GIAMPRIMO BERTONI ARCHITETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO AP-10 IN VARIANTE AL P.R.G. VIA NOBEL - REGGIO EMILIA

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Reggio Emilia, 28/05/2012

in fede

Il Progettista

Arch. Giamprimo Bertoni

A - RELAZIONE

- A.1 Premessa
- A.2 Proprietà Proponenti
- A.3 Perimetro di comparto
- A.4 Analisi dello stato di fatto
- A.5 Proposte progettuali

B – ELENCO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

B.1 - ELABORATI DESCRITTIVI

- A Relazione illustrativa
- B Documentazione fotografica
- C Norme tecniche di attuazione
- D Relazione finanziaria
- E Schema di convenzione
- F Relazione geologica
- G Rapporto di sostenibilità ambientale
- H Relazione di impatto acustico

B.2 - ELABORATI GRAFICI

- Tav. 01 Rilievo plano-altimetrico: Planimetria e sezioni
- Tav. 01a Rilievo plano-altimetrico: verbale di misurazione
- Tav. 02 Planimetria generale di inquadramento
- Tav. 03 Planivolumetrico schema dei vincoli e ripartizione funzionale
- Tav. 04 Planimetria di verifica aree di progetto: Sovrapposizione PRG Catasto Rilievo esecutivo
- Tav. 05 Planimetria urbanistica
- Tav. 06 Planimetria aree asservite a uso pubblico e tabelle di dimensionamento
- Tav. 07 Profili altimetrici e sistema del verde
- Tav. 08 Schema impianti tecnici e progetto di massima illuminazione pubblica
- Tav. 09 Viste prospettiche

A - RELAZIONE

A.1 – PREMESSA

La presente Relazione illustra i criteri fondamentali assunti nella stesura del progetto urbanistico per l'attuazione delle previsioni edificatorie di area posta in via Nobel nel Comune di Reggio Emilia censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio n° 46: mapp.li 397, 401, 405, 409, 396, 354, 400, 353, 404, 408.

L'area è classificata dal P.R.G. come "Area di trasformazione produttiva" (Ap) art. 54.

L'autorizzazione a presentare il Piano è stata rilasciata dall'Amministrazione Comunale con Determinazione Dirigenziale PG n° 27169/07 del 15/12/2007 (il documento viene riportato in allegato per pronto riferimento).

Con delibera P.G.n° 5167/70 del 05-04-2011 il Consiglio Comunale del Comune di Reggio Emilia ha approvato il PSC e il RUE.

Nei nuovi strumenti di Pianificazione Urbanistica l'area del comparto è rappresentata nel documento R3.2_Disciplina_urbanistico-edilizia-Frazioni_e_forese al foglio 46.

Nel RUE, l' "area verde di compensazione TAV" che era presente nel PRG a sud del perimetro del comparto, è stata ridefinita e, a seguito di richiesta dei soggetti proponenti, con istanza in data 04/03/2011 in atti PS 1689/2011, è stata inclusa nella St di PUA senza l'aumento della capacità edificatoria.

Un' altra prescrizione alla modifica della superficie è che l'edificato del comparto sarà incluso all'interno del perimetro del piano come era previsto dal PRG.

A.2 - PROPRIETA'

.....

Proprietario Proponente UNILPE S.p.A. 38.543 mq. 100 %

Via Meuccio Ruini, 10

42100 Reggio Emilia

PI: 02169350358

La situazione della proprietà è riassunta nella tabella seguente:

Totale St 38.543 mq. 100.00 %

UNILPE S.p.A. figura quindi come unico Attuatore del piano.

A.3 - PERIMETRO DI COMPARTO

Il perimetro del comparto previsto dal PRG è stato modificato in adeguamento a quanto previsto dal RUE.

La superficie territoriale è stata incrementata senza però implementare il carico urbanistico, quindi la superficie utile è rimasta invariata.

A.4 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il terreno oggetto della presente relazione è posto a nord dell'autostrada Milano-Bologna, tra gli insediamenti dell'ex Giglio e la statale 63 per Sesso nel Comune di Reggio Emilia. Risulta distinto al Catasto Terreni al foglio n. 46. mapp. 397, 401, 405, 409, 396, 354, 400, 353, 404, 408.

La viabilità di accesso è costituita da via Nobel che corre parallela alla TAV e all'autostrada, tra il raccordo Tangenziale Nord, il nuovo casello autostradale e la statale 63.

Nel P.R.G. di Reggio Emilia il terreno è destinato per circa 30.345 ad "Area di trasformazione produttiva" (Ap) art. 54 con perimetro di piano attuattivo Ap-10.

Con le modifiche al perimetro al comparto la superficie territoriale è diventata 38.543 mg.

Questa area si trova al centro di due aree industriali-artigianali importanti per la zona nord di Reggio Emilia: quella di Sesso e quella di Mancasale. Via Nobel risulta essere il raccordo principale tra queste zone. A nord di via Nobel nonostante sia predominante l'area agricola sono comunque presenti grossi lotti con fabbricati produttivi. In particolare l'area Ap-10 risulta chiusa a sud dalla TAV e dall'autostrada ed è in prossimità del nuovo casello autostradale.

Si colloca quindi al centro di un'area che sta subendo una trasformazione significativa per la città di Reggio Emilia.

A.5 – LA PROPOSTA PROGETTUALE

A.5.1 – II Progetto

L'intervento edilizio previsto riguarda l' edificazione del comparto edilizio denominato dal previgente Piano Regolatore Generale "Area di trasformazione produttiva Ap art.54" nel caso in questione denominato Ap-10.

Le disposizioni urbanistiche sull'area di trasformazione produttiva sono le seguenti:

- Indice di edificabilità è di 0.4 mg per mg di superficie territoriale (30.345 mg)
- Su=12.138 mq
- Il verde pubblico uguale al 25% della St può essere monetizzato
- Gli usi previsti sono: U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3

Complessivamente l'area interessata risulta di circa 38.543 mq. che attiverà una potenzialità edificatoria di 12.138 mq di superficie utile.

L'area che deriva dal nuovo perimetro di piano, risulta interessata da fasce di rispetto di due diverse infrastrutture: TAV e autostrada.

La presenza di queste infrastrutture, e delle loro fasce di rispetto ha fortemente influenzato le scelte progettuali. Per riuscire a rispettare questi vincoli, i due lotti vengono organizzati in modo diverso.

Mentre il lotto ad est avrà i fronti a sud che si sviluppano paralleli all'andamento della TAV, nel lotto ad ovest sono invece paralleli all'autostrada. Quest'ultimo assetto ha anche i fronti a nord che verosimilmente seguono all'andamento di via Nobel, nel tratto che interessa il lotto ad ovest.

L'altro fronte che risulta interessante è quello a nord verso via Nobel che risulta essere il raccordo tra due importanti aree industriali-artigianali. Diventa quindi una possibile vetrina per le attività che vi si insedieranno.

L'unico edificio in cui abbiamo un uso terziario e commerciale si distingue da un punto di vista volumetrico perché é più alto e si avvicina alla torre presente nel lotto vicino ad est.

Il piano stabilisce un mix funzionale con più dell' 80% per usi produttivi-manufatturieri e il restante per usi terziari. Questi usi di progetto rispettano dunque la vocazione di questa area di trasformazione che è appunto produttiva.

L'organizzazione dei volumi nell'area (suddivisi in più edifici) rispetta il disegno della ripartizione in zone funzionali per quanto riguarda l'accorpamento e l'organizzazione delle aree Ve e Se, pur operandone una ridistribuzione, come ammesso agli art. 47.07 e 47.09 delle N.T.A. del P.R.G.;

Questa scelta è anche dipesa dall'idea che l'area in cui si inserisce il progetto avrà delle trasformazioni importanti soprattutto legate alla futura stazione della TAV. Si creeranno importanti scambi commerciali e saranno necessari contenitori per la produzione e lo stoccaggio di materiali.

DATI DEI	L COMPARTO AP-10	
	NORMATIVA	PROGETTO
Su=0.4*30.345 St (da PRG)	12.138 mq	12.138 mq
St da RUE		38.543 mq
Se= 50% St (38.543)	19.271,50 mq	19.271,50 mq
Ve= 25% St (38.543)	9.635,75 mq	9.635,75 mq
Vp= 25% St (38.543)	9.635,75 mq	9.635,75 mq
lp > 10% Se	1.927,15 mq	2.001,16 mq
lp > 50% Ve	9.635,75 mq	14.084,32 mq
A=30 alberi/ha	116	116
Ar=40 arbusti/ha	155	404
20%St per P1 P2 in Ve+Vp	7.708,6 mq	6.447,69 mq
P1 U2/8 (750 mq)	9 p.a.	9 p.a.
P2 U2/8 (750 mq)	8 p.a.	8 p.a.
P1 U2/4 (921,10 mq)	11 p.a.	11 p.a.
P2 U2/4 (921,10 mq)	15 p.a.	15 p.a.
P1 U3/1 2 (10.466,90 mq)	120 p.a.	121 p.a.
P2 U3/1 2 (10.466,90 mq)	42 p.a.	43 p.a.

A.5.2 – II Verde Pubblico

II Verde Pubblico (Vp) verrà totalmente monetizzato.

Avrà dunque le caratteristiche dell'area Ve: (lp>50%)

Nella progettazione del verde si distinguono due zone: la fascia verde a sud verso la TAV e quella a nord verso via Nobel. A sud, nella fascia di 10 ml di dotazione ecologica (come indicato nell'art. 77.03 del PRG) andremo a creare un filare di Morus alba (è un'essenza che non raggiunge un' altezza eccessiva) con sesto di impianto di 6 ml e una siepe di ligustrum ovalifolium. La piantumazione sarà fatta ad una distanza di almeno 9 ml dal piede del rilevato della TAV, così come si prescrive nell'art. 52 del DPR 753/80.

A nord, verso via Nobel si svilupperà un filare di Carpinus betulus che costeggia tutta la via, in continuità con il progetto previsto dall'amministrazione per la riqualificazione di questa viabilità. Al filare di Carpini sarà abbinata una siepe di Ligustrum ovalifolium in corrispondenza dei parcheggi per schermarli.

A.5.3 - Parcheggi

Dai due ingressi ai lotti si accede ai parcheggi pubblici, che sono distribuiti paralleli a via Nobel.

Nel lotto 2, ad est, la viabilità per accedere ai parcheggi pubblici è la stessa che si attraversa per raggiungere la parte privata. In entrambi i lotti i parcheggi P1 saranno accessibili direttamente dalla viabilità interna.

Il dimensionamento, basato naturalmente sugli standard di P.R.G., è illustrato nelle tavole di progetto.

A.5.4 – Viabilità

Per quanto riguarda la viabilità saranno presenti due accessi da via Nobel.

La posizione dell' ingresso al lotto 2 ad est è centrale per la distribuzione ai fabbricati, quella del lotto 1 invece è decentrata perché vincolata dalla distanza di 20 ml da rispettare dall'accesso carraio del fronte opposto.

La viabilità proposta quindi si raccorda in modo logico con la viabilità esterna senza generare punti di conflitto di traffico. I due ingressi sono infatti collocati in una posizione che non interferisce con ingressi esistenti ad abitazioni o attività sul lato nord di Via Nobel.

A.5.5 - Fogne

A.5.5.1 – Fogne bianche

Le acque bianche provenienti dalla zona urbanizzata verranno recapitate nella rete delle acque bianche esistenti, previa acquisizione del parere dell'ente gestore con cui ci si confronterà in fase di progettazione esecutiva.

Per regolamentare i tempi e le portate di scarico verranno realizzati sistemi di laminazione o accumulo da definirsi come capacità e caratteristiche tecniche in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

A.5.5.2 – Fogne nere

Per lo scarico delle acque nere si sfrutteranno i nuovi collettori fognari posti a servizio di via Nobel. La Proprietà proponente parteciperà in quota parte alle spese per il nuovo collettore realizzato secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n°186, P.G. 12447 del 03/07/2006.

A.5.6 – Illuminazione pubblica e linea ENEL

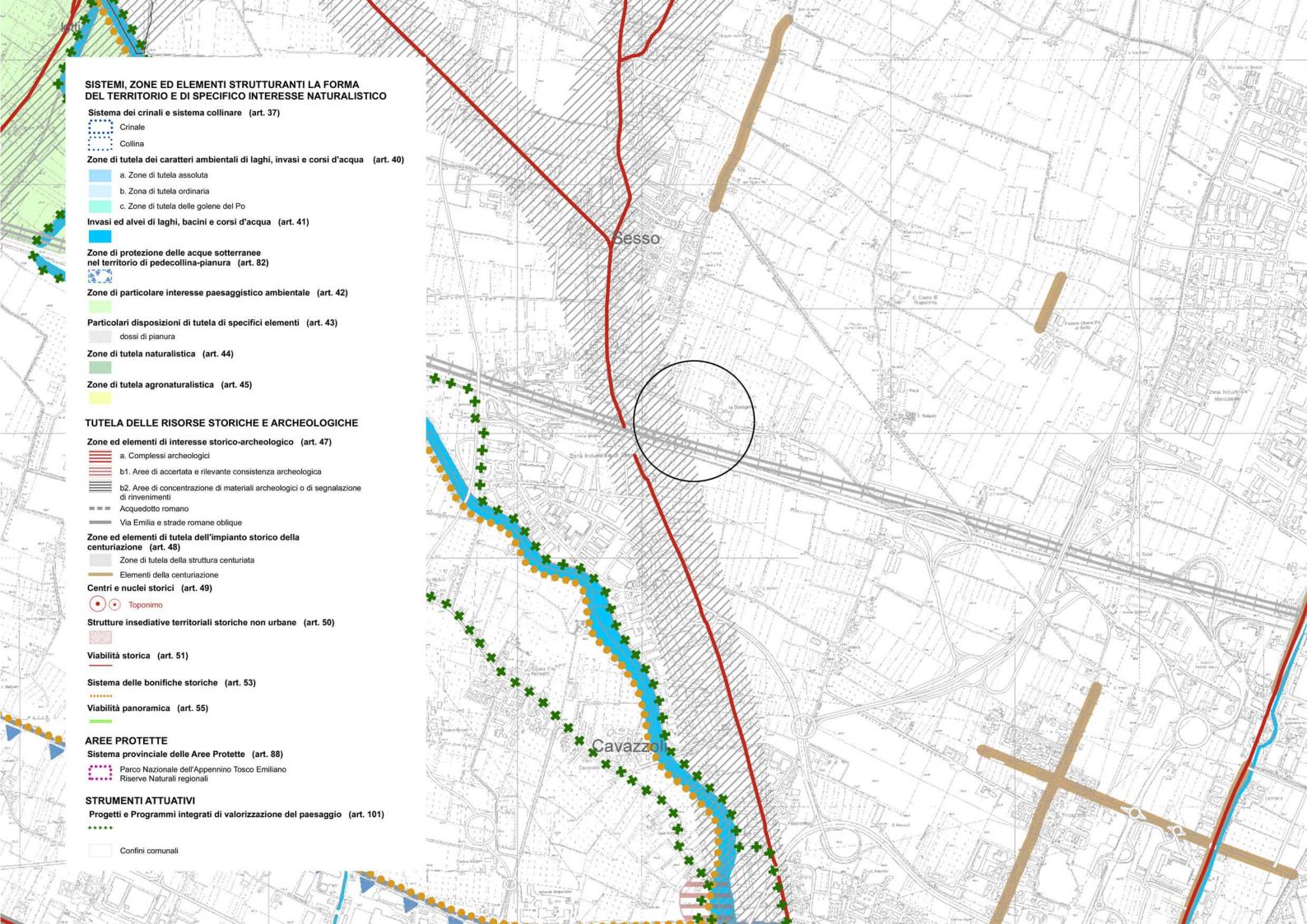
L'attuale collocazione della linea ENEL di media tensione si sviluppa parallela a Via Nobel, a ridosso del perimetro nord del piano.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica si provvederà in via Nobel ad introdurre pali di altezza 8 ml collocati ad un' interdistanza di circa 30 ml, mentre nella zona dei parcheggi si forniranno pali più piccoli di 3 ml di altezza a 11 metri circa di distanza.

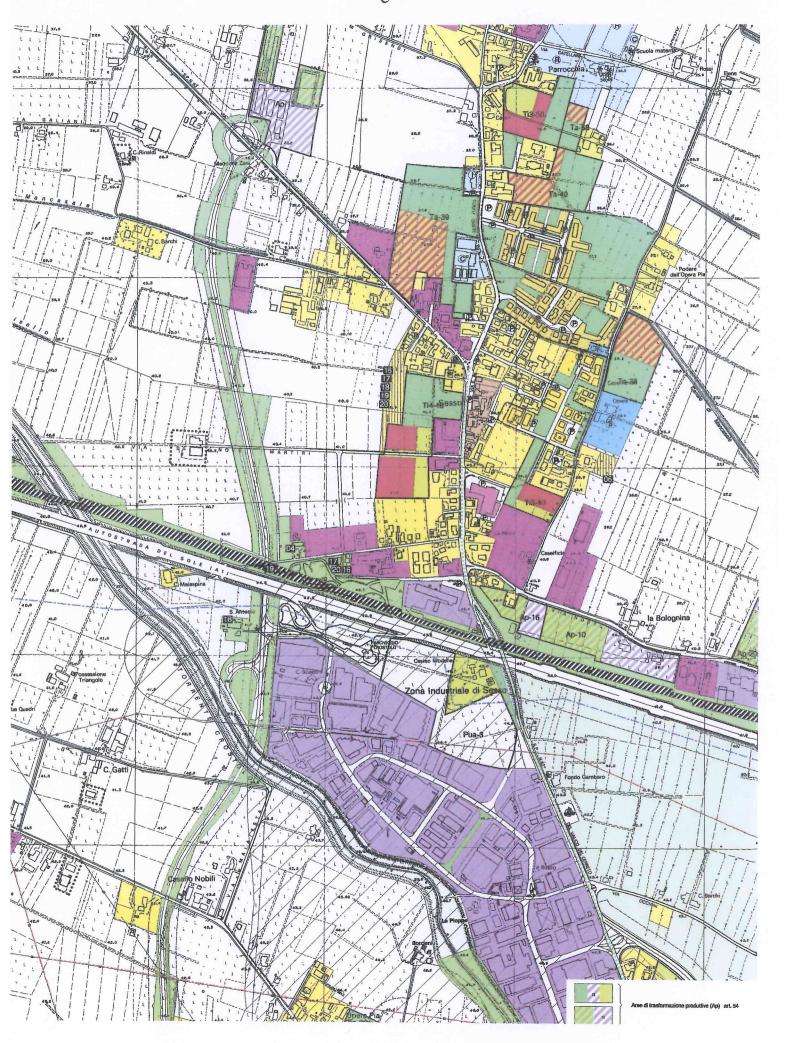
L'allacciamento si farà nel quadro esistente QE5121 come da accordi con gli uffici competenti del Comune di Reggio.

ALLEGATI:

- 1_ Stralcio del PTCP 2010.
- 2_ Stralcio PRG tav. 10.
- 3_ Stralcio del PUM sistema della mobilità.
- 4_ Tavola 52 del piano dei servizi.
- 5_ Tavole estratte dall'Album delle Aree di trasformazione P10.
- 6_ Estratto del PSC: ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC (P6).
- 7_ Estratto del PSC: scheda ASPN 1 (P4.1C).
- 8_ Estratto del RUE: sintesi disciplina urbanistico-edilizia (R2.1.2 FG.46).
- 9_ Estratto del RUE: sintesi disciplina urbanistico-edilizia (R3.2 FG.46).
- 10_ Documentazione catastale: estratto di mappa e visure catastali.
- 11_ Determinazione Dirigenziale PG n° 27169/07 del 15/12/2007.
- 12_ Parere favorevole alla richiesta di modifica del perimetro del comparto del 15/12/2011.



Allegato 2



LEGENDA

CICLOPISTE ANULARI

- 01 CIRCONVALLAZIONE DELLE MURA
- 02 CIRCONVALLAZIONE INTERMEDIA
- 03 CIRCONVALLAZIONE LARGA

CICLOPISTE RADIALI

- 1 EMILIA
- 2 VILLAGGIO STRANIERI CENTRO
- 3 FOGLIANO BUCO DEL SIGNORE CENTRO
- 4 CANALI OSPEDALE CENTRO
- 5 RIVALTA CENTRO
- 6 SAN RIGO COVIOLO CENTRO
- 7 GHIARDELLO S.BARTOLOMEO CODEMONDO CENTRO
- 7a dir. CAVRIAGO
- 8 RONCOCESI DUE TORRI CENTRO
- 9 SESSO DUE TORRI CENTRO
- 10 MANCASALE OVEST S.PROSPERO CENTRO
- 11 BAGNOLO MANCASALE EST CENTRO
- 12 MASSENZATICO GAVASSA STAZIONE CENTRO
- 12a dir. CORREGGIO SAN MARTINO IN RIO
- 12b dir. CORREGGIO

PERCORSI CICLABILI VERDI (Greenways)

- A DEL CROSTOLO
- **B** DEL MODOLENA
- C DEL RIO della VASCA
- D DEL RODANO
- E DEL SECCHIA
- F PRATOFONTANA
- **G** CAVO TRESINARO

PERCORSI CICLABILI DI SUPPORTO

PRINCIPALI SERVIZI E ATTREZZATURE
DI INTERESSE PUBBLICO

7 COMMERCIO

- CENTRI COMMERCIALI
- ALIMENTARI AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO; COMMERCIO AMBULANTE
- RISTORAZIONE
- BAR
- negozio in genere; rivendita giornali; tabaccheria

ALIED

- O POSTA
- ALBERGHI
- A BANCA
- A CAMPI NOMADI
- ZONA INDUSTRIALE
- MPIANTO ENEL; RISCALDAMENTO
- ♠ EDIFICI STORICI
- A SERVIZI PER ANIMALI
- SERVIZI TELEFONICI
- ▲ ALTRO

7 SERVIZI ALLA MOBILITÀ

- ∮ FERMATE AUTOBUS
- ♦ FERMATE FERROVIA
- ♦ CARBURANTE
- PARCHEGGI

7 COLEGAMENT

- ----- PISTE CICLABILI
- ----- PISTE CICLABILI SU SEDE STRADALE
- BICIBUS

7 AREE DEL PRO

- CITTÀ CONSOLIDATA; TRASFORMAZIONI URBANE DI PROSSIMA REALIZZAZIONE
- AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE
 - AREE PRODUTTIVE DI PROSSIMA REALIZZAZIONE
 - AREE PRODUTTIVE DI POSSIBILE REALIZZAZIONE
- SERVIZI A SCALA URBANA
- SERVIZI DI QUARTIERE O RELIGIOSI
- SERVIZI PRIVATI
- SERVIZI SPORTIVI
- VERDE PUBBLICO ESISTENTE E FUTURO
- A AREE ADIBITE A SERVIZI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE

7 SERVIZI SOCIALI E SANITÀ

- # FARMACIA -
- AMBULATORI MEDICI E PEDIATRICI
- (1) POLI TERRITORIALI; SERVIZI ASSISTENZIALI
- CENTRI DISABILI
- RESIDENZE ANZIANI E DISABILI; STRUTTURE ABITATIVE TEMPORANEE
- STRUTTURE SANITARIE

7 SEDI AMMINISTRATIVE E PUBBLICA SICUREZZA

- SEDI PUBBLICHE
- ORDINE PUBBLICO
- → CIMITER!

7 LUOSHI PER IL CULTO

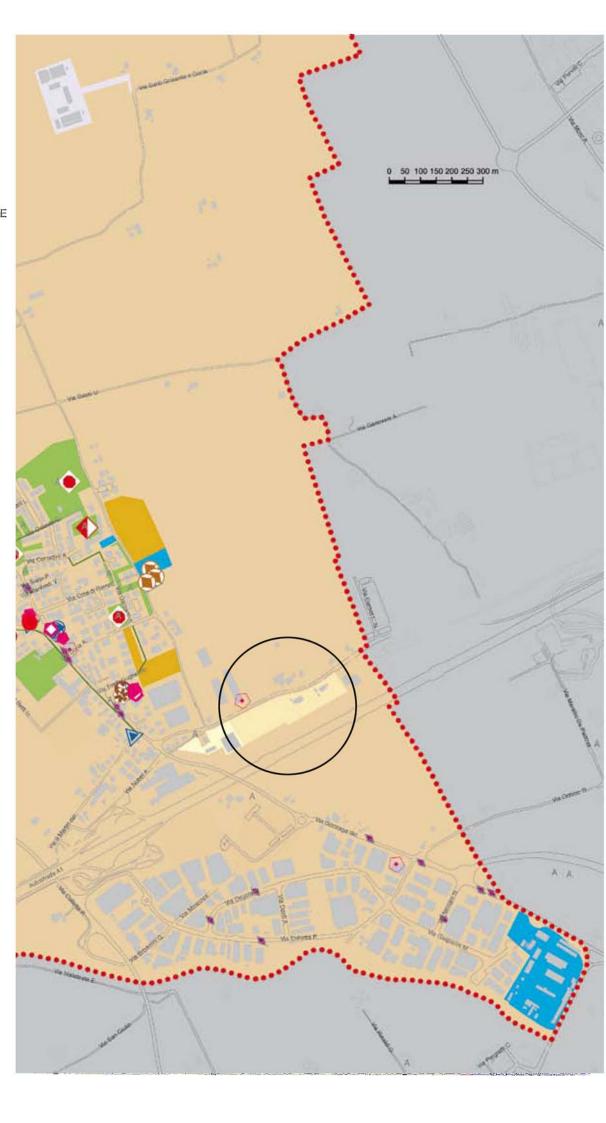
* LUOGHI DI CULTO

7 SPORT, CULTURA E TEMPO LIBERO

- ATTREZZATURE CULTURALI
- MASSOCIAZIONE CULTURALE
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- ASSOCIAZIONE SPORTIVA
- CENTRI SOCIALI/STUDI: GET
- CIRCOLI
- CINEMA
- **O** LOCALI NOTTURNI
- AREE GIOCO BIMBI
- ★ ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO
- ORT
- VERDE

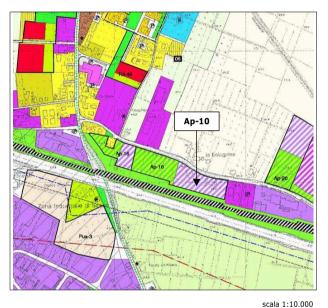
7 SERVIZI EDUCATIVI

- ASILI NIDO
- SCUOLE MATERNE
- SCUOLE ELEMENTARI
- SCUOLE MEDIE INFERIORI
- SCUOLE MEDIE SUPERIORI
- UNIVERSITÀ
- SCUOLA PRIVATA



Area di trasformazione produttiva (art.54)

STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO URBANISTICO



L'area di trasformazione è situata nella circoscrizione n°8 nel settore nord-occidentale della città, a margine del tracciato autostradale e del nucleo frazionale di Sesso a carattere insediativo rado.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Suddivisione del suolo e quantità urbanistico-edilizie

- Ripartizione funzionale

St= mg 30.345

Se= 50% St = mq 15.172

Ve= 25% St = mq 7.586

Vp= 25% St (con possibilità di monetizzazione) = mq 7.586

Dove

St= Se+Ve+Vp

Se= superficie edificabile= ambito all'interno del quale é concentrata l'edificabilità

Ve= verde privato con valenza ecologica

Vp= verde pubblico di compensazione

- Mix funzionali (Usi previsti)

Usi previsti:U1/1, U1/2, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U3/1, U3/2, U3/3

Usi regolati: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di mq 150 di Su per ogni unità produttiva

OBIETTIVI E CRITERI D'INTERVENTO

La trasformazione, a carattere essenzialmente produttivo polivalente, dovrà consentire il riuso di un ambito attualmente intercluso, che ha perso la precedente connotazione agricola. In particolare l'edificazione sarà concentrata sul margine orientale dell'area in contiguità con i tessuti esistenti e avrà come filtro verde rispetto alla presenza dell'autostrada una fascia di ambientazione.

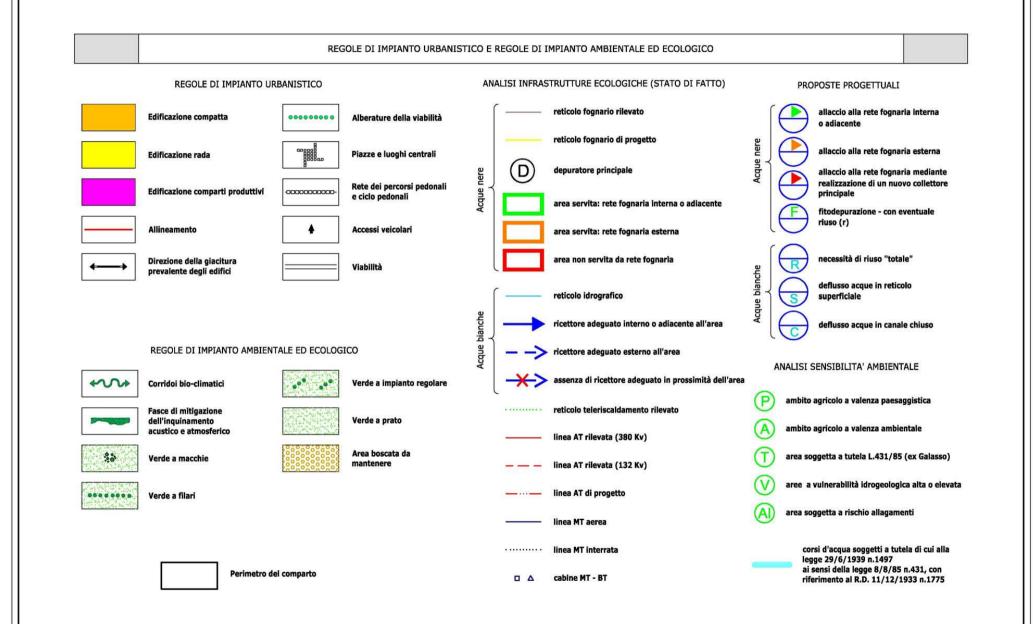
REGOLE AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

- Indici urbanistico-ecologici

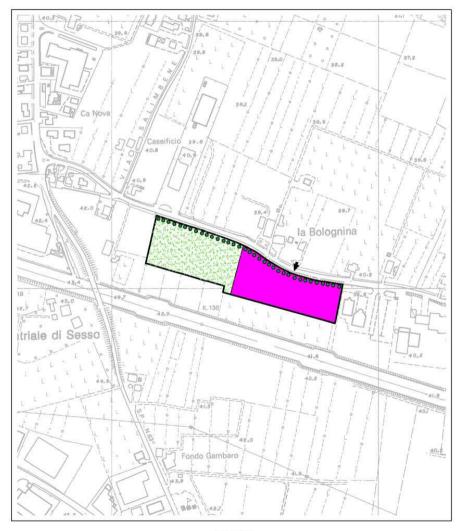
 $St = mq \ 30.345 \qquad \qquad Ip \ (Se) > 10\% \qquad = mq \ 1.517$ $Ut = 4.000 \ mq/ha \qquad \qquad Ip \ (Ve) > 50\% \qquad = mq \ 3.793$ $Su = mq \ 12.138 \qquad \qquad Ip \ (Vp) > 80\% \qquad = mq \ 6.069$

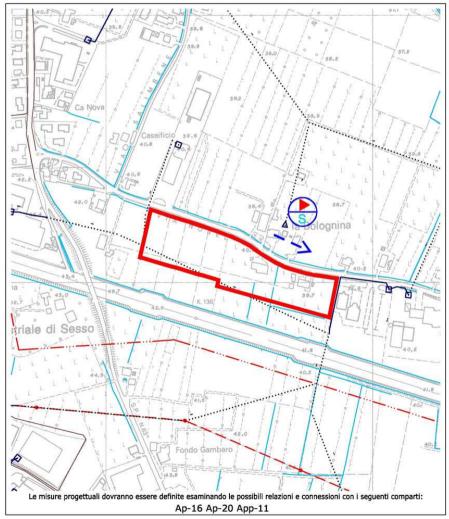
A=20 alberi/ha = 61 Ar=30 arbusti/ha = 91

Regole di suddivisione del suolo LEGENDA

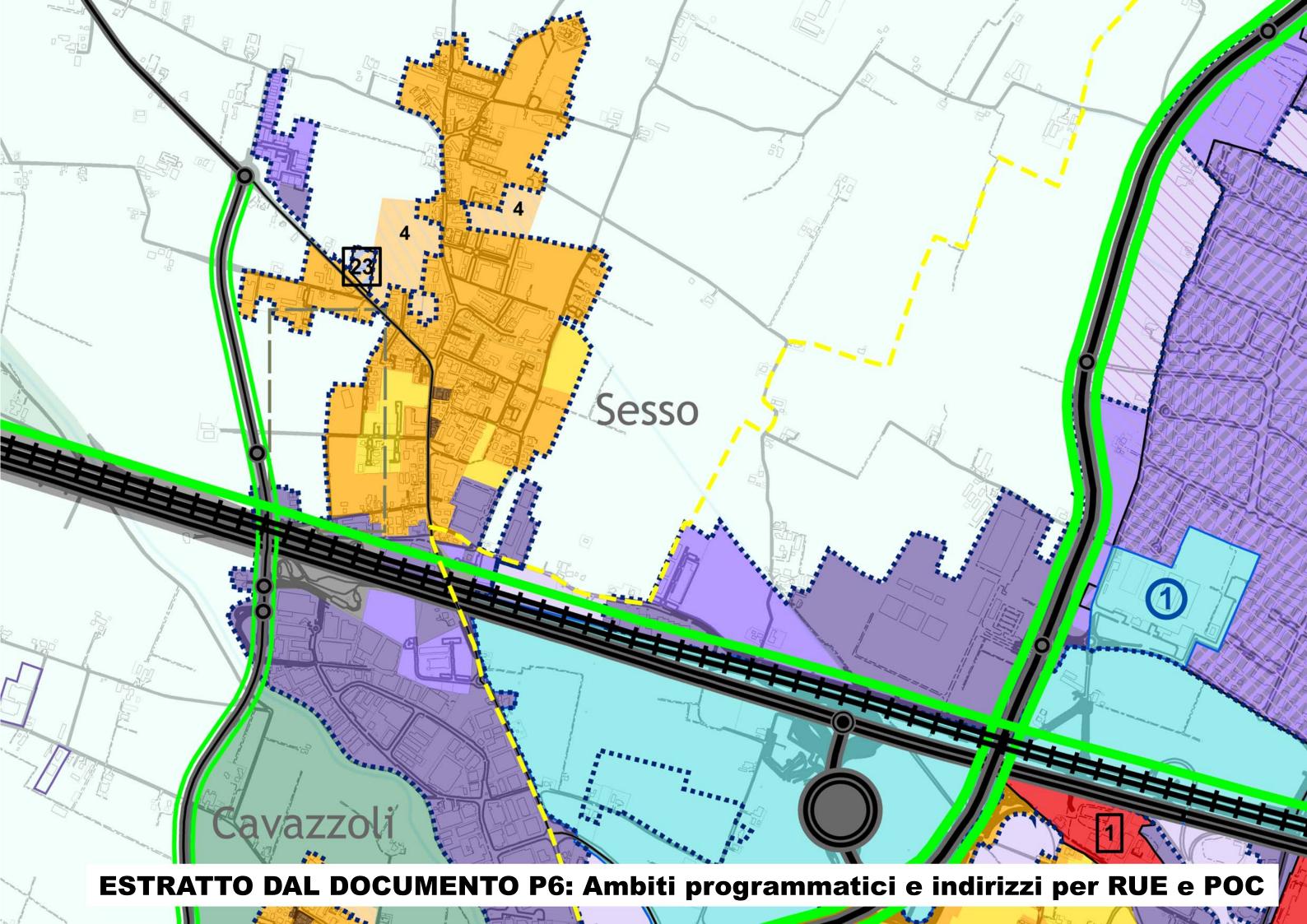


REGOLE DI IMPIANTO URBANISTICO E REGOLE DI IMPIANTO AMBIENTALE ED ECOLOGICO





scala 1:5.000



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASPN 1



PSC Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore settentrionale della città, caratterizzato da forti trasformazioni che hanno comportato l'introduzione di numerosi elementi di spicco nel paesaggio urbano, tra cui la nuova linea Alta Velocità con la relativa fascia di ambientazione e le opere del parco progetti Calatrava: la stazione TAV mediopadana, i ponti e il nuovo casello autostradale. Il comparto è delimitato a nord da via Nobel, a sud dal corridoio infrastrutturale autostrada-TAV, ad est e ad ovest da tessuti produttivi polifunzionali di più o meno recente formazione.

Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1

Uf max per attività manifatturiere	0,6 mq/mq o preesistente se superiore
Uf max per attività terziarie	0,66 mq/mq o preesistente se superiore
lp min	20% Sf o preesistente se inferiore
Destinazioni d'uso	produttive polifunzionali di eccellenza

Indici da PRG

Ut	= 4.000 mq/ha
Se	= 50%St, Ve = 25%St, Vp = 25%St
Α	= 30 alberi/ha
Ar	= 40 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione, a carattere essenzialmente produttivo polifunzionale, dovrà consentire l'impianto di un edificato destinato ad attività di eccellenza, mantenendo una permeabilità, fisica e visiva, in senso nord-sud; ciò potrà essere ottenuto riducendo l'estensione dell'edificato in senso longitudinale o suddividendolo in più corpi di fabbrica adeguatamente distanziati tra loro.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ AREE PRIVATE PERIMETRO DEL COMPARTO ACCESSO

AREE A VERDE

Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI ESPLORAZIONI PROGETTUALI FRAZIONI SCHEDA 52

PAESAGGIO ESPLORAZIONI PROGETTUALI AMBITO 4

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. Il progetto planivolumetrico dovrà individuare una chiara gerarchia nella viabilità di distribuzione interna, caratterizzando i diversi tratti della medesima viabilità in modo che risulti chiara la distinzione tra parti pubbliche o di uso pubblico e parti private e prestando particolare attenzione alla risoluzione delle intersezioni con la viabilità principale di accesso.

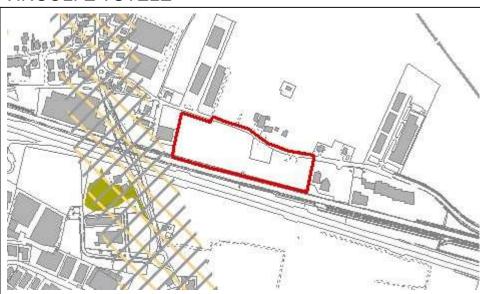
Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

Il progetto di piano dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava; le altezze dei diversi corpi di fabbrica dovranno essere valutate anche in funzione del loro impatto paesaggistico, del loro rapporto visivo con i manufatti dei ponti e della percezione che se ne avrà dalla linea TAV. Dovranno essere recepite le indicazioni del progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Lungo il limite sud del piano dovrà essere prevista una fascia verde improntata a principi di unitarietà e decoro; analogamente dovrà essere prevista una fascia verde di adeguata profondità sul lato nord, lungo Via Nobel e il canale limitrofo.

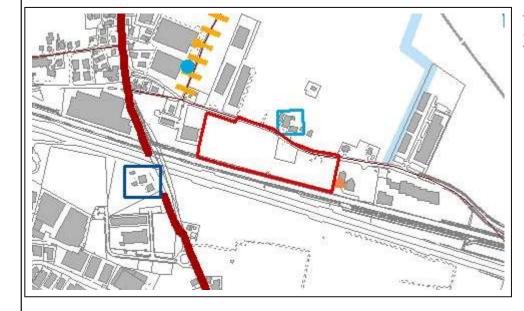
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASPN 1

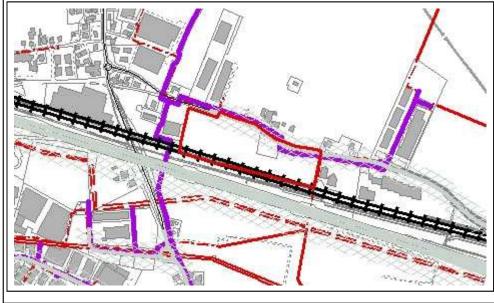
VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGI-STICO AMBIENTALI Tav. P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI Tav. P7.2



VINCOLI INFRA-STRUTTURALI Tav. P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli naturali	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre nella sua parte meridonale alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. Il comparto ricade in fascia C del PAI relativa al Crostolo.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
Tutele e vincoli paesaggistici	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Su via Nobel sono pre- senti alberature e arbusti.	Dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere le piante esistenti.
Dotazione di verde urbano	L'area si trova isolata da contesti urbani resi- denziali e non presenta dotazioni di verde urbano.	
Aree periurbane e spazi aperti di pre- gio	A nord di via Nobel si estendono aree agricole ad alta vocazione produttiva agricola.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione il rapporto con il territorio agricolo, prevedendo adeguate mitigazioni.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli sto- rici	Via Nobel appartiene alla viabilità storica minore.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
Tutele e vincoli ar- cheologici	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Non sono presenti edifici o complessi di inte- resse storico all'interno del comparto; un com- plesso rurale individuato come di interesse storico-culturale è presente a nord del compar- to, sul lato opposto di via Nobel.	

Gestione infrastrutture

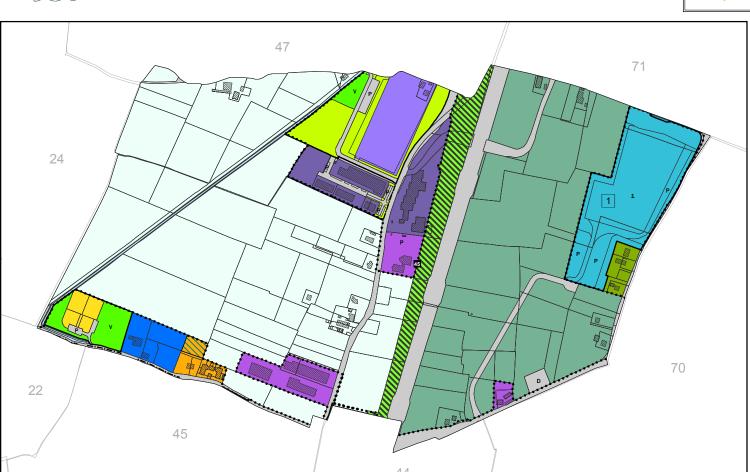
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita da via Nobel; l'area si collega, tramite via dei Gonzaga e il sistema delle tangenziali, all'Area Nord della città e all'autostrada.	
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	L'area è servita dal servizio TPU.	L'intervento potrà contribuire all'estensione della rete ciclopedonale della frazione di Sesso.
Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali	L'area non risulta servita dalla rete fognaria. La frazione di Sesso presenta problemi qualiquantitativi connessi a via Salimbene da Parma, in corso di risoluzione. E' presente il reticolo irriguo (condotto Due Madonne a nord di via Nobel, poi Fossetta Matta).	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatoria l'estensione della rete esistente, tenendo conto degli interventi in atto. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St per la Fossetta Matta. Andranno anche valutate le interazioni con la rete ecologica.
Linee elettriche	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
Antenne (Radio, TV e SRB)	Ad ovest è presente n.1 installazione SRB.	
Teleriscaldamento e Gas	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
Acquedotto	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

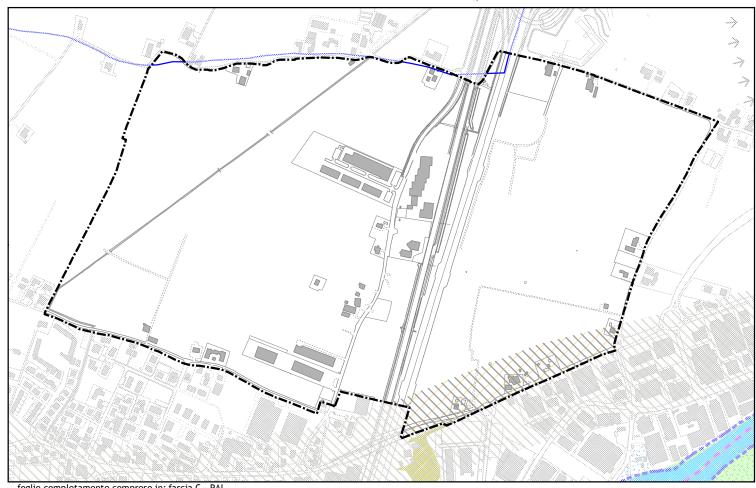


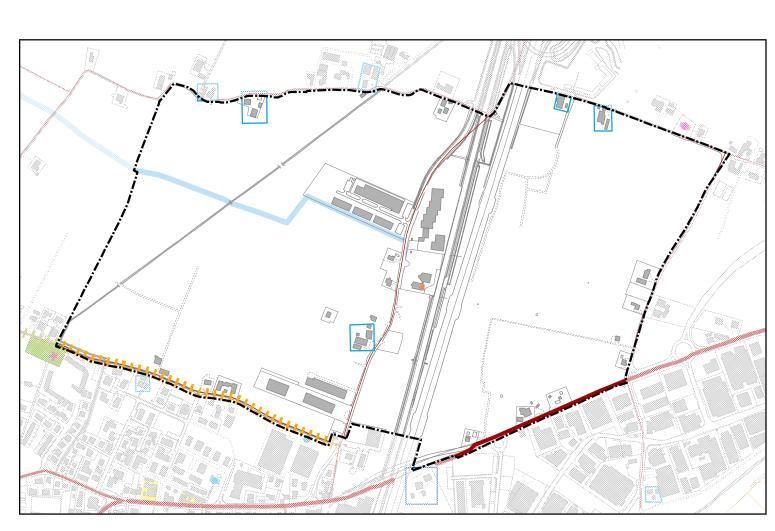
P7.1 **R3.2** P7.3

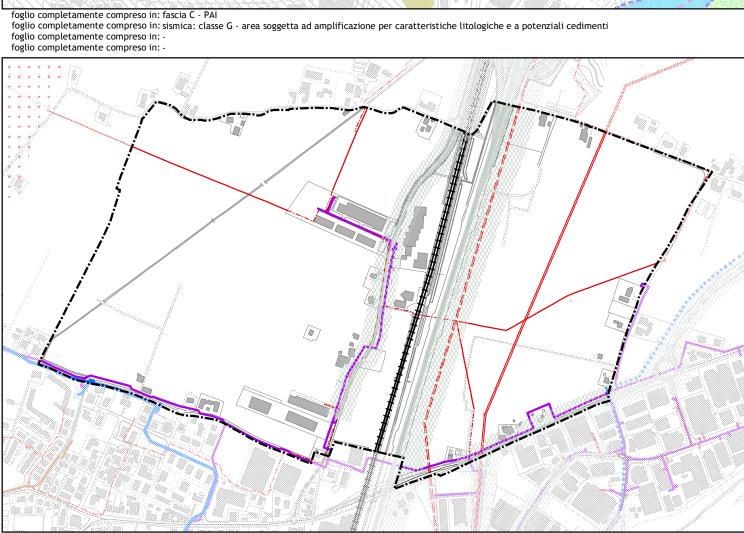




















Data: 20/06/2011 - Ora: 17.04.14

Visura storica per immobile

Visura n.: T384596 Pag: 1 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 46 Particella: 353 Dati della richiesta Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 14/06/2007

DATI DERIVANTI DA		Agrario	Tipo mappale del 14/06/2007 n . 139943 .1/2007 in atti da 14/06/2007 (protocollo n . RE0139943)	
	Reddito	Dominicale		
DATI CLASSAMENTO	Deduz			_
DATICLA	Superficie(m²)	ha are ca	13 85	Partita
	Qualità Classe		ENTE URBANO	
	Sub Porz			
DATI IDENTIFICATIVI	Particella		353	
DATI IDI	Foglio		46	
ż			-	Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 196 - foglio 46 particella 200

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 354

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14/06/2007

ż	DATII	DATI IDENTIFICATIVI	[V]			DATICI	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	0	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
Assect	46	196		1	ENTE	13 85				Tabella di variazione del 14/06/2007 n. 139943.1/2007 in
					URBANO					atti dal 14/06/2007 (protocollo n. RE0139943)
Notifica	-					Partita	1			
Amnotorioni	rioni			, uota moo	communication to mountine the					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 195 - foglio 46 particella 197 - foglio 46 particella 198 - foglio 46 particella 199 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 200



Visura storica per immobile

Visura n.: T384779 Pag: 1

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.04.27

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 354

Area di enti urbani e promiscui dal 14/06/2007

DATI DERIVANTI DA			Tipo mappale del 14/06/2007 n. 139943.1/2007 in atti	dal 14/06/2007 (protocollo n. RE0139943)	
	to	Agrario			
	Reddito	Dominicale			
DATI CLASSAMENTO	Deduz				1
DATICL	Superficie(m²)	ha are ca	16 07		Partita
	Qualità Classe		ENTE	URBANO	
	Porz		1		
IA	Sub		ľ		
DATI IDENTIFICATIVI	Particella Sub Porz		354		
DATII	Foglio		46		
ż			Anasi		Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 196 - foglio 46 particella 200

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 353

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14/06/2007

ż	DATII	DATI IDENTIFICATIVI	IVI			DATICI	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub Porz	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
_	46	200		-	ENTE	16 07				Tabella di variazione del 14/06/2007 n. 139943.1/2007 in
				UF	URBANO					atti dal 14/06/2007 (protocollo n. RE0139943)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	ioni		Ö	somprende	comprende le particelle: 197.198.199					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 46 particella 195 - foglio 46 particella 197 - foglio 46 particella 198 - foglio 46 particella 199
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 196

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.00.38

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T381445 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 396

INTESTATO

 Proprieta per 1/1 02169350358* UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2009

+	DATIII	DATI IDENTIFICATIVI	IVI			DATICE	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub Porz	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
	46	396			SEMIN 1	39 32		Euro 40,61	Euro 40,61	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193 .1/2009 in
					ARBOR					atti dal 16/01/2009 (protocollo n. RE0007193)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 227 - foglio 46 particella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

particella 249 - foglio 46 particella 395 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 400 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 402 - foglio 46 particella 403 -- foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 96 - foglio 46 particella 391 - foglio 46 particella 392 - foglio 46 particella 393 - foglio 46 particella 251 - foglio 46 particella 394 - foglio 46 foglio 46 particella 404 - foglio 46 particella 405 - foglio 46 particella 406 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 410 - foglio 46 particella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ż	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	n REGGIO NELL'EMILIA	02169350358	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in atti dal 16/01/2009 (protocollo	n. RE0007193)	

Segue

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.02.48

Visura storica per immobile

Visura n.: T383341 Pag: 1 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 397

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1/1 02169350358* 1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2009

DATI DERIVANTI DA			FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193 .1/2009 in atti dal 16/01/2009 forescelle n. RE0007193.	
	ito	Agrario	Euro 4,43	
	Reddito	Dominicale	Euro 4,43	
DATI CLASSAMENTO	Deduz			
DATI CL.	Superficie(m²)	ha are ca	04 29	Partita
	Qualità Classe		SEMIN 1	
	Porz		1	
IVI	Sub			
DATI IDENTIFICATIVI	Particella Sub Porz		397	
DATI	Foglio		46	
ż)		load	Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 227 - foglio 46 particella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

particella 249 - foglio 46 particella 395 - foglio 46 particella 396 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 399 - foglio 46 particella 400 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 402 - foglio 46 particella 403 -- foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 96 - foglio 46 particella 391 - foglio 46 particella 392 - foglio 46 particella 393 - foglio 46 particella 251 - foglio 46 particella 394 - foglio 46 foglio 46 particella 404 - foglio 46 particella 405 - foglio 46 particella 406 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 410 - foglio 46 particella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ż	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 UNILPE S.P.A. con sede i	UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	02169350358	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in atti dal 16/01/2009 (protocollo	n. RE0007193)	

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.03.06

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T383596 Pag: 1 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 400

INTESTATO

 Proprieta per 1/1 02169350358* 1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2009

ż	DATIII	DATI IDENTIFICATIVI	IV			DATICI	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub Porz	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	dito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
_	46	400		1	SEMIN 1	33 45		Euro 34,55	Euro 34,55	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in
					ARBOR					atti dal 16/01/2009 (protocollo n. RE0007193)
Notifica						Partita				
Riserve				1 Atti	1 Atti di passaggio intermedi non esistenti	istenti				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 220 - foglio 46 particella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

particella 249 - foglio 46 particella 395 - foglio 46 particella 396 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 399 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 402 - foglio 46 particella 405 - foglio 46 particella 405 - foglio 46 particella 406 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 40 particella 400 - foglio 40 particella 40 - foglio 40 - foglio 40 particella 40 - foglio 40 - - foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 96 - foglio 46 particella 391 - foglio 46 particella 392 - foglio 46 particella 393 - foglio 46 particella 251 - foglio 46 particella 394 - foglio 46 particella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

V.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA		02169350358	(1) Proprieta' per 1/1
		000000000	



Data: 20/06/2011 - Ora: 17.03.17

Visura storica per immobile

Visura n.: T383774 Pag: 1 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)	
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 401	

INTESTATO

(1) Proprieta per 1/1 02169350358* UNIL'PE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2009

ż	DATIL	DATI IDENTIFICATIVI	IVI			DATICL	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub Porz	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	dito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
_	46	401		1	SEMIN 1	02 78		Euro 2,87	Euro 2,87	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193 .1/2009 in
			ı		ARBOR					atti dal 16/01/2009 (protocollo n. RE0007193)
Notifica						Partita				
Riserve				1 Atti c	1 Atti di passaggio intermedi non esistenti	sistenti				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 227 - foglio 46 particella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

particella 249 - foglio 46 particella 395 - foglio 46 particella 396 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 402 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 410 - foglio 46 particella 411 - foglio 46 - foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 96 - foglio 46 particella 391 - foglio 46 particella 392 - foglio 46 particella 393 - foglio 46 particella 394 - foglio 46 particella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

1 ITMIT DE SIDIA con sede in REGGIO NET I FEMILIA	CODICE FISCALE
OCTOBER 5.1.1.1. CON SOME IN INCOME IN INCOME.	02169350358 (1) Prop

^{*} Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.03.27

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T383916 Pag: 1 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 46 Particella: 404 lati della richiesta atasto Terreni

VTESTATO

(1) Proprieta per 1/1 02169350358* 1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA

ituazione dell'Immobile dal 16/01/2009

DATII	DATI IDENTIFICATIVI	IMI			DATICI	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Foglio	Foglio Particella Sub Porz	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario	
46	404		1	SEMIN 1	93 15		Euro 96,22	Euro 96,22	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in
				ARBOR					atti dal 16/01/2009 (protocollo n. RE0007193)
					Partita				

ella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 220 - foglio 46 articella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313

ono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 396 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 399 - foglio 46 particella 400 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 402 glio 46 particella 403 - foglio 46 particella 405 - foglio 46 particella 406 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 410 - foglio 46 particella 411 - foglio 46 articella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ż	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	in REGGIO NELL'EMILIA	02169350358	(1) Proprieta per 1/1
ATI DERIVANTI DA	ATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in atti dal 16/01/2009 (protocollo	n. RE0007193)	



Visura storica per immobile

Visura n.: T384085 Pag: 1

Data: 20/06/2011 - Ora: 17.03.38

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2011

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 405

INTESTATO

	(1) Pronrieta, ner 1/1	TIT TOO MOUNTED TO TIT
	02169350358*	
The state of the s	F.A. con sede in REGGIO NELL EMILIA	
d o ra mar	I CONTLAES.F.	

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2009

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 46 particella 234 - foglio 46 particella 233 - foglio 46 particella 238 - foglio 46 particella 239 - foglio 46 particella 228 - foglio 46 particella 229 - foglio 46 particella 227 - foglio 46 particella 224 - foglio 46 particella 225 - foglio 46 particella 313 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

particella 249 - foglio 46 particella 395 - foglio 46 particella 396 - foglio 46 particella 397 - foglio 46 particella 398 - foglio 46 particella 399 - foglio 46 particella 400 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 401 - foglio 46 particella 402 - foglio 40 - foglio 46 particella 389 - foglio 46 particella 390 - foglio 46 particella 96 - foglio 46 particella 391 - foglio 46 particella 392 - foglio 46 particella 393 - foglio 46 particella 251 - foglio 46 particella 394 - foglio 46 foglio 46 particella 403 - foglio 46 particella 404 - foglio 46 particella 406 - foglio 46 particella 407 - foglio 46 particella 408 - foglio 46 particella 409 - foglio 46 particella 410 - foglio 46 particella 412 - foglio 46 particella 413 - foglio 46 particella 414

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Z.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 UNILPE S.P.A. con sede	UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILJA	02169350358	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 16/01/2009 n. 7193.1/2009 in atti dal 16/01/2009 (protocollo	n. RE0007193)	



Visura per immobile

Visura n.: T288844 Pag: 1

Data: 28/02/2012 - Ora: 14.28.11

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2012

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)	
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 408	

Immobile

				22(
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/2012 n. 146	.1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo n. RE0026526) F. O. 23539/2012		TO F.O. 23539/2012.		DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' per 1/1
	Reddito	Agrario	Euro 168,48			IMPIANTO E CESSA'		CODICE FISCALE	02169350358*
	Red	Dominicale	Euro 297,06			RISTINO LINEEE DA		000	0
DATI CLASSAMENTO	Deduz					ENZA PER RIP			
DATI CL	Superficie(m²)	ha are ca	1 71 70		Partita	E NON LA CONSISTI			
	Qualità Classe		VIGNETO 1			di stadio: VARIA GRAFICAMENTE NON LA CONSISTENZA PER RIPRISTINO LINEEE DA IMPIANTO E CESSATO F.O. 23539/2012.		DATI ANAGRAFICI	EMILIA
	Sub Porz		ı			di stadi			GIO NELL
ATIVI									in REGC
DATI IDENTIFICATIVI	Particella		408						UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA
DATI	Foglio		46			ioni	LATO		UNILPE S.]
ż			-		Notifica	Annotazioni	INTESTATO	ż	-

Rilasciata da: Servizio Telematico



Data: 28/02/2012 - Ora: 14.28.21

Visura n.: T288931 Pag: 1

Fine

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2012

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILLA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 409

Immobile

z	DATIL	DATI IDENTIFICATIVI	IVI			DATICL	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella		Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
-	46	409			VIGNETO 1	05 75		Euro 9,95	Euro 5,64	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/02/2012 n. 146 .1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo n. RE0026526)
Notifica						Partita				F.O. 23539/2012
Annotazioni	zioni			di stac	di stadio: VARIA GRAFICAMENTE NON LA CONSISTENZA PER RIPRISTINO LINEEE DA IMPIANTO E CESSATO F.O. 23539/2012.	TE NON LA CONSIST	ENZA PER RIP	RISTINO LINEEE DA	IMPIANTO E CESSA	TO F.O. 23539/2012.
INTES	INTESTATO									
ż					DATI ANAGRAFICI			IOO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
-	UNILPE S.P.	UNILPE S.P.A. con sede in REGGIO NELL'EMILIA	REGG	IO NEL	L'EMILIA			70	02169350358*	(1) Proprieta ner 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Area Pianificazione Strategica Servizio Pianificazione e Qualità Urbana Via Emilia San Pietro n°12

Reggio Emilia,

Spettabile
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA
Via Meuccio Ruini 10
42100 REGGIO EMILIA

e p.c. Spettabile
CENTRO DI PIANIF. E PROGETTAZ.
ARCHITETTONICA
Via S. Carlo 9
42100 REGGIO EMILIA

OGGETTO: Autorizzazione alla presentazione del Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativamente all'area di trasformazione denominata "Ap-10" posta in Via Nobel.

Con riferimento alla Vs. istanza del 19/07/2006, in atti al n. 18786/06 di P.G., si comunica che con determinazione dirigenziale P.G. n. 27169/07 del 15/12/2007 la S.V., in qualità di proprietario ed attuatore delle aree comprese nel Comparto di Piano di cui all'oggetto, è stato autorizzato, ai sensi dell'art. 25, 2° comma della L.R. n. 47/1978, modificata ed integrata, a presentare il progetto definitivo del Piano medesimo.

Detto progetto, da presentarsi entro 180 giorni dalla data di ricevimento della presente comunicazione, dovrà essere redatto in conformità alla normativa vigente, tenendo conto delle condizioni e prescrizioni formulate dai competenti Organi e Servizi, così come specificato nel dispositivo della sopra citata determinazione dirigenziale n. 27169/07 di PG., che di seguito si riporta: (..omississ..)

DETERMINA

A. di autorizzare, ai sensi del 2° comma dell'art. 25 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, la Società UNIECO SOCIETA' COOOPERATIVA con sede in Reggio Emilia Via Ruini 10, proprietaria delle aree comprese nel comparto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "AP-10", posto in Via Nobel, a presentare, così come specificato in premessa, il progetto definitivo di Piano, che dovrà recepire le seguenti condizioni e

prescrizioni e fatte salve le verifiche dei Servizi competenti, rispetto all'ammissibilità ed alle procedure relative alla variante di cui sopra:

- 1. L'utilizzazione dei fabbricati, e di conseguenza il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere subordinati alla realizzazione del collettore fognario al servizio della zona di via Salimbene via Nobel in progetto da parte di ENIA, al cui finanziamento gli attuatori dovranno contribuire in quota parte; soluzioni diverse che prevedano il recapito dei reflui depurati in acque superficiali sono da considerarsi non accettabili, neanche in via provvisoria.
- 2. Considerata la localizzazione dell'area vicina a infrastrutture viabilistiche di notevole impatto e, per contro, relativamente lontana dal centro della frazione che comporterebbe la scarsa fruibilità di un eventuale verde pubblico attrezzato, si ritiene accettabile la proposta di monetizzazione totale del verde pubblico avanzata dalla proprietà.
- 3. Riportare, negli elaborati di PUA, le fasce di rispetto delle infrastrutture viabilistiche esistenti in prossimità del comparto.
- 4. Rivedere e sviluppare il disegno di progetto:
- rafforzando gli elementi planimetrici e volumetrici delle testate dei fabbricati in progetto che concorrono alla definizione del varco centrale, fulcro del disegno di piano ed elemento che, insieme ai due spazi verdi laterali, consente la permeabilità visiva in senso nord-sud;
- individuando una chiara gerarchia nella viabilità di distribuzione interna e caratterizzando i diversi tratti della medesima viabilità in modo che risulti chiara la distinzione tra parti pubbliche o di uso pubblico e parti private, prestando particolare attenzione alla risoluzione dell'incrocio interno in prossimità dell'accesso centrale;
- valorizzando, in considerazione della sua visibilità da via Nobel, il fronte nord dell'edificato;
- prevedendo un'adeguata fascia verde di rispetto lungo via Nobel in modo da preservare il canale, che rimarrà a cielo aperto, e le alberature esistenti;
- tenendo conto, per quanto riguarda il disegno del verde, delle prime indicazioni emerse dal progetto "R.E.T.E. Reggio Emilia Territorio Esteso"; in sede di PUA i proponenti confermeranno l'impegno, che sarà trascritto nella convenzione attuativa, a estendere il progetto del verde anche alle aree di loro proprietà poste immediatamente a sud del comparto e classificate come "verde di ambientazione stradale e ferroviaria" (art. 77 delle NTA di PRG);
- assicurando la continuità dei marciapiedi al servizio di tutti i parcheggi e i fabbricati.
- 5. Verificare e dimostrare il rispetto degli indici di permeabilità su ciascuna zona (Se, Ve).
- 6. Valutare l'opportunità che una parte delle opere di urbanizzazione primaria siano private di uso pubblico, ad esclusione del nucleo di parcheggi pubblici individuato ad ovest della viabilità centrale di accesso all'area, che si ritiene possa essere ceduto.
- 7. Individuare, in accordo con ENIA, le piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, eventualmente dedicate alle singole attività insediate.

- 8. Prevedere il potenziamento della rete idrica esistente.
- 9. La convenzione attuativa del PUA dovrà riportare l'impegno dei privati a versare il contributo richiesto per la realizzazione dei nuovi collettori fognari posti a servizio della zona di via Salimbene da Parma e via Nobel, secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n° 186, P.G. 12447 del 03/07/2006.
- 10. Lo scarico delle acque bianche, previa eventuale laminazione, è da ricercarsi su idoneo e significativo recettore superficiale previa acquisizione del parere dell'ente gestore, a cui la progettazione attuativa dovrà conformarsi.
- 11. Il PUA auspicabilmente avanzerà proposte per l'utilizzo di fonti energetiche alterative.
- 12. Il PUA dovrà essere accompagnato da:
- una relazione di previsione del clima acustico, con particolare attenzione all'aspetto delle vibrazioni indotte dalla linea TAV, per le parti degli edifici destinate a ospitare uffici e eventuali alloggi;
- una relazione geologica che verifichi la compatibilità delle previsioni urbanistiche con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale, nonché di vulnerabilità e di esposizione urbane; ciò con riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1677 del 24/10/2005, punto 6, allegato A, ove si richiamano, per la redazione della relazione geologica, le indicazioni tecniche di cui alla circolare n. 1288 dell'11/2/1983;
- il "Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale" richiesto dalla variante normativa al vigente PRG adottata con Delibera di CC n° 288 del 20/12/2006. Tale documento analizzerà gli effetti dell'intervento in progetto in relazione alle componenti sensibili del territorio ed evidenzierà le scelte progettuali effettuate e le soluzioni adottate alla luce degli obiettivi di sostenibilità esplicitati nella variante stessa; l'impegno a mettere in atto le soluzioni tecniche, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, individuate nel suddetto strumento dovrà coerentemente essere tradotto nelle norme tecniche di attuazione e nella convenzione attuativa del PUA.

Il PUA potrà ricomprendere, nell'ambito di una progettazione unitaria di cui all'art. 9.08 delle NTA di PRG, la parte del mappale 224 ricadente entro il perimetro del vicino PPC Ap-16, all'attuazione del quale i proprietari non hanno partecipato.

C. di fissare in 180 giorni dalla data di notificazione del presente atto, il termine entro cui dovrà essere presentata la proposta di Piano in argomento.

B) di fissare in 180 giorni dalla data di notificazione del presente atto, il termine entro cui dovrà essere presentata la proposta di Piano in argomento.
 (...)

Per eventuali chiarimenti, ci si può rivolgere al Servizio Pianificazione e Qualità Urbana – Tel. 0522/456882.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO (Ing. Maria Sergio)



Area Pianificazione Strategica Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

Reggio Emilia 31/10/2011

Spett.le Ditta UNILPE S.p.a. Via Meuccio Ruini, n°10 42124 Reggio Emilia

Spett.le Sig. Massimo Pinotti Via B. Terrachini, n° 5 42015 Correggio

p.c. arch. Giamprimo Bertoni Centro di Pianificazione e Progettazione Architettonica Via San Carlo, n° 9 42121 Reggio Emilia

OGGETTO:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'area di trasformazione denominata "Ap 10"

PREMESSO CHE:

- con istanza PG 18786/2006 del 19/07/2006, il sig. Pinotti Massimo, in qualità di rappresentante della Ditta UNILPE S.p.a., ha presentato un progetto di massima finalizzato ad ottenere l'autorizzazione alla presentazione del progetto definitivo di PUA, così come previsto dall'art. 25, comma 2°della L.R.47/1978, così come modificata e intergrata;
- con Determinazione Dirigenziale PG 27169/2007 del 15/12/2007, la Ditta UNILPE S.p.a. è stata autorizzata a presentare il PUA;
- successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato i nuovi strumenti di Pianificazione Urbanistica: il PSC, Piano Strutturale Comunale, con Delibera P.G. n° 5835/87 del 06-04-2009, e il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizia, con Delibera P.G. n° 5840/92 del 16-04-2009;
- L'elaborato di RUE, denominato R 3.2 "Disciplina urbanistico edilizia _Frazioni e forese", al Foglio 46 ha ridefinito l'area verde di compensazione TAV;
- in data 04/03/2011, in atti PS 1689/2011, il sig. Pinotti Massimo, in qualità di rappresentante della Ditta UNILPE S.p.a., ha presentato istanza di modifica al planivolumetrico autorizzato, sia per l'assetto planivolumetrico complessivo sia per l'ampliamento del perimetro di comparto, in variante al PRG 2001e in conformità al PSC-RUE;
- o i nuovi strumenti di Pianificazione Urbanistica PSC e RUE sono stati approvati con Delibera P.G. nº 5167/70 del 05/04/2011.

CONSIDERATO CHE:

Il Servizio scrivente ha verificato e valutato positivamente la modifica, in quanto consente un decisivo miglioramento alla configurazione planivolumetrica del comparto, accogliendo di conseguenza la proposta di modifica del perimetro, in adeguamento a quanto previsto dal RUE e stabilendo altresì che l'aumento della Superficie Territoriale non consenta l'implementazione di carico urbanistico e quindi della Su afferente il PRG vigente.

SI COMUNICA:

Sentiti i pareri dei servizi interni competenti viene accolta la richiesta di modifica del planivolumetrico autorizzato, previa presentazione di una proposta planivolumetrica di massima, che sarà sottoposta al parere della CQPA, della Circoscrizione competente,



Area Pianificazione Strategica Servizio Pianificazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

Essendo quota parte della edificazione ricompresa all'interno della fascia rispetto autostradale si comunica che sarà inoltre necessario richiedere il parere dell'Ente competente, in anticipazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo; solo successivamente si potrà procedere alla presentazione dell'istanza di richiesta di approvazione del PUA, che dovrà essere accompagnata da tutti gli elaborati richiesti, come da elenco riportato all'art.49 della L.R.47/78 modificata e s.m.i, dai regolamenti comunali e dall'allegato R.1 delle NTA del RUE approvato.

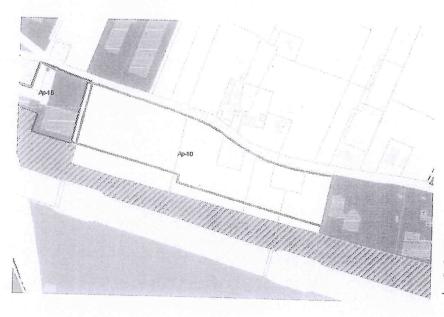
Qualora fossero necessari chiarimenti, si prega di contattare il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana nella persona dell'arch. Valeria Spinato - tel. 0522 456352.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

Ing. Maria Sergio

Di seguito si allega estratto del Rue approvato



Sovrapposizione perimetro da PRG_2001 e estratto di RUE_2011 (R 3.2 "Disciplina urbanistico edilizia _Frazioni e forese" _Foglio 46)