GUIDETTISERRI
STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserri.it
C.F. e P.I. 01934740356

AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV GL = ISO 9001 =

ORDINE DEGLI INGEGNERI REGGIO EMILIA
DOTT. ING. GUIDETTI PAOLO n. 904

COMMITTENTE

MONTANARI & GRUZZA
via Newton 38 - 42124 Gaida (R.E.)

FIRMA

Montanari & Gruzza spa

PROGETTISTA

Ing. P. Guidetti

COLLABORATORE

Arch. Alessandro Bedogni

FASE DI PROGETTO

Progetto definitivo
(Procedimento Unico)

DATA EMISSIONE

25/10/2018

PROGETTO

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1, LETTERA b) DELLA L.R. 24/2017
PER L'AMPLIAMENTO DELLA SEDE AZIENDALE E RIORGANIZZAZIONE SPAZI ESTERNI
DELLA MONTANARI & GRUZZA S.P.A. IN VIA NEWTON 38 (GAIDA - R.E.)

SCALA

-

ELABORATO

RELAZIONE DI VARIANTE

PRATICA

P16/2017

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
G				
F				
E				
D				
C				
B				
A	25/10/18	EMISSIONE	A. Bedogni	G. Guidetti

FILE W:\P-2017\P16-MONTANARI-GRUZZA - fattibilità sviluppo area località Gaida\08-PROGETTO\Frontespizi\Frontespizio Rel di Variante.dwg

TAVOLA

R01

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Sommario

1 PREMESSA 2
2 ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA 3
3 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA 3

1 PREMESSA

La presente richiesta di variante riguarda l'area in via I. Newton a Reggio Emilia, presso la località di Gaida, confinante con il lotto edificato dove è attualmente ha sede la ditta Montanari e Gruzza S.p.a.

Il complesso di fabbricati esistente, comprensivo di uffici direzionali, spazi produttivi e servizi, catastalmente individuato dal mappale 140 del foglio 35, insiste su un lotto di 11.406 mq ed è classificato dal R.U.E. vigente come **asp3 - ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali**.

Oltre a questo, è presente anche un'area di carico/scarico e di manovra per i mezzi pesanti, catastalmente individuata dai mappali 416, 418, 446, 448 del foglio 35, attualmente collocata in un ambito classificato dal R.U.E. come territorio rurale.

Nell'area individuata trova quindi collocazione la sede operativa della ditta Montanari e Gruzza S.p.a., azienda che vanta un rapporto indissolubile con il territorio e le sue tradizioni, investendo su uno dei prodotti locali per eccellenza come il Parmigiano Reggiano. Attualmente l'azienda sente l'esigenza di ampliare la superficie destinata alla produzione, realizzando un nuovo spazio spedizione, un nuovo blocco spogliatoi con servizi igienici e un nuovo reparto di confezionamento formaggi, per totali 884 mq di superficie utile, e ampliando anche l'area esterna con nuovi spazi di manovra per i mezzi pesanti e nuovi parcheggi per i dipendenti, che ad oggi lasciano i loro mezzi lungo la viabilità interna in assenza di un'efficace organizzazione degli spazi.

2 ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA

L'azienda Montanari e Gruzza ha recentemente acquisito l'area corrispondente ai mappali 122 e 152 del foglio n°35. Il mappale 122 è già classificato dal R.U.E., analogamente all'area dell'insediamento produttivo esistente, come **asp3 - ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali**. Il mappale 152, invece, in parte è territorio rurale, in parte è classificato dal P.S.C. vigente come territorio potenzialmente urbanizzabile e nello specifico come **ASP_N – ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG.**

3 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

La presente richiesta propone quindi, per le particolari esigenze di sviluppo dell'azienda Montanari e Gruzza S.p.a., l'avvio di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017 per l'ampliamento della sede operativa, comprendente la variante urbanistica per la modifica della destinazione urbanistica di parte dell'area di più recente acquisizione in Asp3, in continuità con il lotto esistente adiacente, e l'approvazione del progetto definitivo con il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del l'ampliamento della sede aziendale e la riorganizzazione degli spazi esterni.

L'area per la quale si chiede la modifica di destinazione urbanistica coincide con quella classificata dal P.S.C. come ASP-N. In aggiunta si estende la richiesta sia all'area attualmente utilizzata come spazio di manovra per i mezzi pesanti (mappali 416, 418, 446, 448), sia alla parte del mappale 152 che si configura come fascia di collegamento tra le zone appena descritte. Pertanto la variante interessa complessivamente 11.965 mq di terreno.

AREE: SUPERFICI E DESTINAZIONI URBANISTICHE

Superficie catastale proprietà Montanari & Gruzza

Foglio 35, Mappale 122 = 1.312 mq
Foglio 35, Mappale 152 = 36.673 mq
Foglio 35, Mappale 140 = 11.406 mq
Foglio 35, Mappale 416 = 975 mq
Foglio 35, Mappale 418 = 1.695 mq
Foglio 35, Mappale 444 = 110 mq
Foglio 35, Mappale 445 = 1.170 mq
Foglio, Mappale 446 = 47 mq
Foglio 35, Mappale 448 = 33 mq

TOTALE = 53.421 mq

Superfici insediamento esistente/nuova area

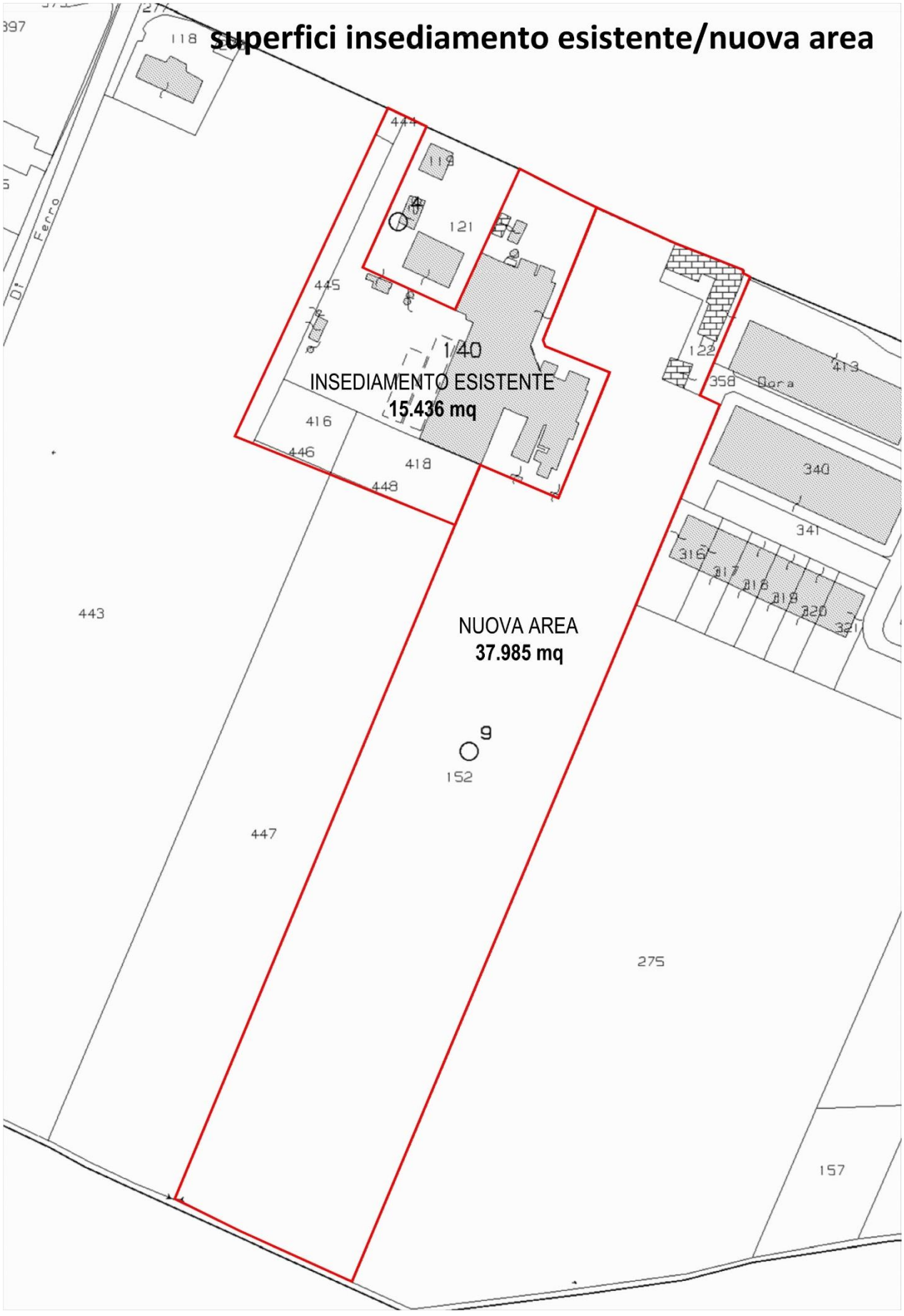
Insediamento esistente (Foglio 35; mappali 140, 416, 418, 444, 445, 446, 448)	15.436 mq
Nuova area (Foglio 35; mappali 122, 152)	37.985 mq
Totale	53.421 mq

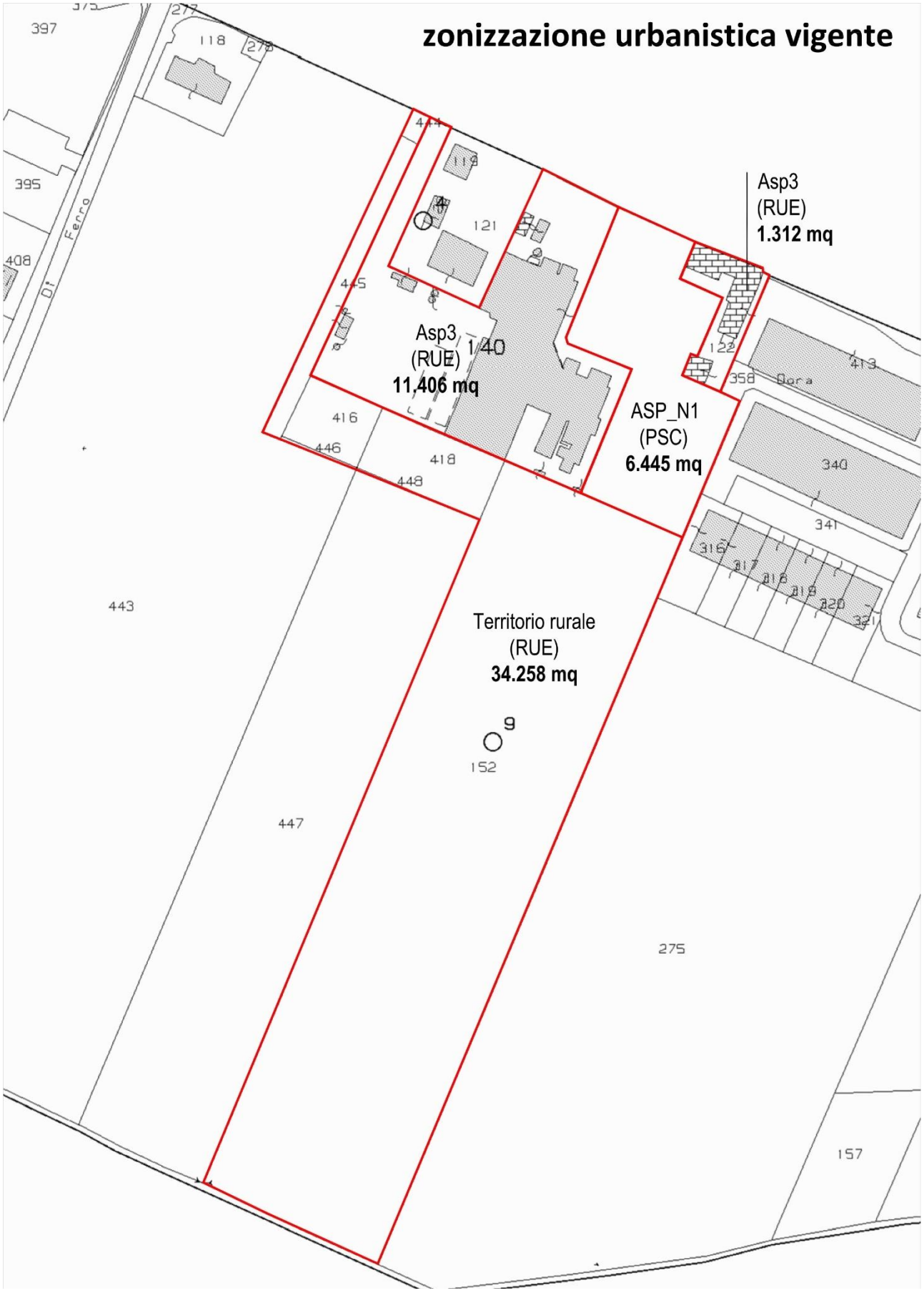
Zonizzazione urbanistica vigente

Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali [RUE] (Foglio 35; mappali 140, 122): 11.406 mq + 1.312 mq	12.718 mq
ASP_N1 - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG [PSC] (Foglio 35; parte del mappale 152)	6.445 mq
Territorio rurale - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [RUE] (Foglio 35; mappali 416, 418, 444, 445, 446, 448, parte del mappale 152)	34.258 mq
Totale	53.421 mq

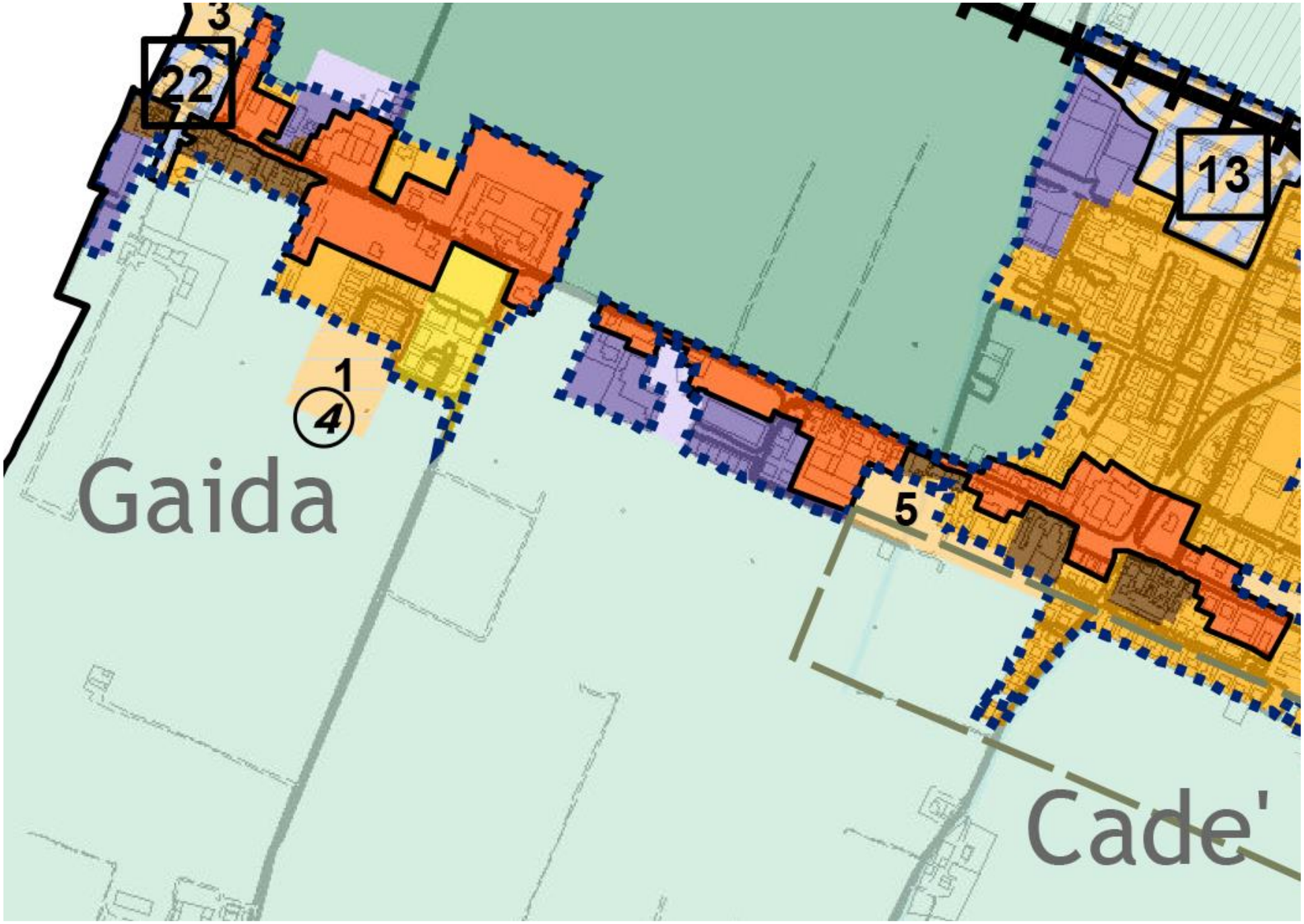
Zonizzazione da proposta di variante urbanistica

Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali [RUE] (Foglio 35; mappali 140, 122): 11.406 + 1.312 mq - PREESISTENTE -	12.718 mq
Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali [RUE] (Foglio 35; mappali 416, 418, 446, 448, parte del 152) - IN VARIANTE -	11.965 mq
Territorio rurale - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Foglio 35; mappali 444, 445, parte del 152): 1.280 mq + 27.458 mq - PREESISTENTE -	28.738 mq
Totale	53.421 mq


superfici insediamento esistente/nuova area
1:40
INSEDIAMENTO ESISTENTE
15.436 mq
NUOVA AREA
37.985 mq
441
119
121
445
122
358
Gora
413
416
446
418
448
340
341
316
317
318
319
320
321
443
152
447
275
157


zonizzazione urbanistica vigente
Asp3
(RUE)
1.312 mq
Asp3
(RUE)
11.406 mq
ASP_N1
(PSC)
6.445 mq
Territorio rurale
(RUE)
34.258 mq
397
395
408
Di Ferro
118
278
444
119
121
445
140
122
358
Dora
413
416
446
418
448
340
341
316
317
318
319
320
321
443
447
152
275
157

zonizzazione da proposta di variante urbanistica
Asp3
(RUE)
1.312 mq
Territorio rurale
(RUE)
1.280 mq
Asp3
(RUE)
11.406 mq
Asp3
(RUE)
11.965 mq
Territorio rurale
(RUE)
27.458 mq
397
395
408
Ferro
444
119
121
445
122
358
Gora
413
416
446
418
448
340
341
316
443
152
447
275
157



PSC - ESTRATTO TAVOLA P6

LEGENDA

perimetro del territorio urbanizzato

territorio urbanizzato

città consolidata

ASP - ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati (art. 4.3)

ASP - ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti (art. 4.3)

territorio da trasformare e urbanizzare

città da trasformare / riqualificare

AR - ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia (art. 4.4 - art. 5.5)

territorio potenzialmente urbanizzabile

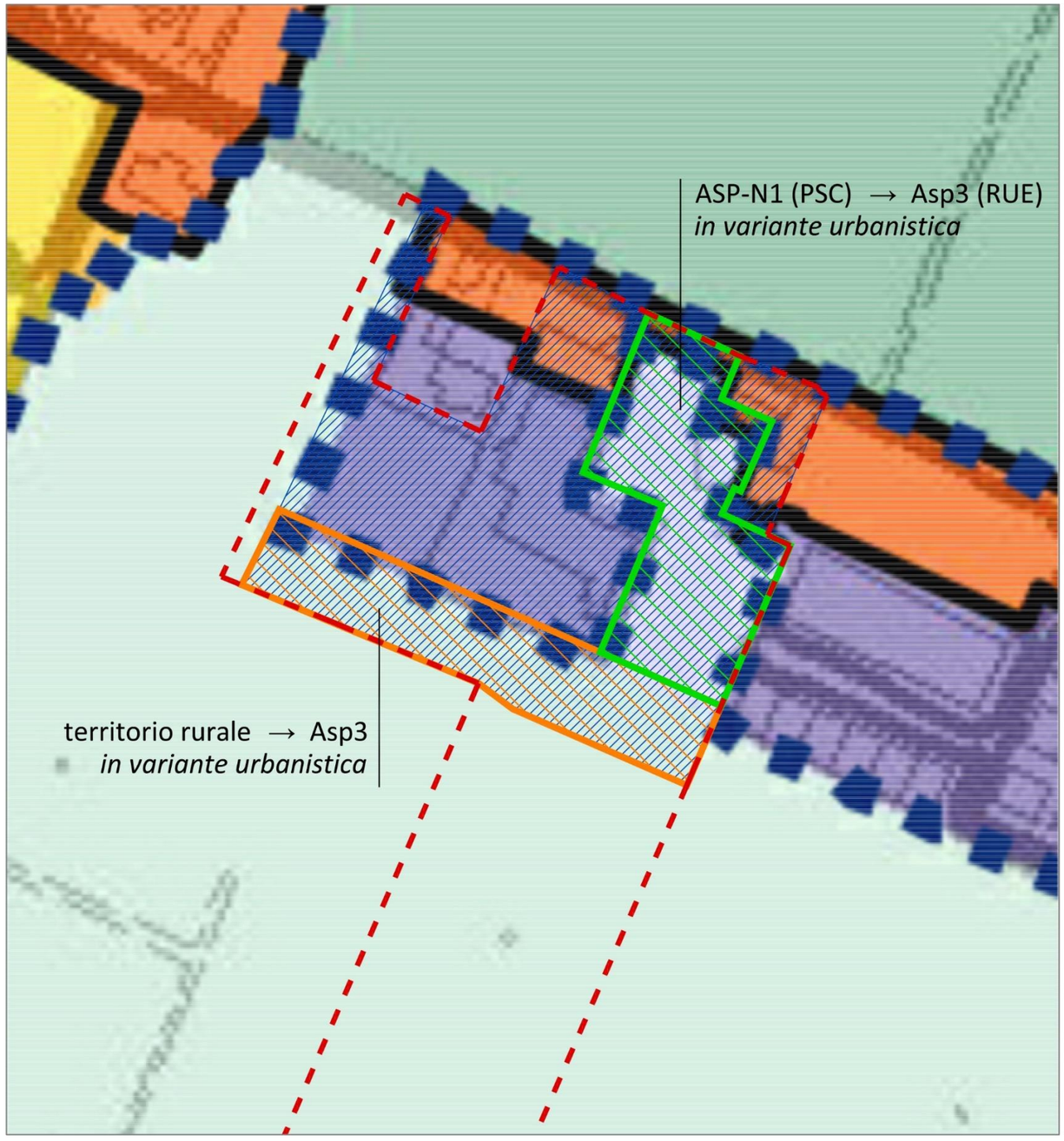
ASP_N - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (art. 4.5 - art. 5.7)

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)

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



ESTRATTO **P.S.C.**

Comune di Reggio Emilia

COMPLESSO AZIENDALE

PROPRIETA' MONTANARI E GRUZZA

VARIANTE URBANISTICA da *ASP-N1* (PSC) a *Asp3* (RUE)

VARIANTE URBANISTICA da *territorio rurale* (PSC) a *Asp3* (RUE)

perimetro del territorio urbanizzato

territorio urbanizzato

città consolidata

ASP - ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati (art. 4.3)

territorio da trasformare e urbanizzare

città da trasformare / riqualificare

AR - ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia (art. 4.4 - art. 5.5)

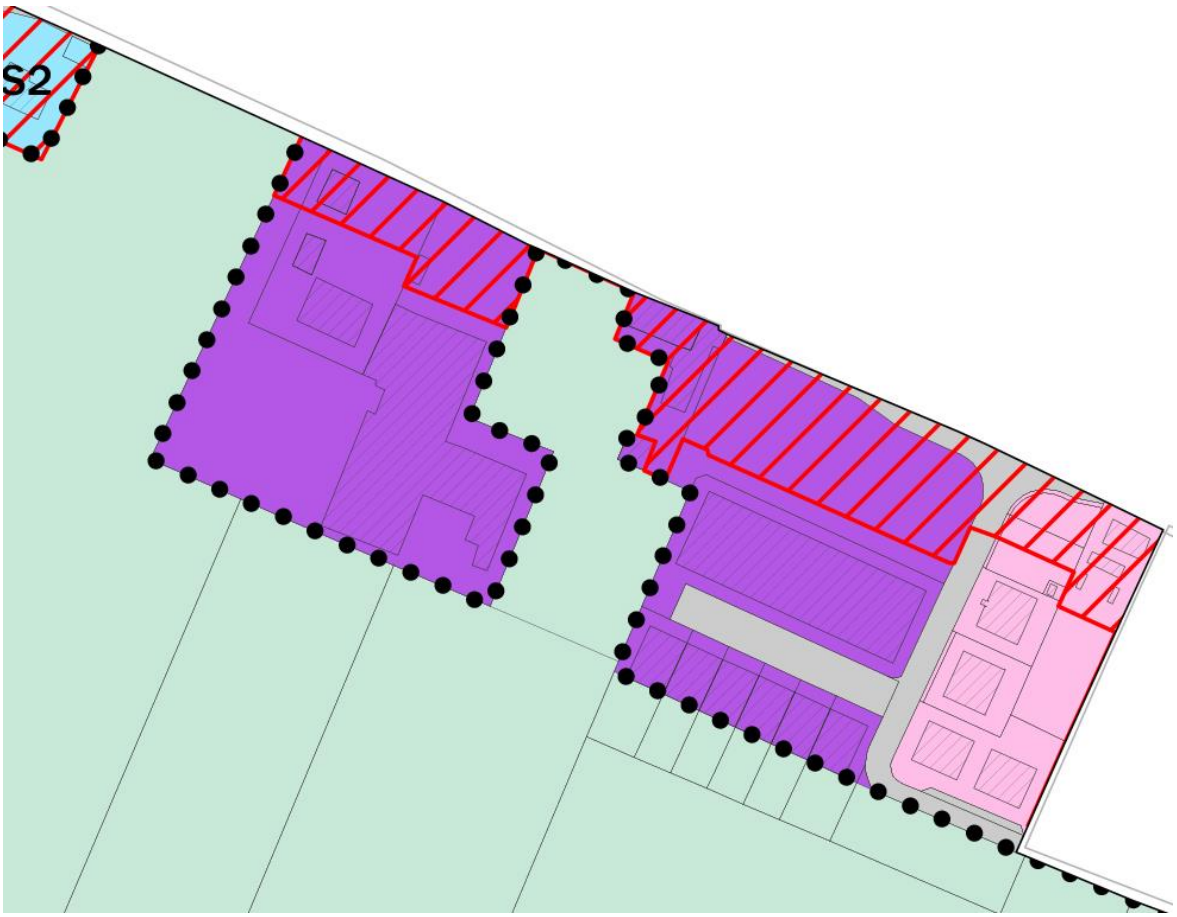
territorio potenzialmente urbanizzabile

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

territorio rurale

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

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



ESTRATTO RUE

TERRITORIO URBANIZZATO

ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - capo 4.4

asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali

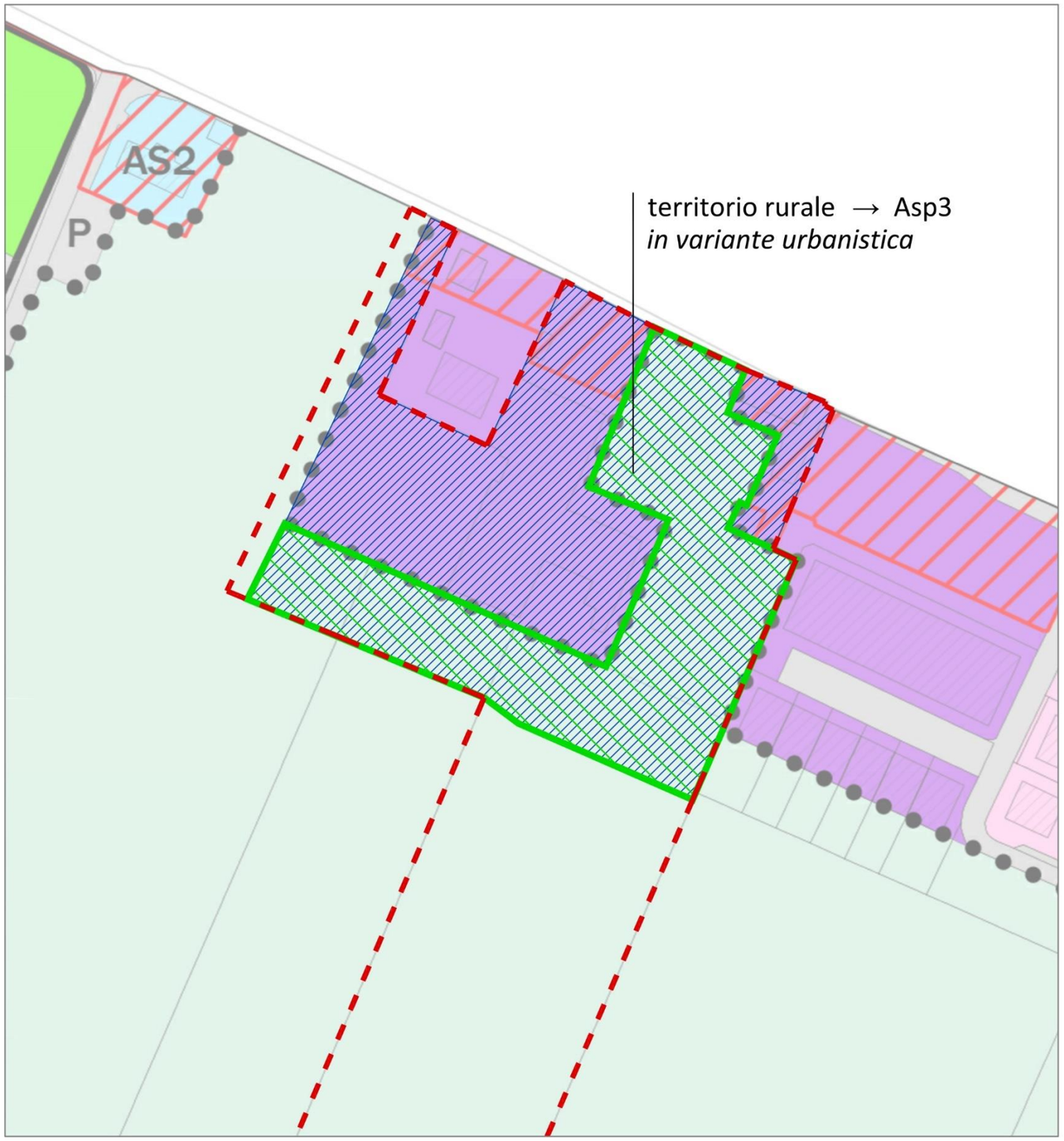
ambiti urbani da riqualificare - capo 4.3

ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia

TERRITORIO RURALE

territorio rurale - capo 4.6 e 4.7

ambito di rilievo paesaggistico



ESTRATTO **R.U.E.**

Comune di Reggio Emilia

COMPLESSO AZIENDALE

VARIANTE URBANISTICA
da *territorio rurale* a *Asp3*

PROPRIETA' MONTANARI E GRUZZA

TERRITORIO URBANIZZATO

ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione - capo 4.4

asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali

ambiti urbani da riqualificare - capo 4.3

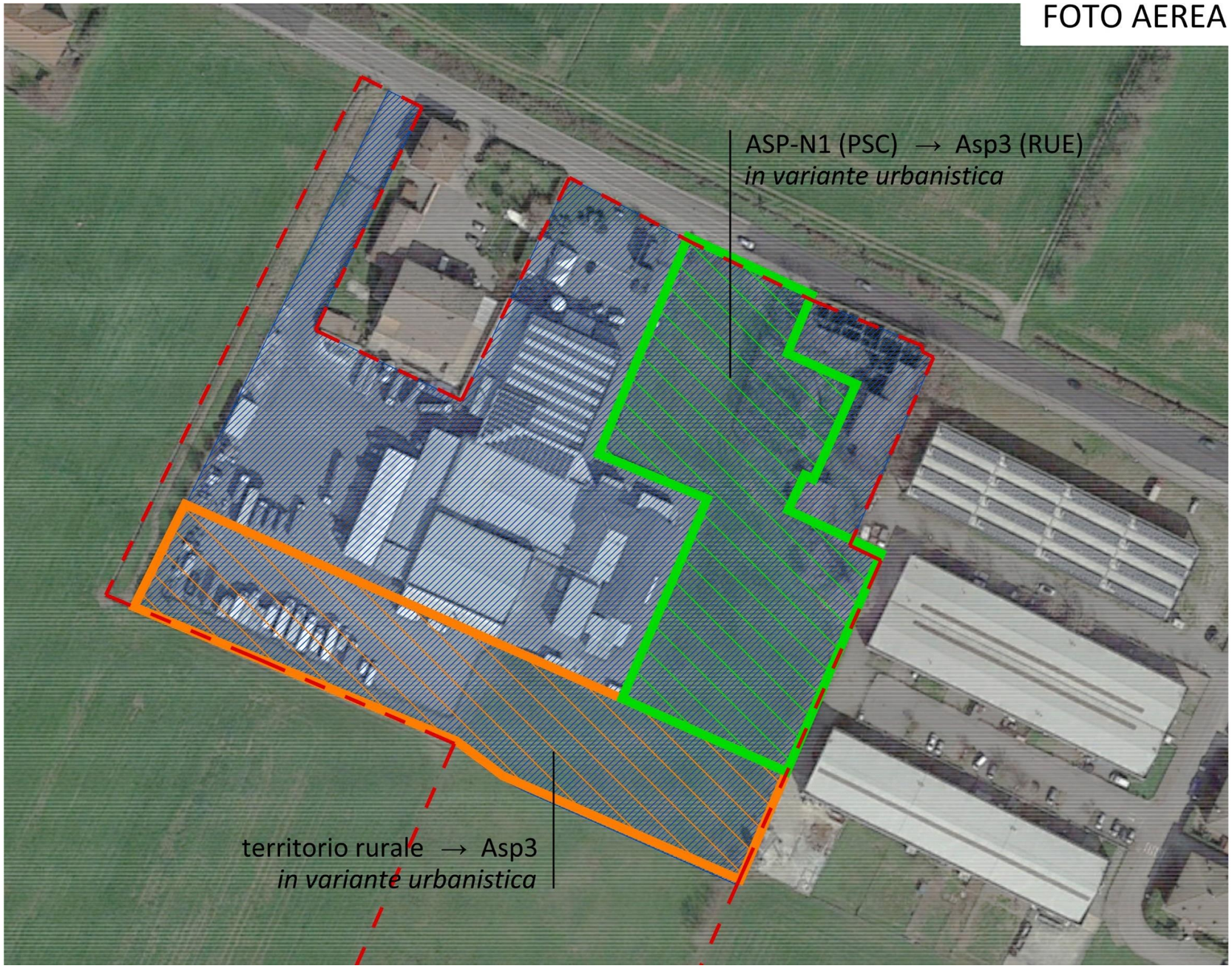
ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia

TERRITORIO RURALE

territorio rurale - capo 4.6 e 4.7

ambito di rilievo paesaggistico

FOTO AEREA


ASP-N1 (PSC) → Asp3 (RUE)
in variante urbanistica
territorio rurale → Asp3
in variante urbanistica

COMPLESSO AZIENDALE

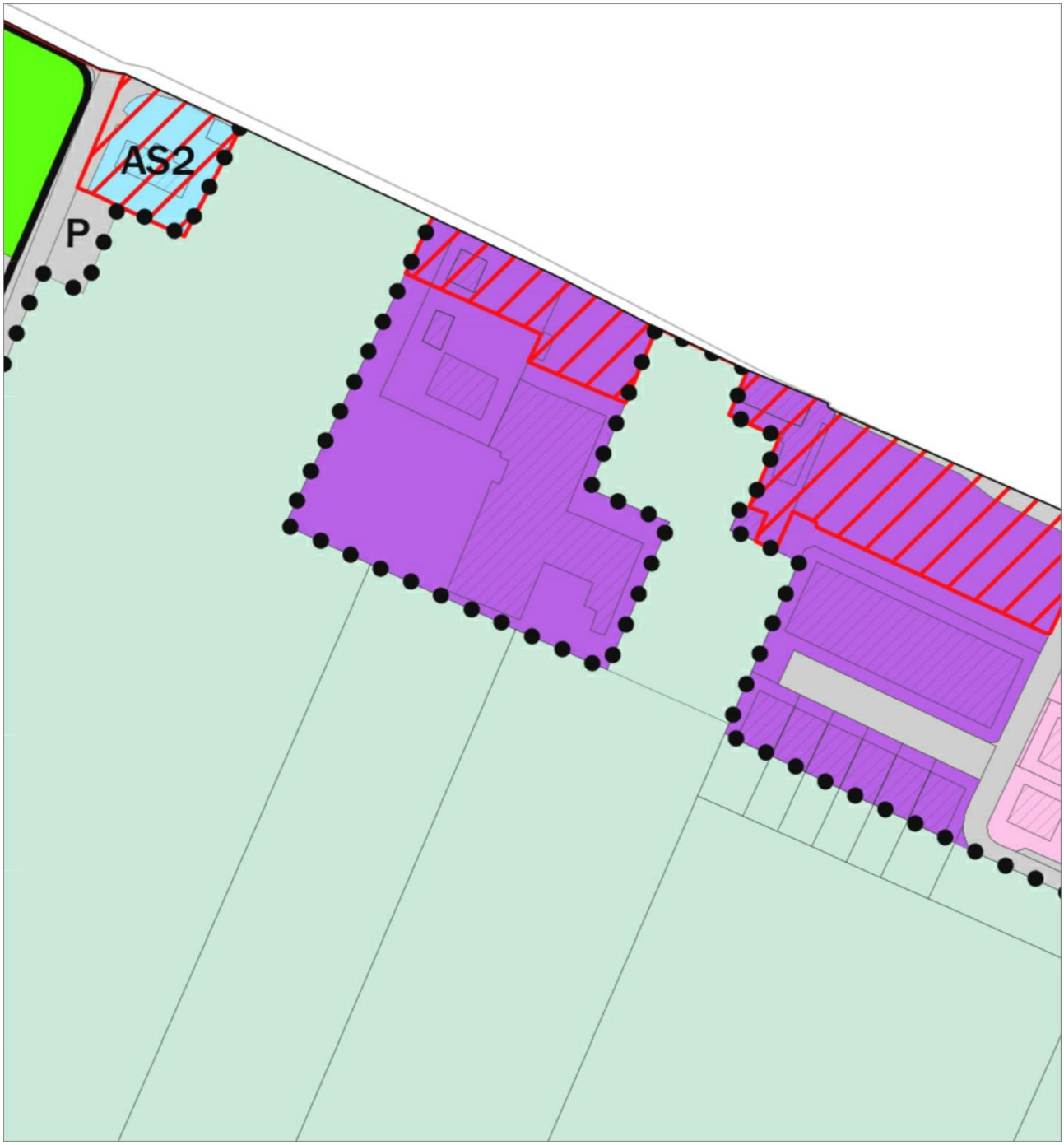
AREA VARIANTE URBANISTICA

AREA VARIANTE URBANISTICA

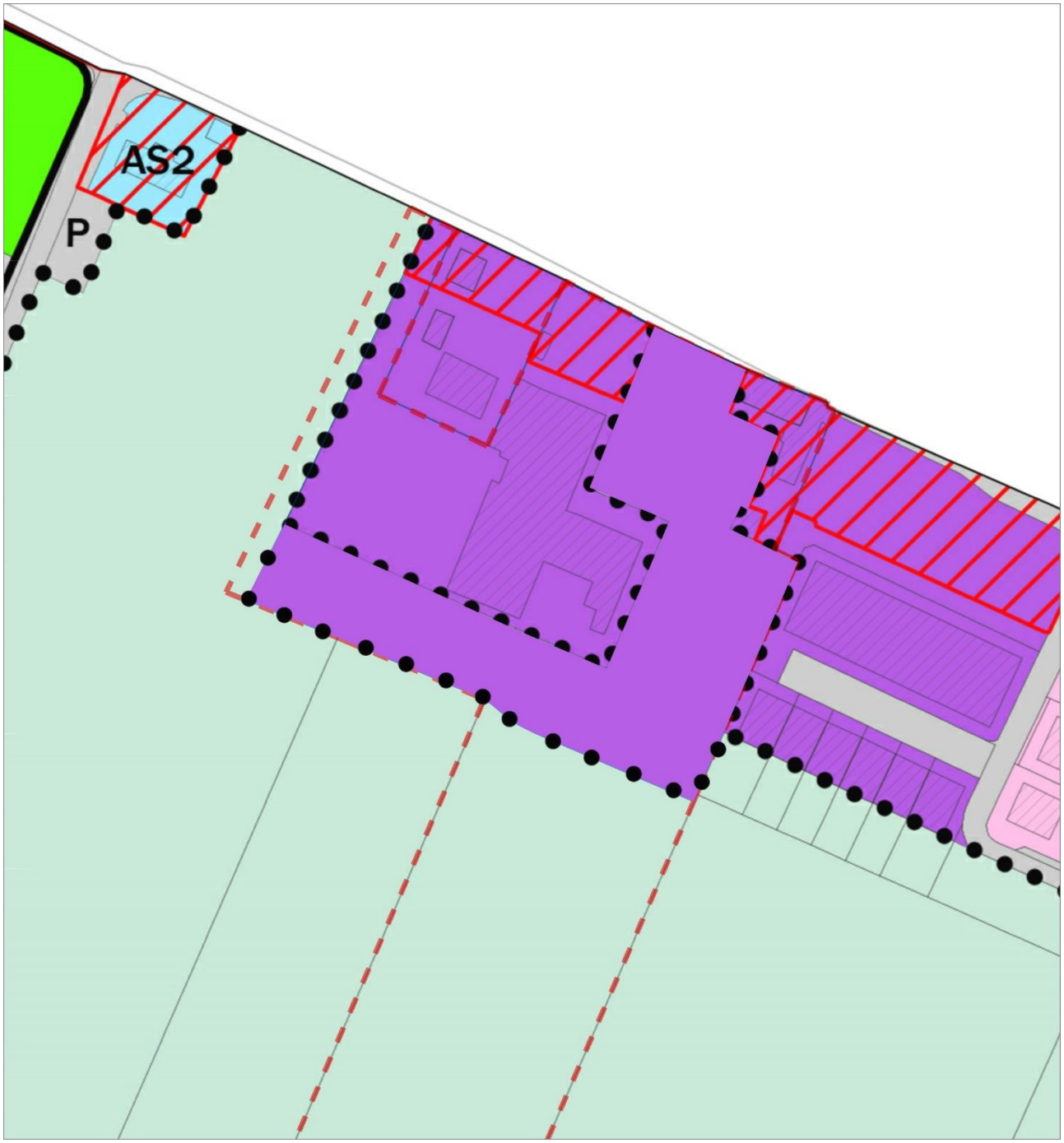
PROPRIETA' MONTANARI & GRUZZA S.P.A.

MAPPA CATASTALE

MAPPALI PROPRIETA' MONTANARI E GRUZZA
Foglio n°35 mappali n° 140, 416, 418, 444, 445, 446, 448, 122, 152
MAPPALI AREA DI ESPANSIONE
Foglio n°35 mappale n°122, 152 (in parte)



ESTRATTO RUE – FOGLIO 35



ESTRATTO RUE – FOGLIO 35

PROPOSTA DI VARIANTE

La presente relazione è costituita da n° 17 pagine escluso il frontespizio.

Reggio Emilia, 25/10/2018

Il tecnico progettista

Ing. Paolo Guidetti

.....

W:\P-2017\P16-MONTANARI-GRUZZA - fattibilità sviluppo area località Gaida\08-PROGETTO\R01 - Relazione di variante.docx