



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.guidettiserrit.it
C.F. e P.I. 01934740356

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



COMMITTENTE



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

Montanari & Gruzza spa
[Signature]

FIRMA

PROGETTISTA

Ing. P. Guidetti

COLLABORATORE

Arch. Alessandro Bedogni

FASE DI PROGETTO

Progetto definitivo
(Procedimento Unico)

DATA EMISSIONE

27/02/2019

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

G				
F				
E				
D				
C				
B	27/02/19	INTEGRAZIONI	A. Bedogni	G. Guidetti
A	25/10/18	EMISSIONE	A. Bedogni	G. Guidetti
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

TAVOLA

R01

FILE W:\P-2017\P16-MONTANARI-GRUZZA - fattibilità sviluppo area località Gaida\14-INTEGRAZIONI 1a CDS\Frontespizio\Frontespizio Rel di Variante.dwg

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ 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
4	NUOVA VARIANTE R.U.E. (DCC 115/2018)	17

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 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. vigente 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 898 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

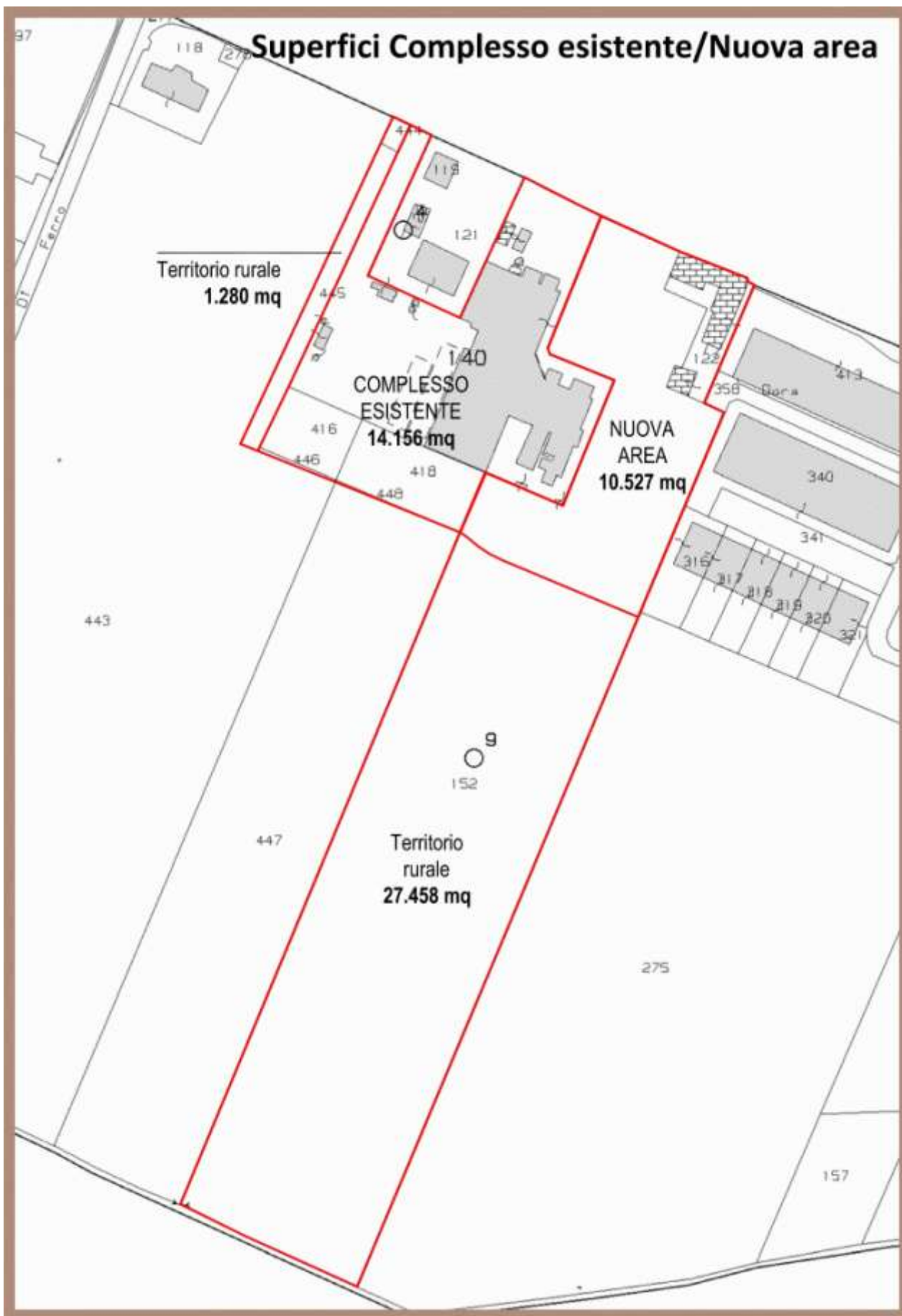
L'azienda Montanari e Gruzza ha recentemente acquisito l'area corrispondente ai mappali 122 e 152 del foglio n°35. Il mappale 122 è già classificato dal R.U.E., analogamente all'area dell'insediamento produttivo esistente, come **asp3 - ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali**. 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**.

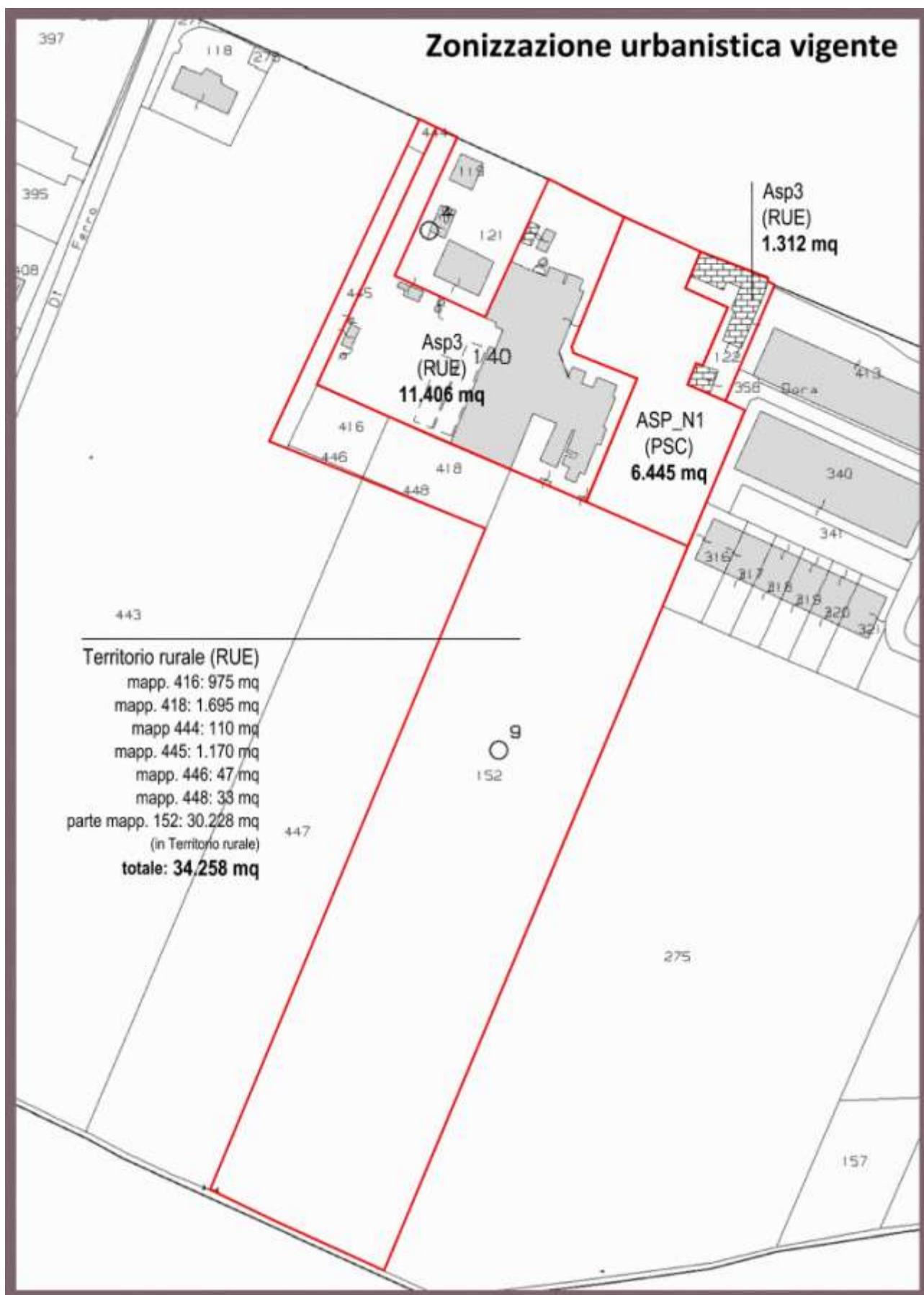
3 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

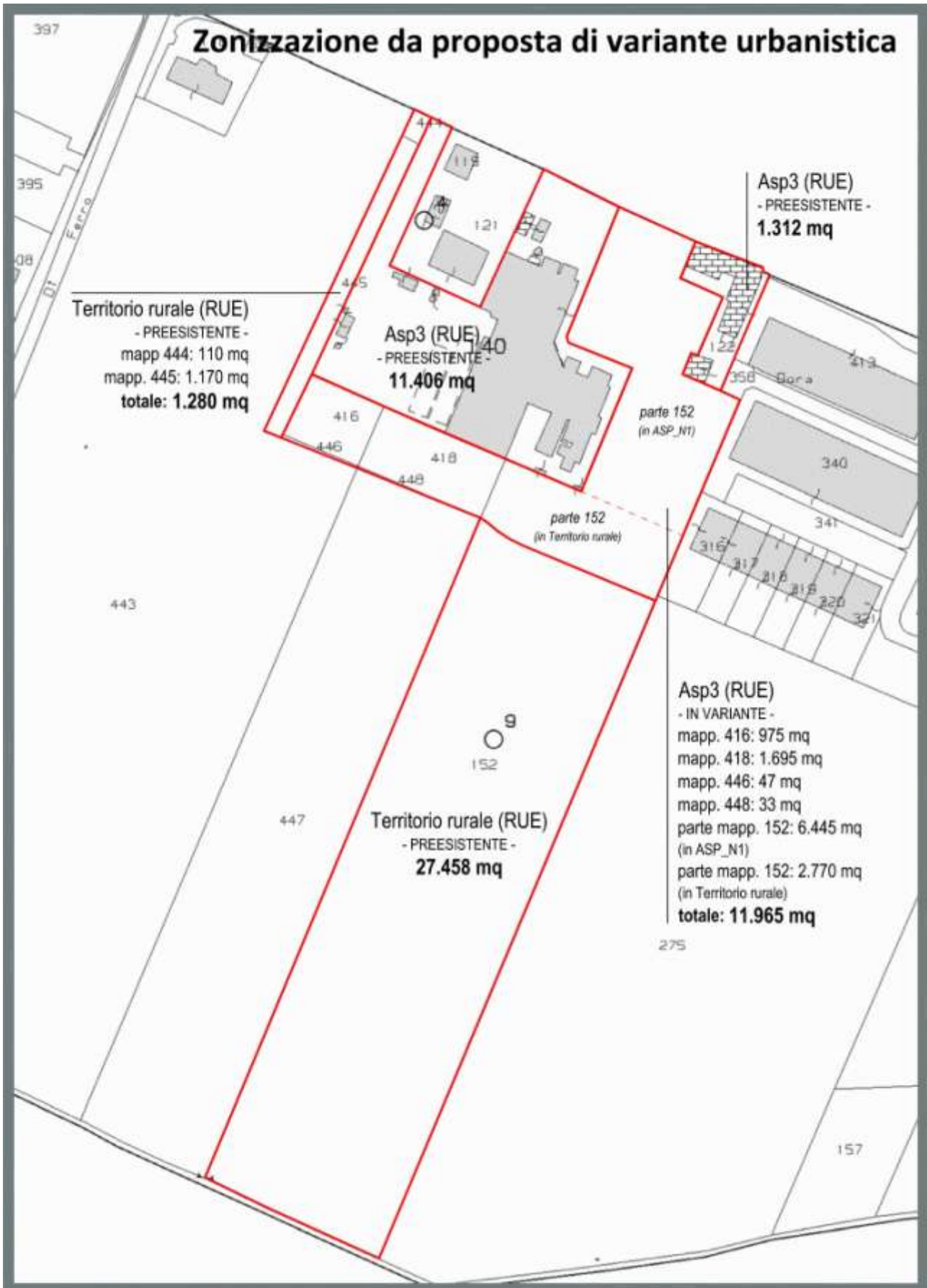
La presente richiesta propone quindi, per le particolari esigenze di sviluppo dell'azienda Montanari e Gruzza S.p.a., l'avvio di procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017 per l'ampliamento della sede operativa, comprendente la variante urbanistica per la modifica 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 dell'ampliamento della sede aziendale e la riorganizzazione degli spazi esterni.

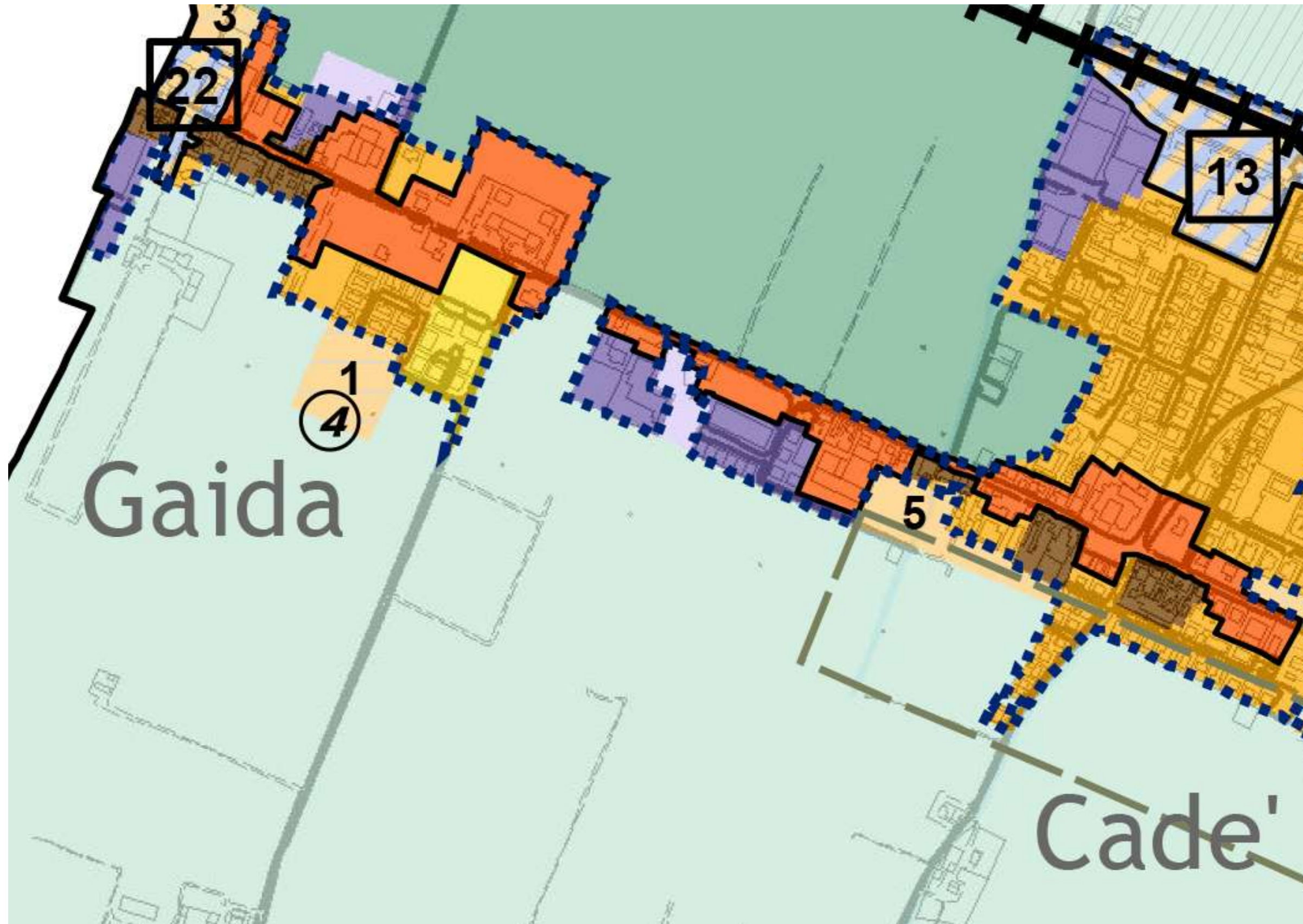
L'area per la quale si chiede la modifica di destinazione urbanistica coincide con quella classificata dal P.S.C. come ASP-N. In aggiunta si estende la richiesta sia all'area attualmente utilizzata come spazio di manovra per i mezzi pesanti (mappali 416, 418, 446, 448), sia alla parte del mappale 152 che si configura come fascia di collegamento tra le zone appena descritte (v. T01 – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO). 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 Complesso esistente/Nuova area	
Complesso esistente (Foglio 35; mappali 140, 416, 418, 446, 448) Nuova area di espansione (Foglio 35; mappali 122, parte del mappale 152) Territorio rurale (Foglio 35; mappali 444, 445, parte del mappale 152)	14.156 mq 10.527 mq 28.738 mq
Totale	53.421 mq
Zonizzazione urbanistica vigente	
Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali [RUE] (Foglio 35; mappali 140, 122) ASP_N1 - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG [PSC] (Foglio 35; parte del mappale 152) Territorio rurale - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [RUE] (Foglio 35; mappali 416, 418, 444, 445, 446, 448, parte del mappale 152)	12.718 mq 6.445 mq 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) - PREESISTENTE - Asp3 - ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali [RUE] (Foglio 35; mappali 416, 418, 446, 448, parte del 152) - IN VARIANTE - Territorio rurale - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Foglio 35; mappali 444, 445, parte del 152) - PREESISTENTE -	12.718 mq 11.965 mq 28.738 mq
Totale	53.421 mq









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

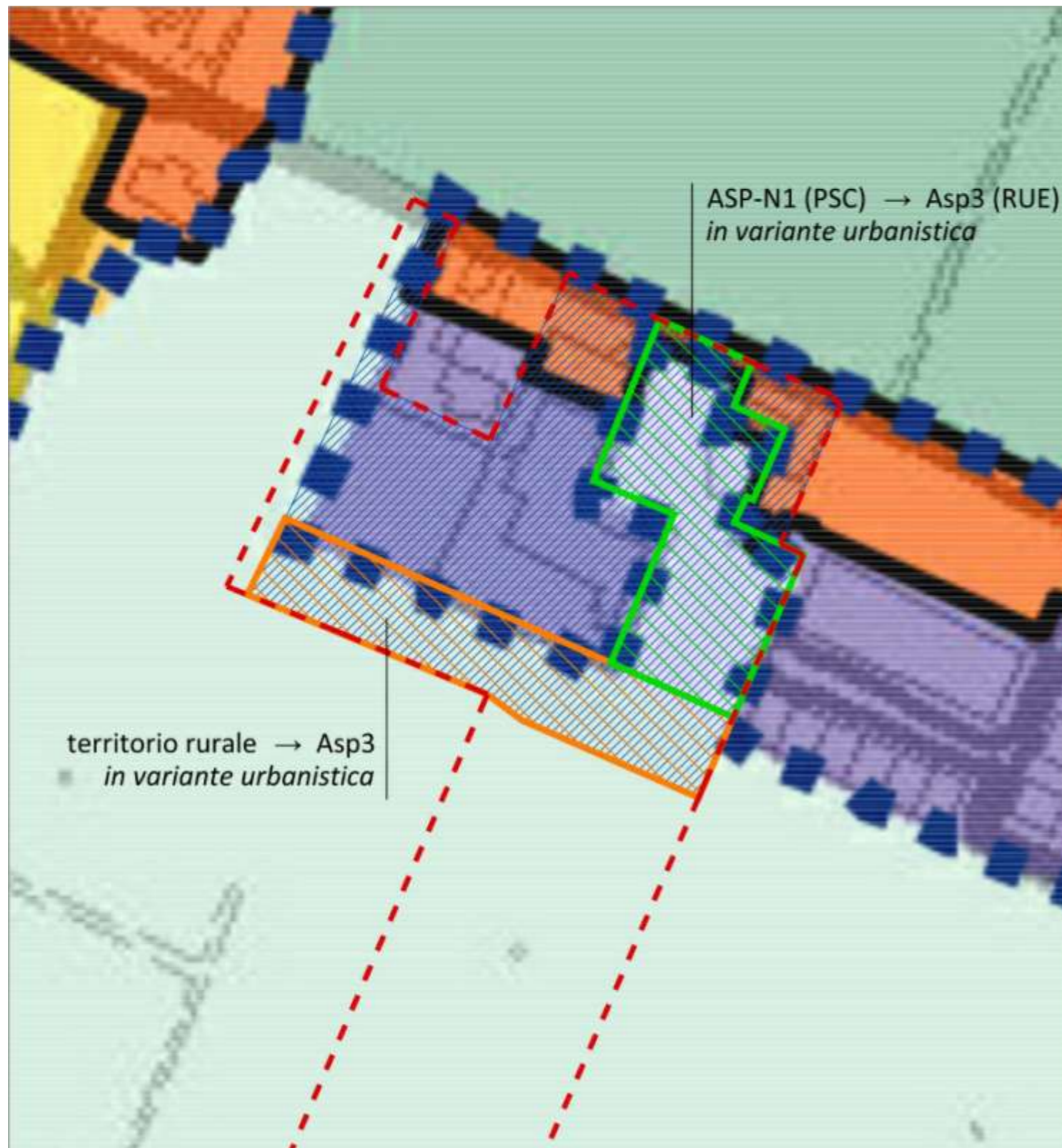
ASP_N - ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati nel PRG (art. 4.5 - art. 5.7)

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

territorio rurale

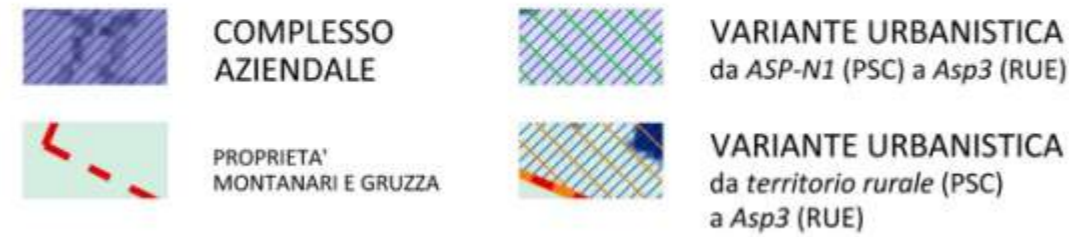
ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)

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



ESTRATTO P.S.C.

Comune di Reggio Emilia



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)

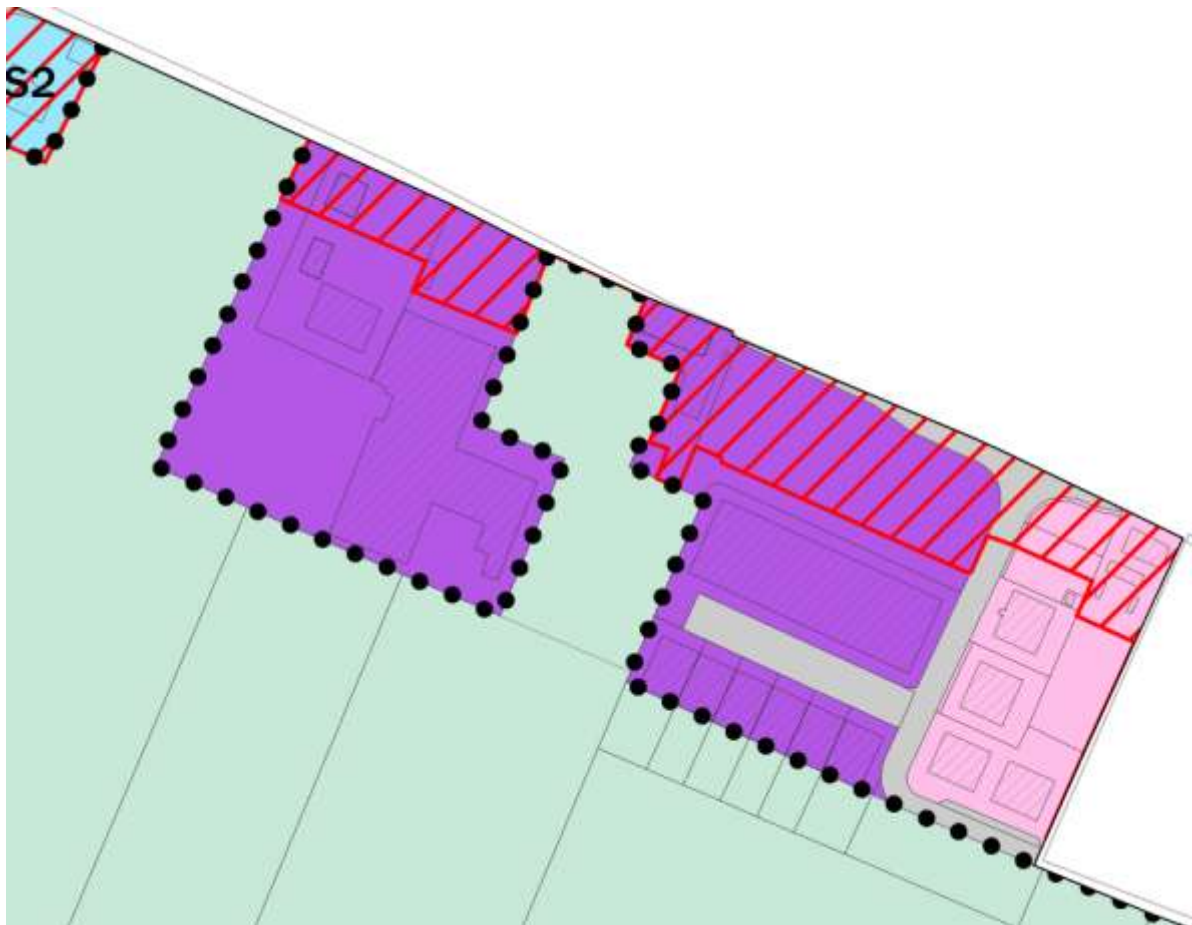
territorio potenzialmente urbanizzabile

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

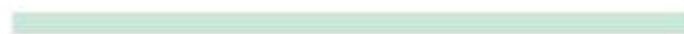
ambiti urbani da riqualificare - capo 4.3



ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia

TERRITORIO RURALE

territorio rurale - capo 4.6 e 4.7



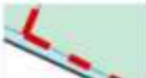


ambito di rilievo paesaggistico



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

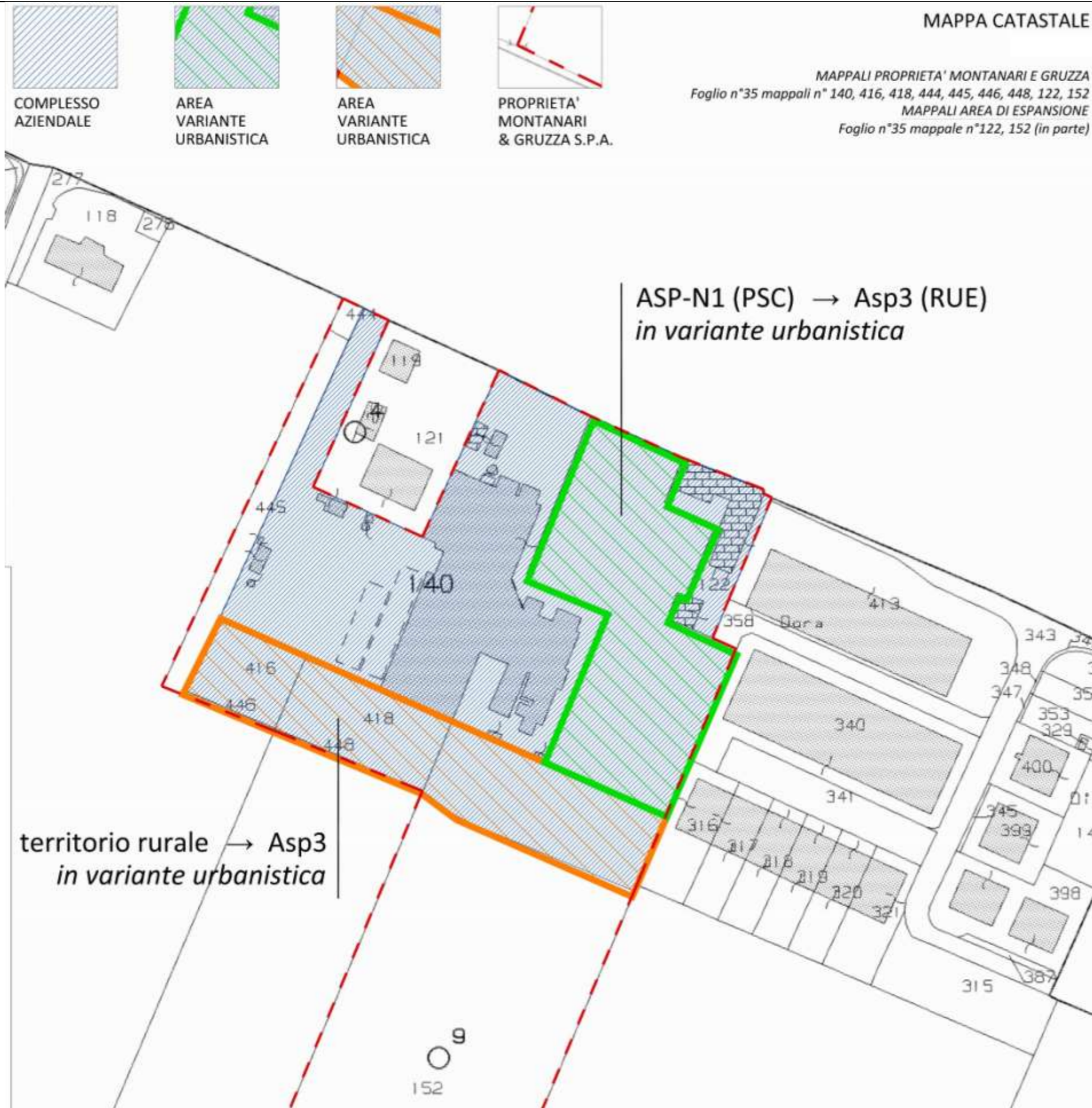
TERRITORIO RURALE

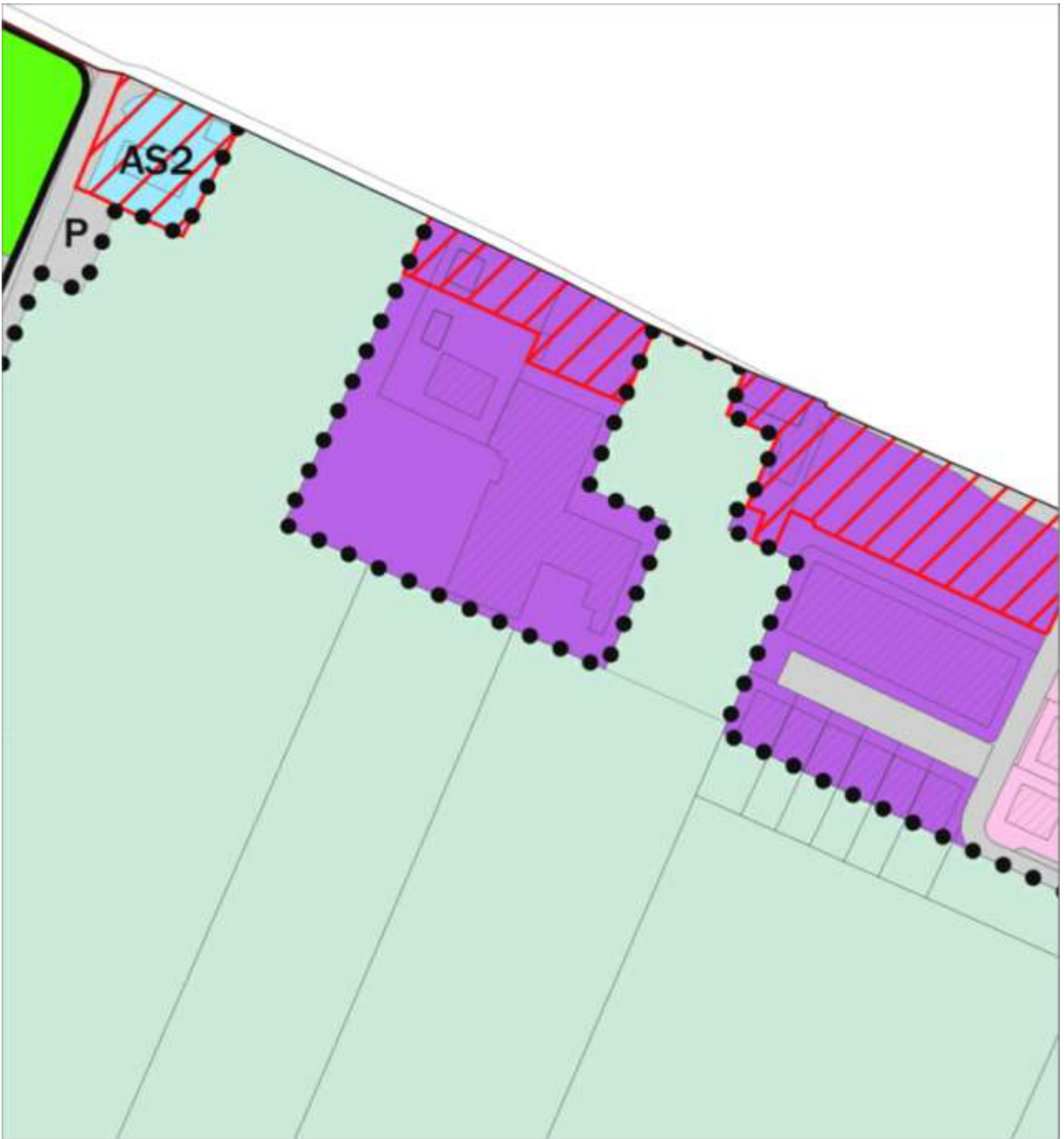
territorio rurale - capo 4.6 e 4.7


ambito di rilievo paesaggistico

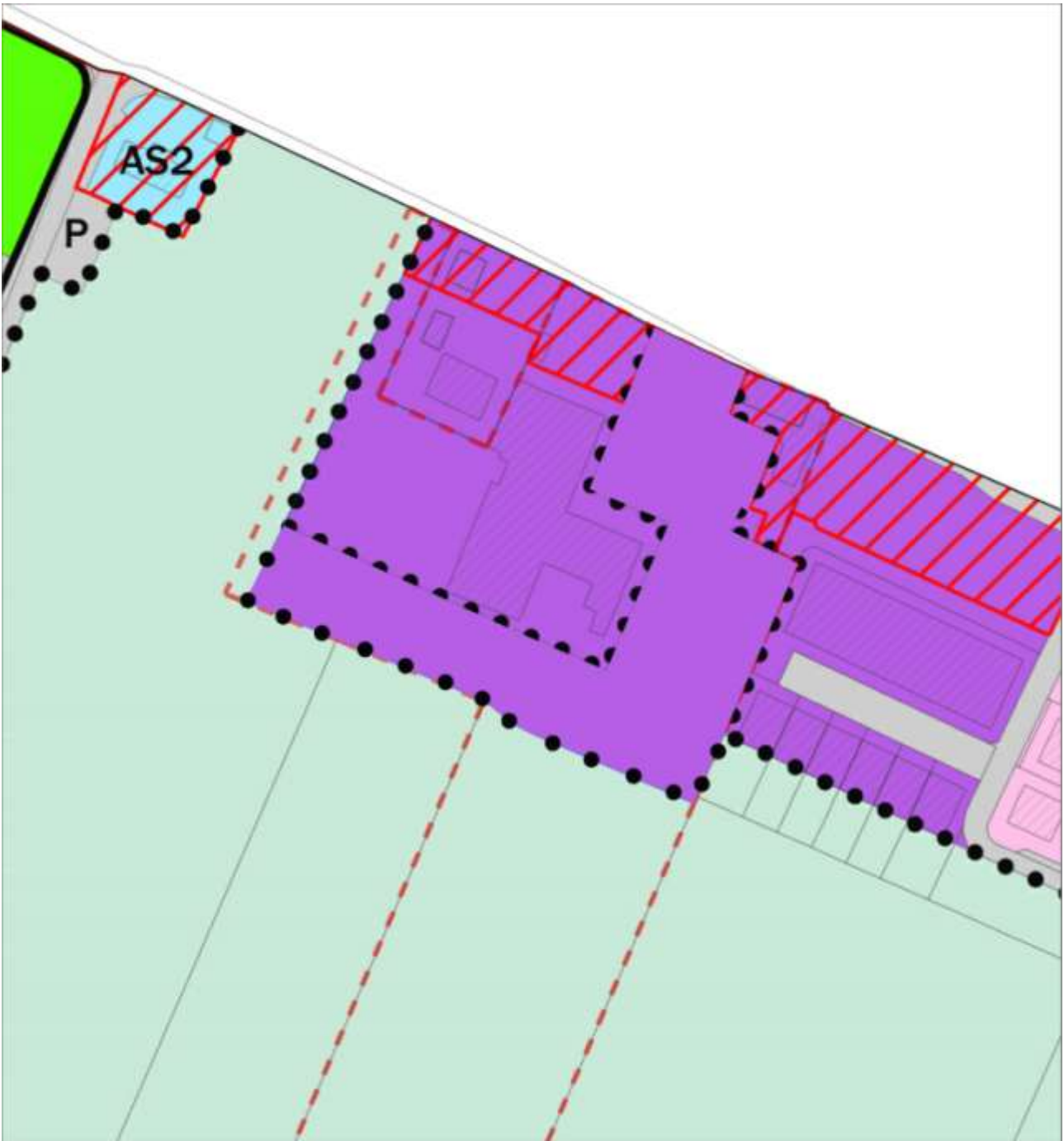
FOTO AEREA







ESTRATTO RUE – FOGLIO 35



ESTRATTO RUE – FOGLIO 35

PROPOSTA DI VARIANTE

4 NUOVA VARIANTE R.U.E. (DCC 115/2018)

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 115 del 12/11/2018, pubblicata il 12/12/2018, è stata adottata proposta di variante cartografica e normativa al RUE.

I conteggi dei dati urbanistici ed edilizi sono stati verificati e confrontati anche in relazione alle nuove norme adottate, negli elaborati grafici T01bis – Inquadramento cartografico (rev. A) e T04bis – Inquadramento cartografico (rev. A).

L'area interessata dal complesso rurale "Dora", per il quale è prevista la demolizione, ricade all'interno dell'ambito "Trem – tessuti ricadenti nella via Emilia", con classificazione dei fabbricati esistenti come "immobili per i quali è possibile attivare interventi di sostituzione urbana".

Si precisa che in questo progetto è prevista la demolizione dei fabbricati rurali in questione, che si affacciano sul traffico veicolare della via Emilia e rendono inutilizzabile la pista ciclopedonale pubblica. Fabbricati con volumetria complessiva di 6.159,13 mc, ora fatiscenti e quindi pericolosi anche per i numerosi passanti. A questa demolizione non corrisponde però, in questa fase, relativa ricostruzione. Si rimanda perciò questo diritto alle future norme del RUE attualmente adottato.

In allegato rilievo della volumetria (distribuita su diversi piani intermedi) dei fabbricati appartenenti al complesso rurale "Dora".

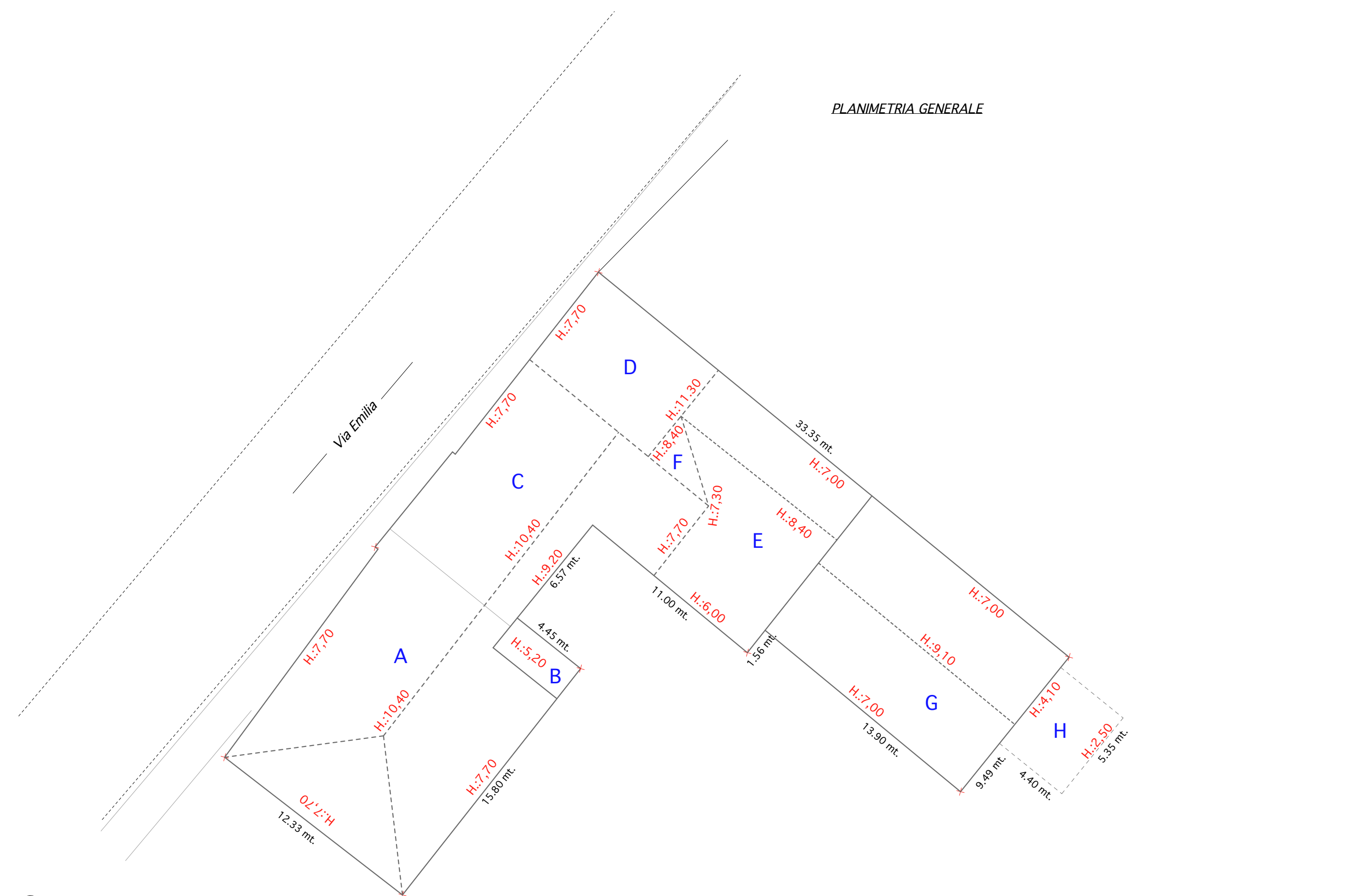
La presente relazione è costituita da n° 17 pagine (escluso il frontespizio) e dalla tavola allegata "Rilievo plano-altimetrico e verifica confini – calcolo dei volumi"

Reggio Emilia, 27/02/2019

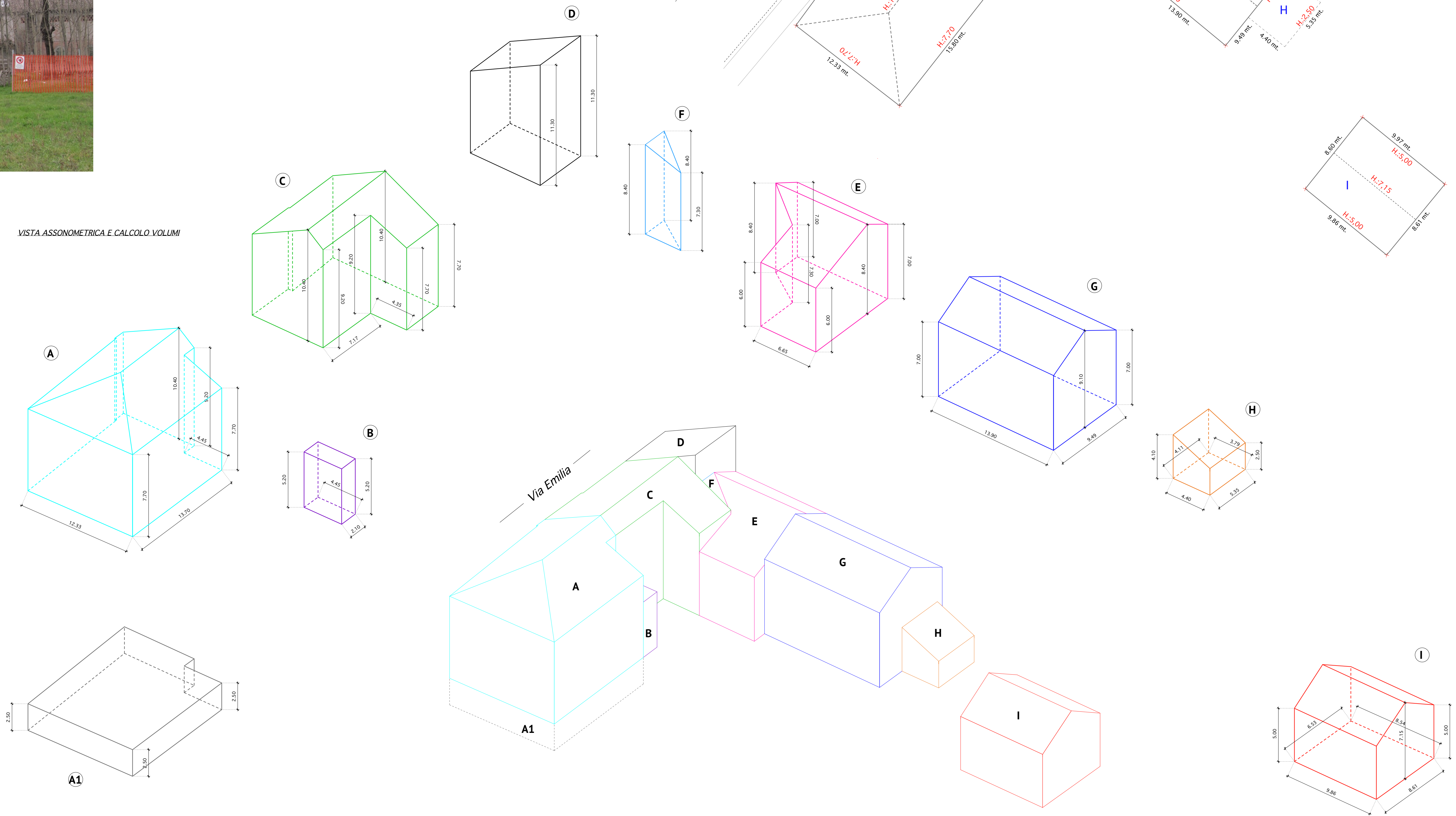
Il tecnico progettista

Ing. Paolo Guidetti





VISTA ASSONOMETRICA E CALCOLO VOLUMI



CORPO DI FABBRICA	VOLUME
A	1648,48 mc.
A'	465,39 mc.
B	48,78 mc.
C	1111,31 mc.
D	490,06 mc.
E	688,51 mc.
F	48,93 mc.
G	1061,61 mc.
H	77,73 mc.
I	518,33 mc.
VOLUME TOTALE	6159,13 mc.

VISTA AEREA ANNO 2002



TITOLO
RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO E VERIFICA CONFINI

COMMITTENTE
MONTANARI & GRUZZA S.P.A.

ZONA
Comune di Reggio Emilia (RE) - via Newton n.38

DESCRIZIONE
calcolo dei volumi

Scala: 1:200
Tavola n°: 3
Data: Febbraio 2018

GEOM. SIMONE IOTTI
REGGIO EMILIA
Via Cadoppi 8
42124 Reggio Emilia
simone.iotti@fastwebnet.it
Tel. 0522 1533484 - Fax 0522 1533485