via Emilia (foglio 35 mapp.i 22 (parte pari a 2500 mq), 24, 179 = 7.681 mq

ASP_N1 - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (foglio 33 mapp.i 352, 350 (parte)= 2.317 +1.900= 4.217 mq

Totale area: 15.196 mq

Di tale superficie il RUE identifica i mappali n. 215, 349, del foglio 33 e i mappali n. 19, 22, 24, 179 del foglio 35 come **Acem** – asse complementare alla via Emilia.

PSC - Estratto TAVOLA P6



ESTRATTO DA PSC - TAV P6

- ambito di proprietà oggetto di progetto
- area oggetto di variante urbanistica come da art. 53 - L.R.24/2017

perimetro del territorio urbanizzato

territorio potenzialmente urbanizzabile

ASP_N - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (art. 4.5 - art. 5.7)

ASP_N - ambiti per nuovo insediamenti produttivi (art. 4.5 - art. 5.7)

territorio rurale

ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)

AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambiti agricoli periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambito parchi periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

AR - ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia (foglio 35 mapp.i 22 (parte pari a 2500 mq), 24, 179 = 7.681 mq

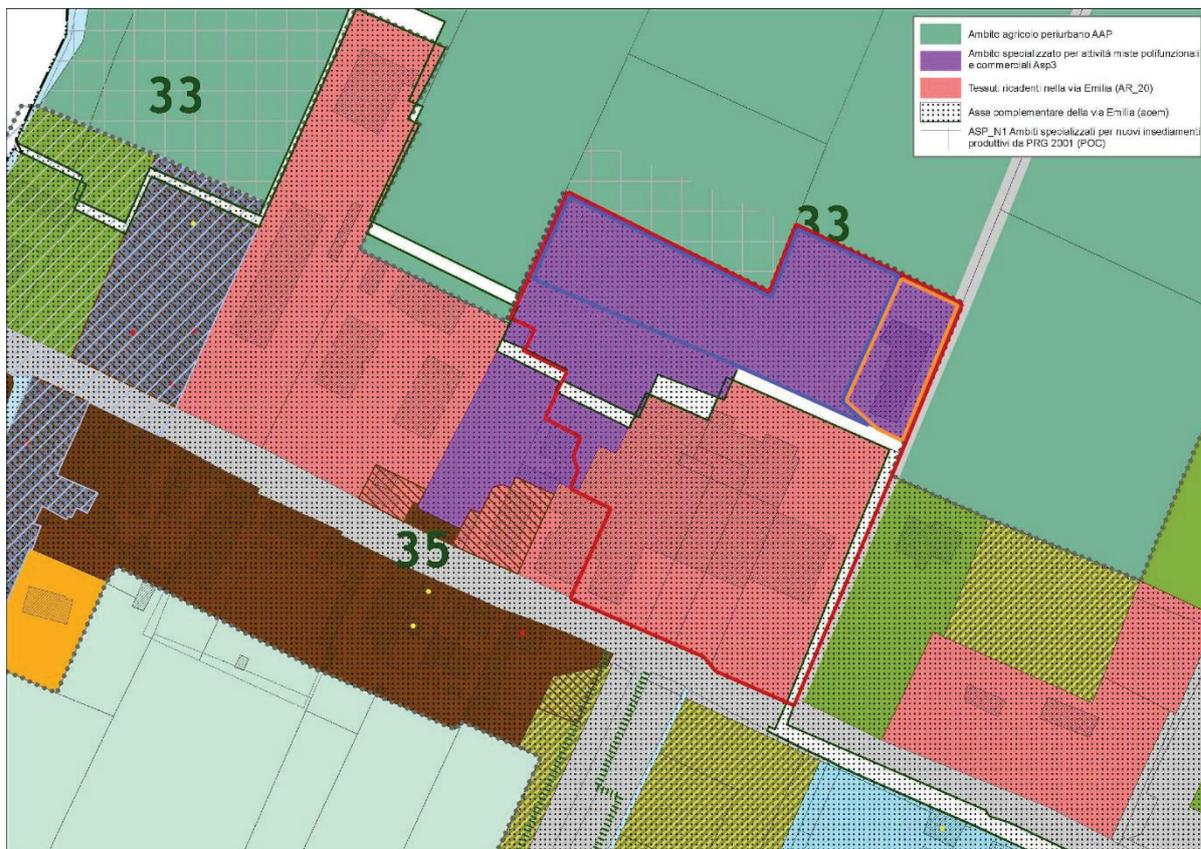
ASP_N1 - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (foglio 33 mapp.i 352, 350 (parte)= 2.317 +1.900= 4.217 mq

ASP - ambiti specializzati per attività produttive e secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati (Foglio 33 mapp.i: 215, 242, 349; Foglio 35 mapp.i 19, 22 (parte pari a 300 mq) = 3.298 mq

Totale area: 15.196 mq

ZONIZZAZIONE DA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Estratto da RUE vigente. FOGLIO 33 / 35



ESTRATTO DA RUE VIGENTE

- ambito di proprietà oggetto di progetto
- area oggetto di variante urbanistica come da art. 53 - L.R.24/2017
- area oggetto di ampliamento ambito acem, in allineamento con il RUE vigente

ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - Capo VII

Asp1 - ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA

Asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

ambiti specializzati produttivi "Villaggio Crostolo" e "Corte Tegge"

Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali

via Emilia

Trem - tessuti ricadenti nella via Emilia

Acem - asse complementare della via Emilia

Asp.3 – Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali - PREESISTENTI
 (Foglio 33 mapp.i: 215, 242, 349; Foglio 35 mapp.i 19, 22 (parte pari a 300 mq) = 3.298 mq

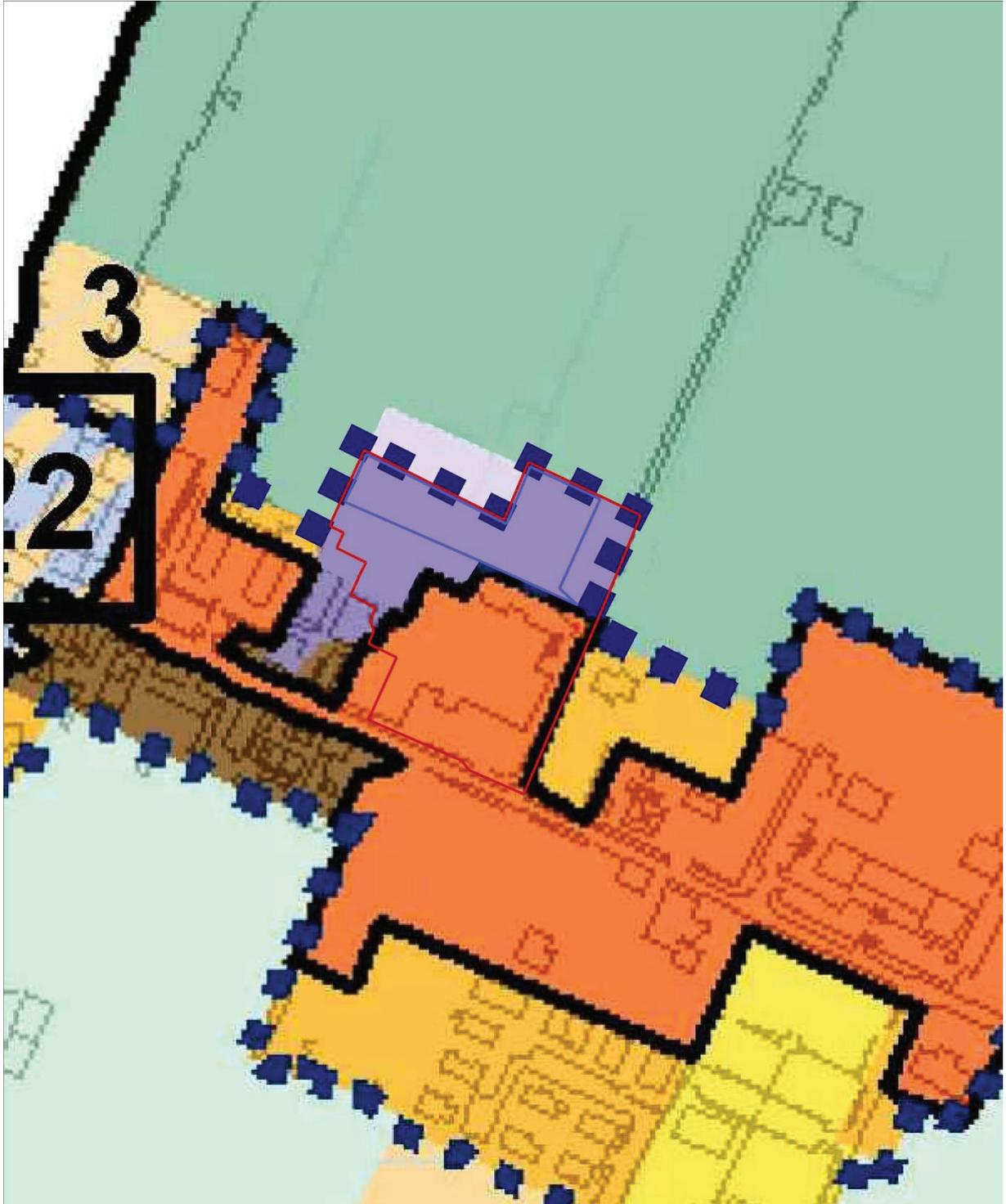
Asp.3 – Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali – IN VARIANTE
 (Foglio 33 mapp.i 352, 350 (parte) = 4.217 mq

Trem – Tessuti di riqualificazione della via Emilia (foglio 35 mapp.i 22 (parte pari a 2500 mq), 24, 179
 - PREESISTENTI = 7.681 mq

Totale area: 15.196 mq

Di tale superficie verranno identificati come **Acem** – asse complementare alla via Emilia i mappali n. 215, 242, 349, 350 (parte pari a 1900 mq), 352 del foglio 33 e i mappali n. 19, 22, 24, 179 del foglio 35.

PSC - Estratto TAVOLA P6



ESTRATTO DA PSC - TAV P6

- ambito di proprietà oggetto di progetto
- area oggetto di variante urbanistica come da art. 53 - L.R.24/2017

perimetro del territorio urbanizzato

territorio potenzialmente urbanizzabile

ASP_N - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (art. 4.5 - art. 5.7)

ASP_N - ambiti per nuovo insediamenti produttivi (art. 4.5 - art. 5.7)

territorio rurale

ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)

AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambiti agricoli periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

AAP - ambito parchi periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)

AR - ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia (foglio 35 mapp.i 22 (parte pari a 2500 mq), 24, 179 = 7.681 mq

ASP - ambiti specializzati per attività produttive e secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati (Foglio 33 mapp.i: 215, 242, 349, 350 (parte), 352; Foglio 35 mapp.i 19, 22 (parte pari a 300 mq) = 7.515 mq

Totale area: 15.196 mq

Reggio Emilia
Maggio 2020

il tecnico



A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ANDREA OLIVA" at the top, "n. 365" in the center, "ORDINE DI REGGIO E." below that, and "ARCHITETTO" at the bottom. Two small stars are positioned on either side of the text "ORDINE DI REGGIO E." within the stamp's border.