

REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**

*PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI  
DELL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA b DELLA L.R. 24/2017  
PER L'AMPLIAMENTO DI COMPLESSO INDUSTRIALE  
SEDE DELLA DITTA PA S.p.A. IN LOCALITA' BAGNO,  
CON INGRESSO DA VIA MILANO n.13 IN COMUNE DI RUBIERA (RE)*

RELAZIONE  
VARIANTE URBANISTICA

Committente:  
**PA S.p.A.**

Progetto:  
**Antares S.r.l.**

Direttore Tecnico:  
**Arch. Guido Tassoni**

Collaboratori:  
Arch. Michele Riccò  
Arch. Luca Romoli

**REV 02**

## **Indice**

Premessa .....	2
Inquadramento urbanistico .....	4
Richiesta di variante urbanistica .....	5
Standard di progetto .....	8

## **Premessa**

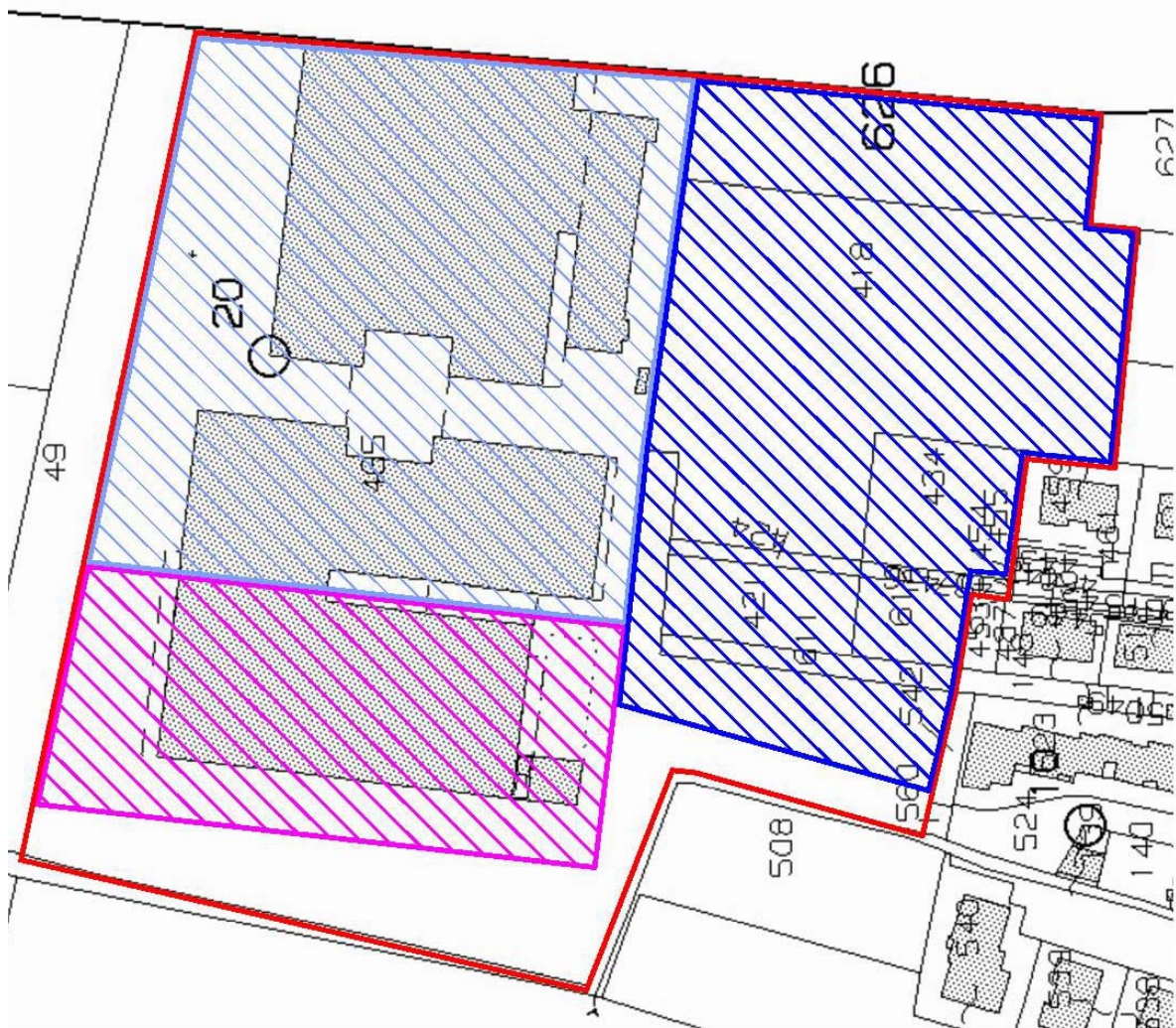
La richiesta di variante urbanistica in oggetto persegue lo scopo di realizzare l'ampliamento del complesso produttivo della Ditta PA S.p.A. mediante l'edificazione di due nuovi corpi di fabbrica di tipo produttivo e di un nuovo magazzino verticale per lo stoccaggio automatizzato di materiali e prodotti finiti.

L'area di intervento è situata nel Comune di Reggio Emilia, in località Bagno, in posizione prospiciente Via Gentileschi, in prossimità del confine con il Comune di Rubiera, da cui si ha accesso al complesso produttivo esistente, in Via Milano n. 13.

L'intervento viene proposto quale "Procedimento Unico" ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 che cita *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività."*

Le aree edificate del complesso della Ditta PA S.p.A. ricadono in parte sul territorio comunale di Reggio Emilia ed in parte sul territorio di Rubiera.

L'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia individua le aree edificate nel Comune di Reggio Emilia al foglio 248 mappale 465 (parte) corrispondenti ad una superficie di 24.842 mq. Il terreno interessato dall'ampliamento oggetto di variante è individuato dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia nel Comune di Reggio Emilia al foglio 248 mappali 418, 421, 424, 434, 436, 465 (parte), 611, 612, 626 corrispondenti ad una superficie complessiva di 15.900 mq.



ESTRATTO CATASTALE  
 Foglio 248 - Mappali 418-421-424-426-434-436-465-611-612-626  
 SCALA 1:1.000

## Inquadramento urbanistico

La tav. P6 del PSC vigente classifica l'attuale insediamento del complesso produttivo in parte in ambito ASP "ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati" ed in parte in ambito ASP\_N "ambiti per nuovi insediamenti produttivi".

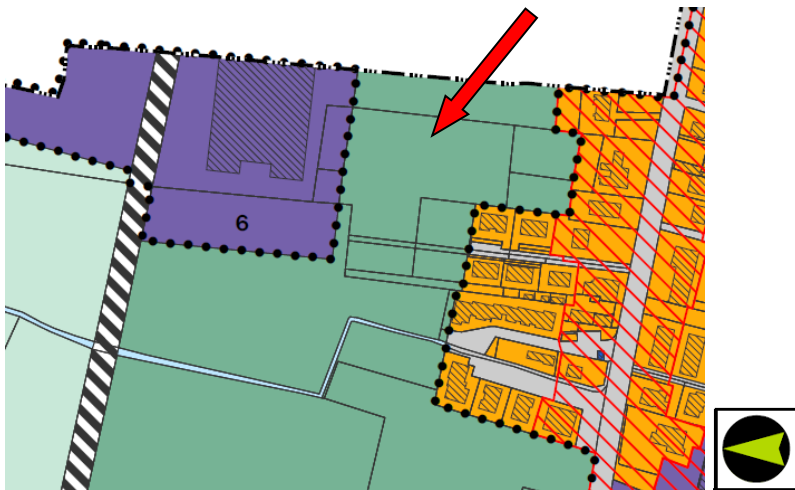


*Estratto Tav. P6 del PSC di Reggio Emilia*

L'area oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire è racchiusa a nord dall'insediamento produttivo esistente e a sud dagli ambiti AUC prevalentemente residenziali ed è classificata in ambito AAP "ambiti agricoli periurbani".

L'elaborato R3.2 del RUE fg. 248 classifica le aree edificate del complesso produttivo esistente in parte in ambito ASP2 "ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" e in parte in ambito AAP "ambito agricolo periurbano" (in quanto aree attuate tramite POC).

L'area oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire e di contestuale variante urbanistica è ugualmente classificata in ambito AAP "ambito agricolo periurbano".



Il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 prescrive la contestuale presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e della variante urbanistica per la trasformazione di parte dell'area classificata in AAP di proprietà in ambito ASP2 coerentemente con le aree edificate del complesso produttivo a nord della stessa.

Il progetto di ampliamento prevede la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a quelli esistenti, nel rispetto degli standards e degli indici urbanistici ed edilizi delle aree così classificate.

Le aree di proprietà residue con classificazione agricola AAP e non oggetto di variante urbanistica, sono trattate come aree verdi per la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale verso l'ambiente circostante edificato.

### **Richiesta di variante urbanistica**

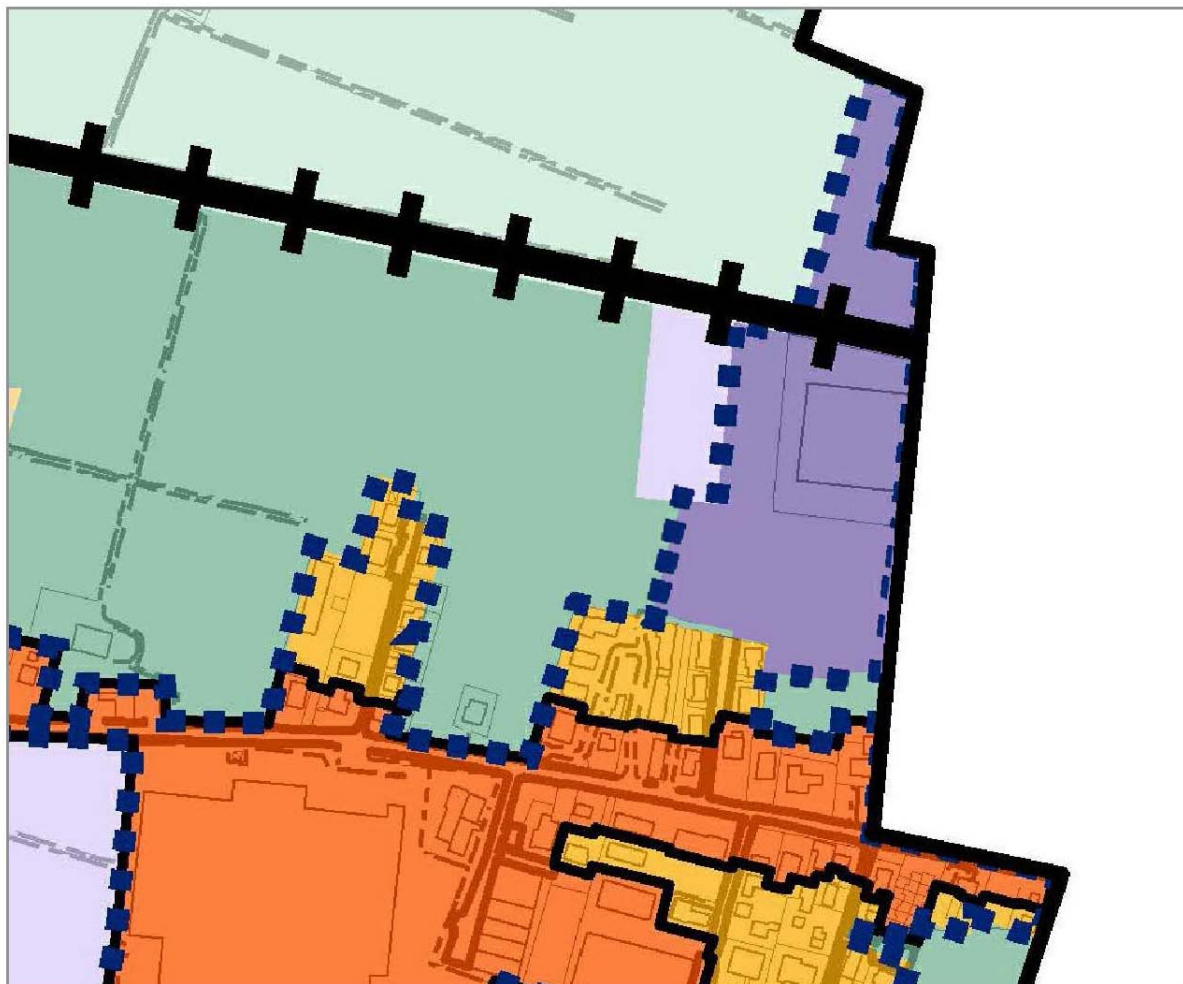
La proposta di variante urbanistica, in attuazione dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, promuove la classificazione in ambito ASP2 dell'area interessata dal progetto di ampliamento del complesso produttivo, per dare continuità alle altre aree già classificate ed edificate a nord.

La presente proposta di variante non richiede modifiche alle norme, né di PSC né di RUE.

Estratto – scala 1:5000

PSC proposta di variante

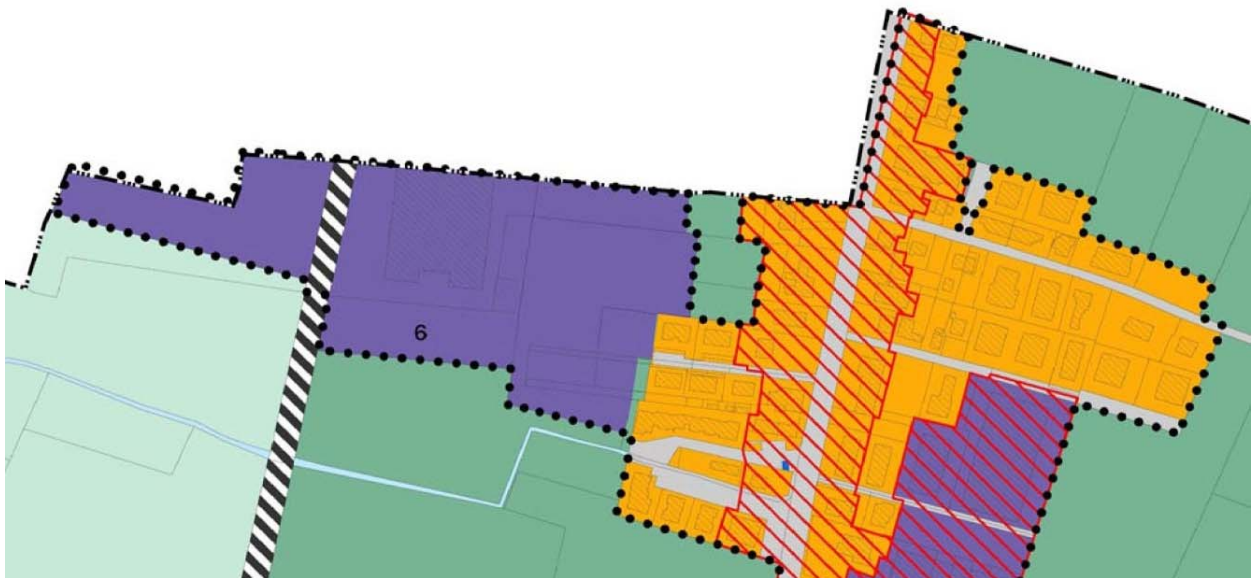
Tavola P6 – ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC



Estratto scala 1:5000

RUE proposta di variante

R3.2 – disciplina urbanistico-edilizia frazioni e forese - fg. 248





## **Standard di progetto**

Per SU, SA, SC ed Uf si fa riferimento alla Tav. 5 – Planimetria di progetto ed all'allegato tecnico.

### Superficie Fondiaria

La nuova area classificata avrà una Sf pari a 15.900 mq come deriva dal rilievo dei luoghi.

La SC di progetto comprende tutte le superfici oggetto di intervento edilizio, che ricomprendono aree poste in zona ASP 2, trattandosi di intervento in ampliamento di corpi di fabbrica già edificati.

La SC è pertanto totalmente attribuita alla capacità edificatoria della variante senza alterare la capacità edificatoria residua del comparto ASP 2

### Superficie Permeabile

La superficie permeabile è determinata pari a 20% come previsto dall'art. 4.3.3 del RUE.

Trattandosi intervento edilizio in ampliamento che coinvolge aree ASP 2 a verde/superficie filtrante, il progetto di variante considera di recuperare le aree permeabili coinvolte nello standard dell'area di variante art. 53 – L.R. 24-2017.

Inoltre si prevede di ridurre il verde Ve dell'area POC ASP N1\_20 di una superficie pari a 372 mq. La riduzione è necessaria per stringenti esigenze logistiche della ditta PA spa in quanto consente la creazione di corsello perimetrale di larghezza 6 mt che consente la manovra di mezzi d'opera per la movimentazione delle macchine utensili utilizzate nel fabbricato produttivo.

La superficie permeabile POC viene ricollocata nello standard dell'area di variante art. 53 – L.R. 24-2017.

Per il calcolo della Superficie Permeabile si fa riferimento alla Tav. 5 – Planimetria di progetto.

### Parcheeggi di P1

Sono previsti parcheggi pertinenziali P1 nella misura di 25mq/100mq SU realizzata come previsto dall'art. 4.3.3 del RUE.

### Parcheeggi di P2

Sono previsti parcheggi pertinenziali P2 nella misura di 10mq/100mq SU realizzata. Poiché il lotto di nuova classificazione appare evidentemente come lotto intercluso, il cui accesso avviene da Via Milano in Comune di Rubiera, il progetto presentato con Permesso di Costruire prevede la monetizzazione dei parcheggi di tipo P2.

### **Allegato:**

- Calcolo Superfici SU – SA – SC
- Schemi delle Superfici

Il Progettista  
Arch. Guido Tassoni

**CORPO EST (PA4)**

	SU				SA		Superfici escluse dal computo della Su e Sa	SC
<b>PT</b>								
mav	1015,02							
deposito carico scarico	1546,83	tettoia di collegamento	568,1	0,6	340,86			
ricarica muletti	77,6					locale tecnico	40,16	
accettazione	11,25					q.e	10,14	
antibagno	2,45							
wc	2,68							
ufficio 4	18,03							
disimpegno	3,55							
antibagno	2,45							
wc	2,68							
ristoro	13,3							
sala prove	103,82							
filtro	24,57							
ufficio SNP	23,22							
deposito SNP	57,75							
sviluppo nuovi prodotti	120,28							
sala prove sala pompe	104,12							
connettivo	30,19							
antibagno	2,81							
wc	4,03							
antibagno	2,07							
wc	4,09							
disimpegno	20,03							
antibagno	2,98							
wc H	5,08							
disimpegno	8,52							
spogliatoio U	30,64							
wc	1,44							
wc	1,45							
doccia	1,44							
doccia	1,45							
spogliatoio D	12,05							
wc	1,7							
doccia	1,68							
ufficio 1	35,05							
ripostiglio	8,79							
	<b>3305,09</b>							
<b>P1</b>								
collegamento coperto	284,09					locale tecnico	71,11	
collegamento coperto	25,03							
accoglienza	188,45							
ufficio tecnico	158,17							
ufficio DT	21,31							
sala riunioni	34,43							
filtro	46,93							
deposito	21,04							
wc	4,03							
wc	4,09							
antibagno	8,37							
antibagno	2,07							
sala video	26,1							
sala prototipi	25,44							
sala server	14							
	<b>863,55</b>							
	<b>4168,64</b>				<b>340,86</b>		<b>121,41</b>	<b>4509,50</b>

**CORPO OVEST (CHIERICI TITO)**

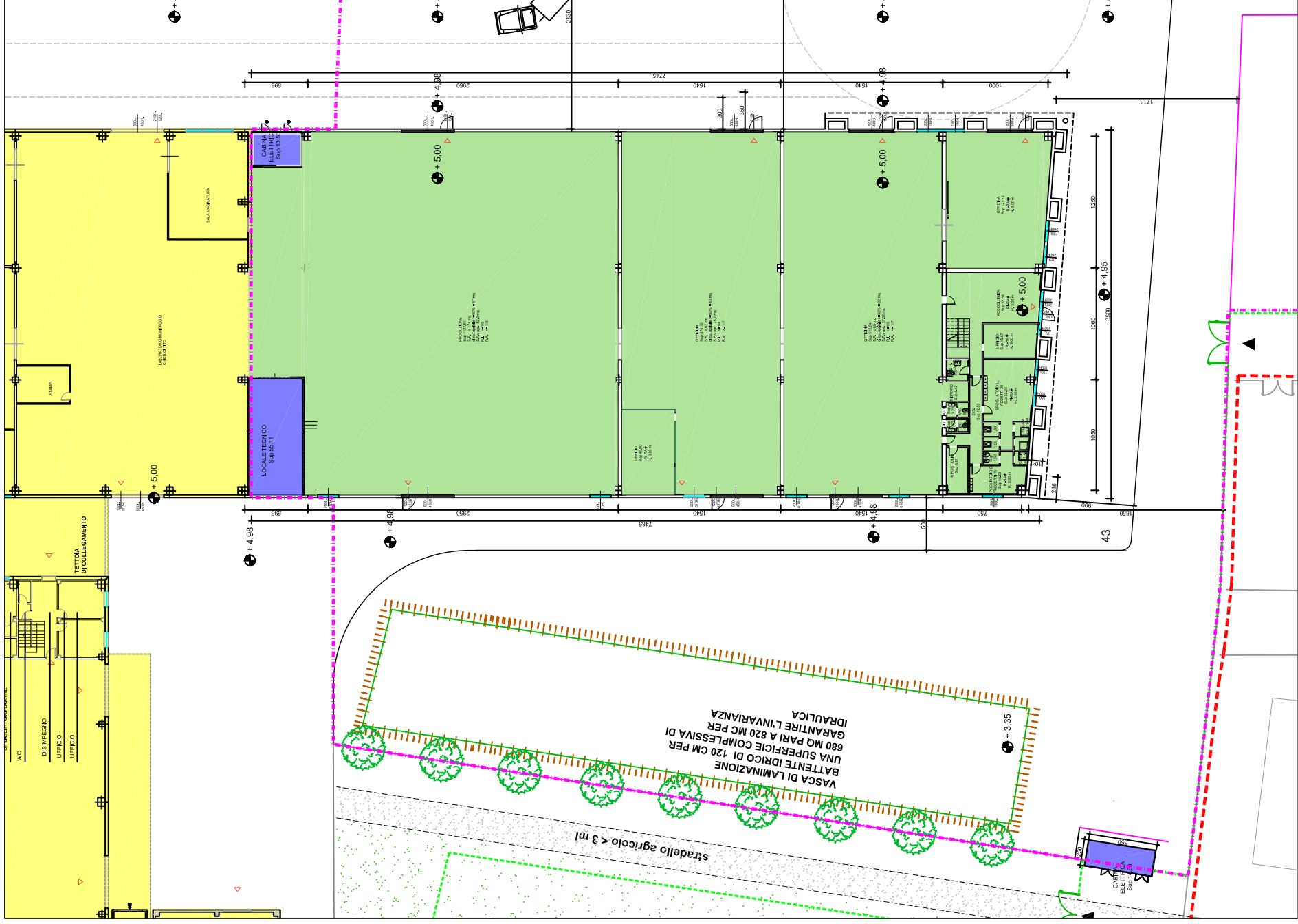
	SU				SA		Superfici escluse dal computo della Su e Sa	SC
<b>PT</b>								
produzione	1127,81					locale tecnico	55,11	
ufficio	40					cabina elettrica	13,50	
officina	474,12							
officina	515,54							
officina	123,12							
ristoro	4,42							
antibagno	1,23							
antibagno	1,23							
wc	1,24							
wc	1,24							
accoglienza	55,68							
ufficio	15,67							
wc H	4,1							
disimpegno	12,53							
ripostiglio	8,87							
spogliatoio U	30,24							
wc	1,69							
wc	1,69							
doccia	1,56							
doccia	1,69							
spogliatoio D	15,03							
wc	1,69							
doccia	1,44							
	<b>2441,83</b>							
<b>P1</b>								
disimpegno	34,33					soppalco tecnico	57,83	
soppalco	127,22							
ufficio 1	21,59							
ufficio 2	19,28							
ufficio 3	20,13							
ufficio 4	12,69							
ufficio 5	15,84							
ufficio 6	17,15							
wc	1,68							
wc	1,68							
antibagno	1,68							
antibagno	1,68							
ripostiglio	6,17							
	<b>281,12</b>							
	<b>2722,95</b>				<b>0,00</b>		<b>126,44</b>	<b>2722,95</b>

**CABINA ELETTRICA**

	SU				SA		Superfici escluse dal computo della Su e Sa	SC
						locale tecnico	14,60	
	<b>6891,59</b>				<b>340,86</b>		<b>262,45</b>	<b>7232,45</b>

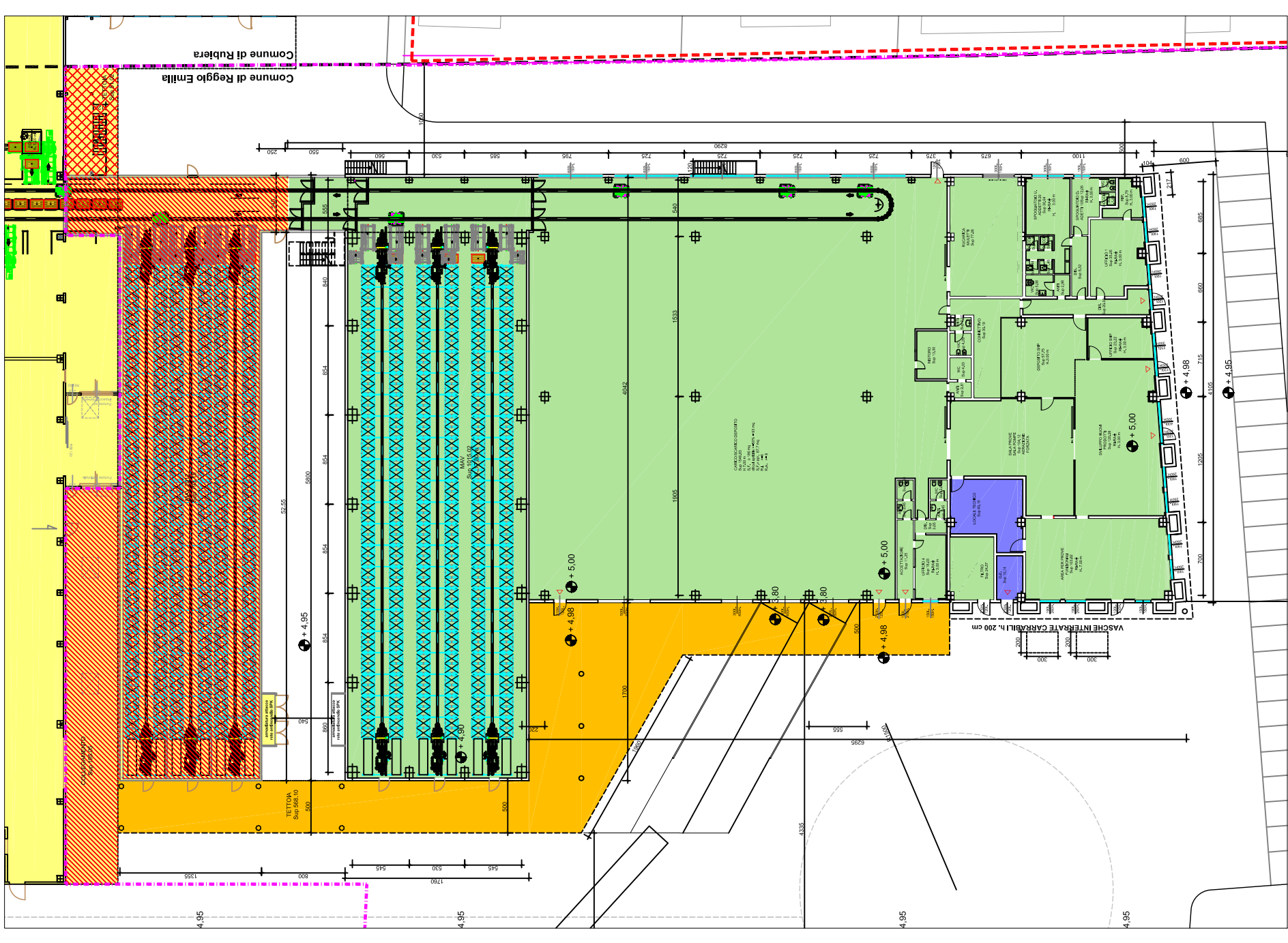
**COLLEGAMENTI-MAGAZZINO VERTICALE 2014**

	SU				SA		Superfici escluse dal computo della Su e Sa	SC
<b>PT</b>								
MAV 2012	793,15							
collegamento	195,05							
tettoia					51,02			
	<b>988,2</b>				<b>51,02</b>			
<b>P1</b>								
collegamento coperto	54,72							
	<b>54,72</b>							
	<b>1042,92</b>				<b>51,02</b>			
	<b>7934,51</b>				<b>391,88</b>		<b>262,45</b>	<b>8326,39</b>



PIANTA PIANO TERRA - CORPO OVEST

PERIMETRO INTERVENTO EDILIZIO VARIANTE ART.53 - L.R. 24-2017

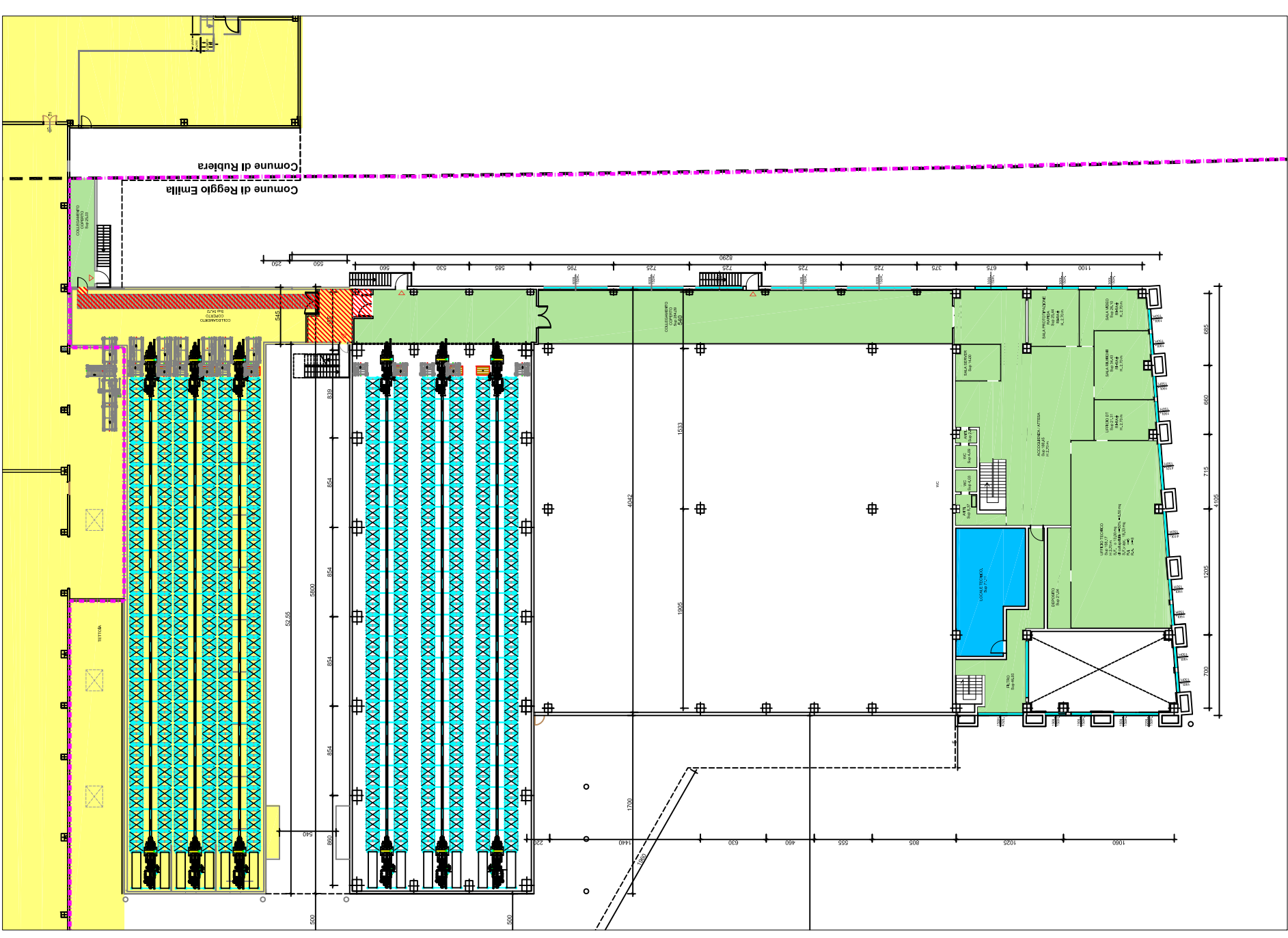


PIANTA PIANO TERRA - CORPO EST

- FABBRICATI ESISTENTI
- SU
- SA
- SUP. ESCLUSA DAL CALCOLO SU E SA
- SU COLLEGAMENTI-MAGAZZINO 2012
- SA COLLEGAMENTI-MAGAZZINO 2012



PIANTA PIANO PRIMO - CORPO OVEST



PIANTA PIANO PRIMO - CORPO EST

- - 
  - 
  - 
  - 
  -
- FABBRICATI ESISTENTI      SU  
 SA      COLLEGAMENTI-MAGAZZINO 2012  
 SUP. ESCLUSA DAL CALCOLO SU E SA      SA  
 COLLEGAMENTI-MAGAZZINO 2012

PERIMETRO INTERVENTO EDILIZIO VARIANTE ART.53 - L.R. 24-2017

