

P4.1c

Ambiti di nuovo insediamento Schede di ambito Proposta di controdeduzione

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5835/87 DEL 06/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

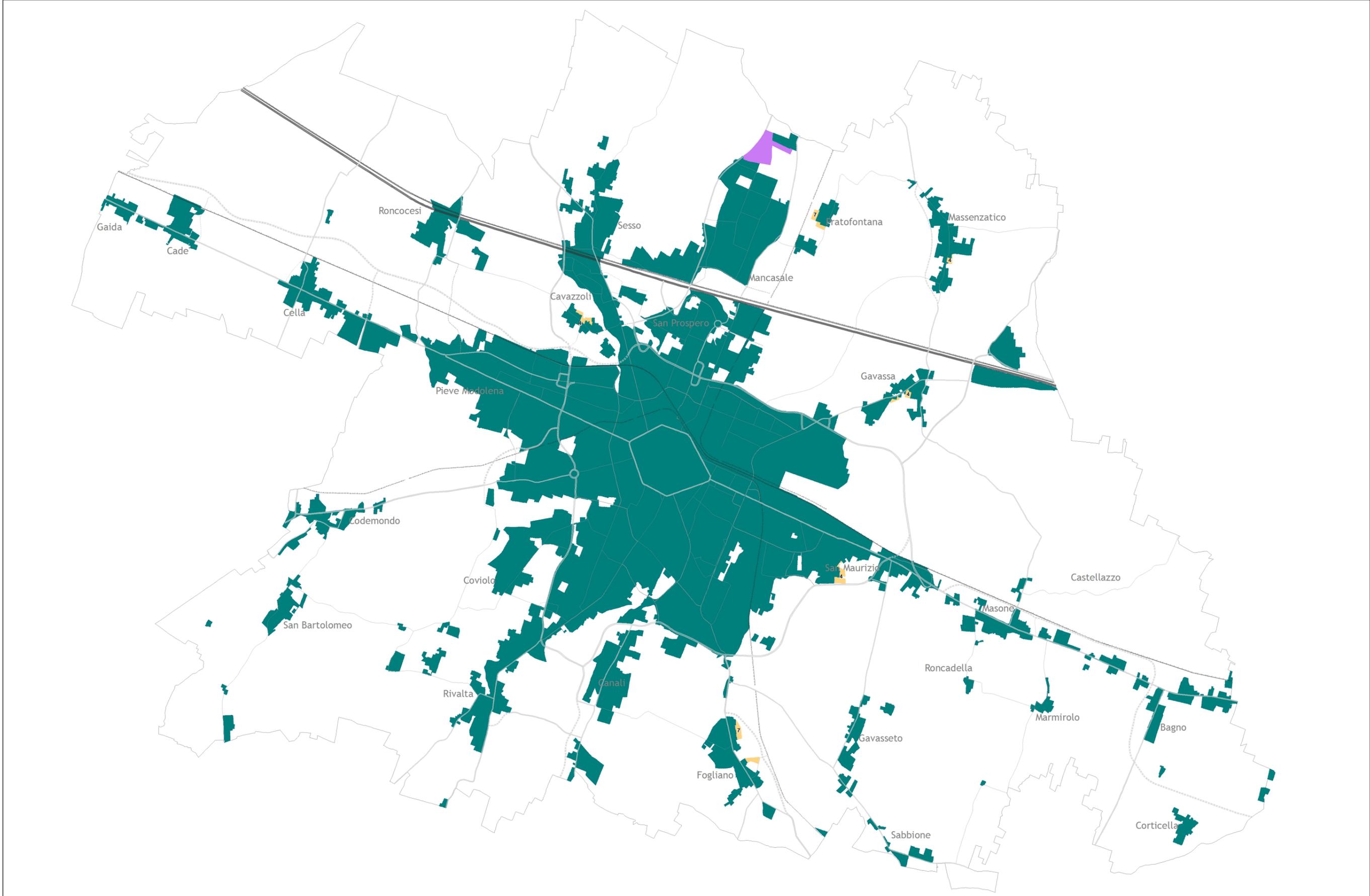
Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani



ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Massenzatico

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Cavazzoli

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - Gavassa

ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - San Maurizio

ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Fogliano

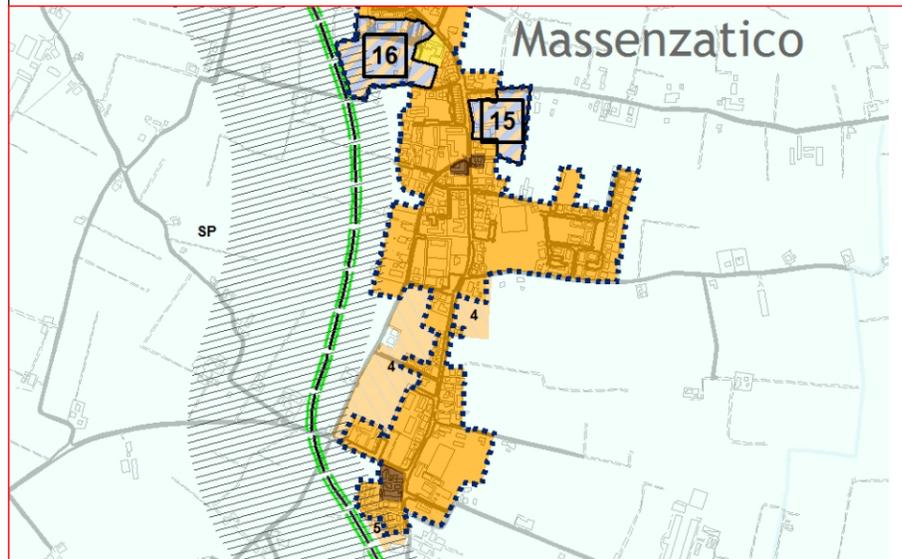
ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani - Pratofontana

ASP_N2 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi - Mancasale

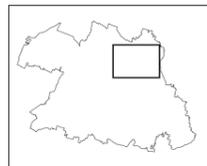
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area attualmente adibita ad uso agricolo, è localizzata nel settore nord-orientale della città, nella frazione di Massenzatico, e si presenta suddivisa in due sub-comparti, posti ad est e ad ovest di via Beethoven, il cui perimetro si incunea negli spazi lasciati liberi dall'edificato che negli anni si è insediato in modo disordinato lungo la viabilità storica di attraversamento della frazione. Ai confini nord e sud del sub-comparto ovest si segnala la presenza di attrezzature di interesse collettivo e servizi comuni (servizi sportivi a nord, scuola e cimitero a sud), mentre sul confine ovest insiste un tessuto residenziale di discreta qualità.

Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4

<i>De (diritto edificatorio)</i>	0,12 mq/mq St
<i>Capacità insediativa massima</i>	Ut 0,24 mq/mq
<i>Svp</i>	fra 50% e 60% della St
<i>lp</i>	min 60%
<i>A</i>	80 alberi/ha
<i>Ar</i>	130 arbusti/ha

Indici da PRG

Ut = 1.000 mq/ha
<i>Se=20%St, Ve=20%St, Vp=60%St</i>
<i>n°max piani=3 compreso piano terra</i>
<i>A = 80 alberi/ha</i>
<i>Ar = 130 arbusti/ha</i>
<i>Perimetro in variante al PRG</i>

Obiettivi e criteri di intervento

L'attuazione del piano dovrà rispondere all'esigenza di dotare la frazione di spazi pubblici di cessione atti ad implementare le attrezzature di interesse collettivo e i servizi comuni esistenti a nord e a sud del comparto. Il piano dovrà inoltre prevedere un intervento di ricucitura dei tessuti esistenti inglobando le edificazioni sparse presenti su via Cilloni e realizzando una permeabilità ciclopedonale in senso est-ovest.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDA 50

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 6

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Nella parte nord del comparto, confinante con Via Cilloni, occorre prevedere un'ampia zona di verde pubblico idonea per la localizzazione di dotazioni a completamento dell'attrezzatura sportiva esistente; nella zona sud del comparto, interessata in parte dalla fascia di rispetto cimiteriale, occorre prevedere uno spazio a verde pubblico congruo per ospitare un eventuale ampliamento dei servizi scolastici esistenti. Il Piano deve prevedere opere di riqualificazione, valorizzazione e messa in sicurezza di via Beethoven, consentendo una maggiore permeabilità e connessione tra i due fronti edificati sulla viabilità. Occorre inoltre che il Piano preveda congrue opere di sistemazione dell'intersezione tra via Fontanesi e via Beethoven, anche se fuori comparto.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

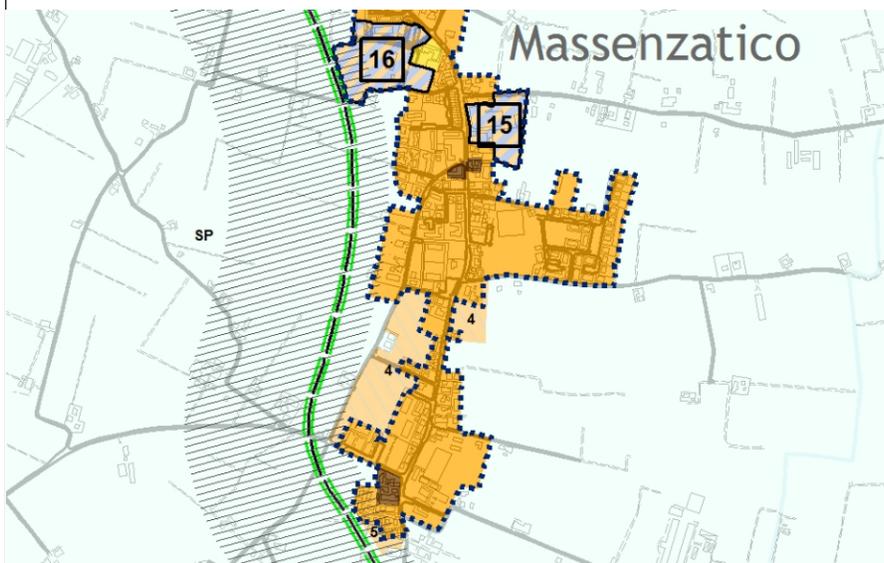
Occorre approfondire l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla campagna confinante con i due sub-comparti a est e ad ovest. Il fronte ovest del sub-comparto di maggiori dimensioni dovrà essere studiato anche in relazione all'esigenza di valorizzare via Cilloni, individuata dall'elaborato P8.2 del PSC tra le "vie del paesaggio" quale viabilità rurale storica minore; il fronte est del sub-comparto di minori dimensioni dovrà essere attentamente disegnato sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, in considerazione del fatto che ricade in uno dei varchi percettivi dalla viabilità principale individuati dal medesimo elaborato P8.2. Essendo tutta l'area del comparto interessata da un dosso di pianura, individuato dal PTCP2010 e dal PSC, non si dovranno prevedere implementazioni delle quote altimetriche del piano di campagna.

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	
VIE DEL PAESAGGIO	VARCHI PERCETTIVI	

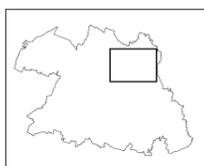
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area attualmente adibita ad uso agricolo, è localizzata nel settore nord-orientale della città, nella frazione di Massenzatico, e si presenta suddivisa in due sub-comparti, posti ad est e ad ovest di via Beethoven, il cui perimetro si incunea negli spazi lasciati liberi dall'edificato che negli anni si è insediato in modo disordinato lungo la viabilità storica di attraversamento della frazione. Ai confini nord e sud del sub-comparto ovest si segnala la presenza di attrezzature di interesse collettivo e servizi comuni (servizi sportivi a nord, scuola e cimitero a sud), mentre sul confine ovest insiste un tessuto residenziale di discreta qualità.

Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	fra 50% e 60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Indici da PRG

Ut = 1.000 mq/ha
Se=20%St, Ve=20%St, Vp=60%St
n°max piani=3 compreso piano terra
A = 80 alberi/ha
Ar = 130 arbusti/ha
Perimetro in variante al PRG

Obiettivi e criteri di intervento

L'attuazione del piano dovrà rispondere all'esigenza di dotare la frazione di spazi pubblici di cessione atti ad implementare le attrezzature di interesse collettivo e i servizi comuni esistenti a nord e a sud del comparto. Il piano dovrà inoltre prevedere un intervento di ricucitura dei tessuti esistenti inglobando le edificazioni sparse presenti su via Cilloni e realizzando una permeabilità ciclopedonale in senso est-ovest.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDA 50

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 6

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Nella parte nord del comparto, confinante con Via Cilloni, occorre prevedere un'ampia zona di verde pubblico idonea per la localizzazione di dotazioni a completamento dell'attrezzatura sportiva esistente; nella zona sud del comparto, interessata in parte dalla fascia di rispetto cimiteriale, occorre prevedere uno spazio a verde pubblico congruo per ospitare un eventuale ampliamento dei servizi scolastici esistenti. Il Piano deve prevedere opere di riqualificazione, valorizzazione e messa in sicurezza di via Beethoven, consentendo una maggiore permeabilità e connessione tra i due fronti edificati sulla viabilità. Occorre inoltre che il Piano preveda congrue opere di sistemazione dell'intersezione tra via Fontanesi e via Beethoven, anche se fuori comparto.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

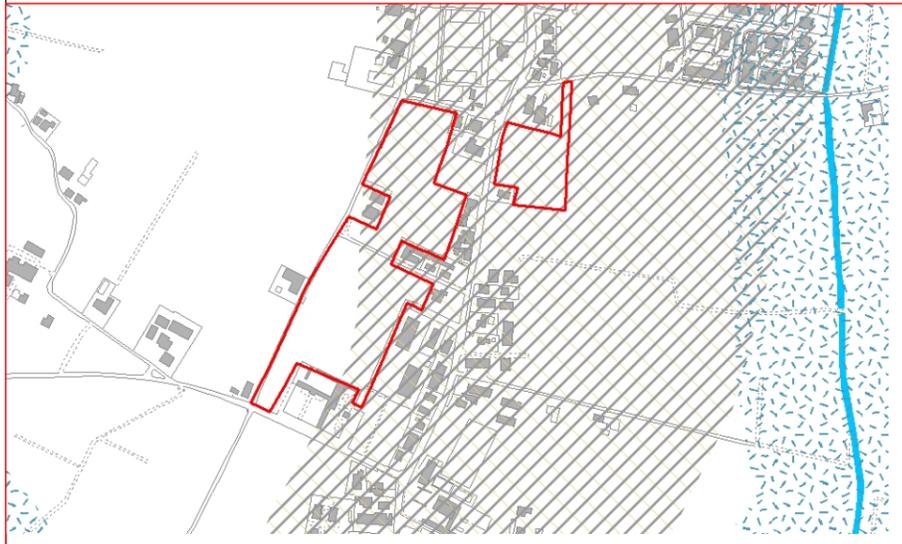
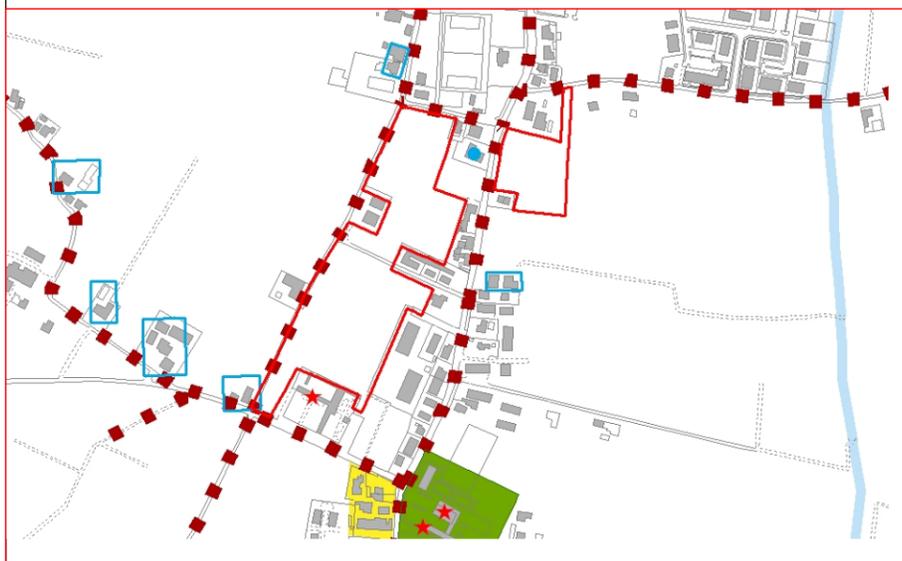
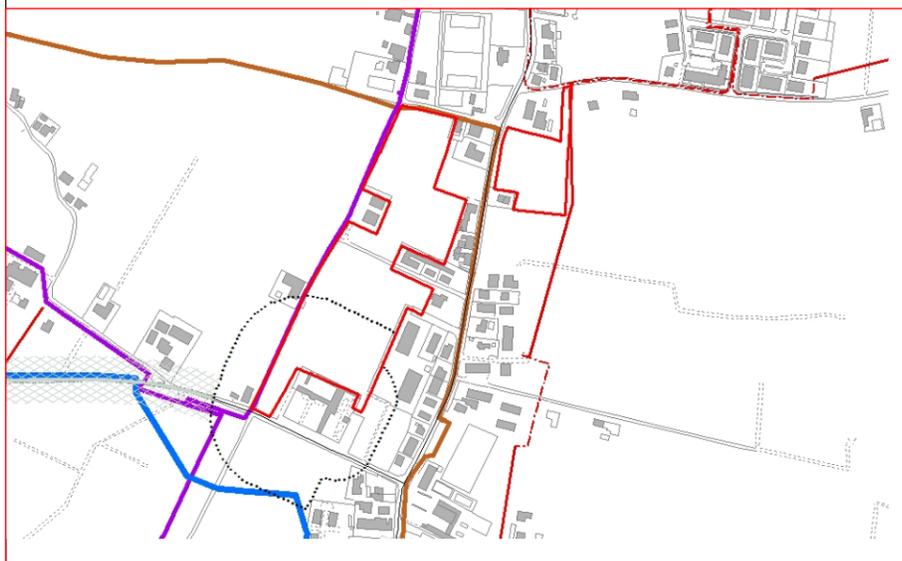
Occorre approfondire l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla campagna confinante con i due sub-comparti a est e ad ovest. Il fronte ovest del sub-comparto di maggiori dimensioni dovrà essere studiato anche in relazione all'esigenza di valorizzare via Cilloni, individuata dall'elaborato P8.2 del PSC tra le "vie del paesaggio" quale viabilità rurale storica minore; il fronte est del sub-comparto di minori dimensioni dovrà essere attentamente disegnato sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, in considerazione del fatto che ricade in uno dei varchi percettivi della viabilità principale individuati dal medesimo elaborato P8.2. Essendo tutta l'area del comparto interessata da un dosso di pianura, individuato dal PTCP2010 e dal PSC, non si dovranno prevedere implementazioni delle quote altimetriche del piano di campagna.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VARCHI PERCETTIVI
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

VINCOLI E TUTELE

TUTELE
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI
Tav.P7.1TUTELE STORICO
CULTURALI
Tav.P7.2VINCOLI
INFRASTRUTTURALI
Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli naturali	L'area è interessata da un dosso di pianura (classe sismica F) tranne una porzione ad ovest (classe sismica G). In sede di PSC (QCA2.5 Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo.	L'intervento dovrà limitare gli sbancamenti e le modifiche morfologiche del suolo. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.
Tutele e vincoli paesaggistici	L'area non è interessata da alcun vincolo di pregio; il cavo Bondeno ed est ed il Rodano ad ovest sono tutelati ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso), ma sono siti oltre i 150 m dal comparto.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici	Ad est ed ovest della frazione, sull'agricolo, vi sono due corridoi della rete ecologica primaria provinciale, che non interessano il comparto.	Dovrà essere valutata l'opportunità di contribuire alla concretizzazione del disegno di rete ecologica, curando comunque la connessione con l'agricolo circostante.
Dotazione di verde urbano	Sul confine settentrionale sono presenti impianti sportivi e a verde attrezzato.	L'intervento dovrà tenere conto del verde e dei servizi esistenti e coordinarsi con esso.
Aree periurbane e spazi aperti di pregio	Il contesto in cui si trova l'area è scarsamente urbanizzato e presenta interconnessioni con le aree agricole circostanti sul lato ovest del comparto di dimensioni maggiori e sul lato est del comparto di dimensioni minori.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli storici	Via Mozart, via Cilloni, via Beethoven e la viabilità minore adiacente sono riconosciute come di interesse storico.	Tali elementi andranno tutelati limitando gli interventi sulla morfologia degli stessi.
Tutele e vincoli archeologici	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Il cimitero e la chiesa a sud dell'area di intervento risultano tutelati da vincolo ministeriale. Nelle adiacenze del comparto, ma fuori dal perimetro, sono presenti vari edifici rurali di interesse storico-tipologico.	L'edificio dovrà interfacciarsi con gli elementi del sistema storico-identitario in maniera più armonica rispetto agli interventi recentemente realizzati nel contesto.

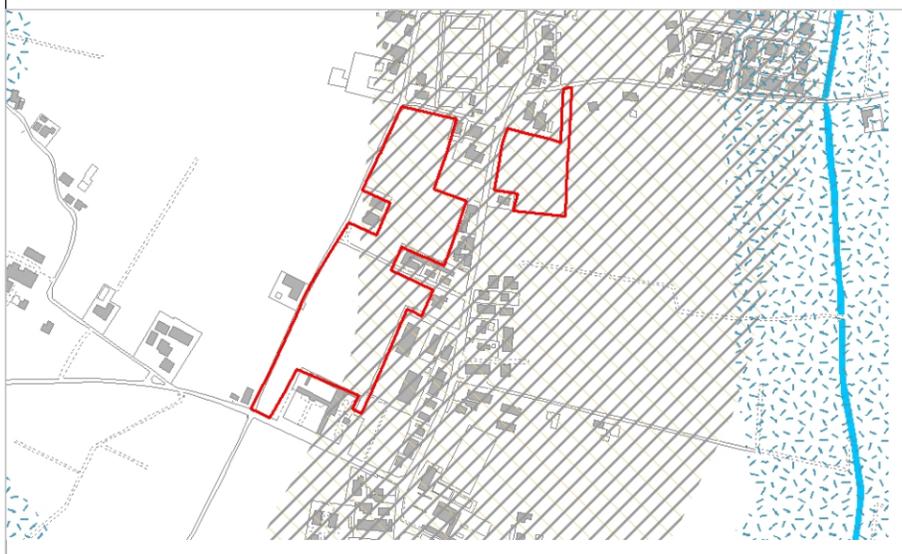
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita da via Mozart e dalla SP71. Si rileva una criticità nell'innesto di via Fontanesi sulla SP71.	L'intervento dovrà tenere conto dei sistemi di innesto sulla viabilità esistente, in particolare relativamente agli incroci con la SP71.
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	La SP71 è a tratti affiancata da pista ciclabile e servita da TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare, completare e riqualificare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
Fognature (rete e depurazione)	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, non depurata. Sono segnalate difficoltà di scarico e necessità di razionalizzazione della rete fognaria.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e tenendo quindi conto degli interventi che i gestori riterranno necessari.
Linee elettriche	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
Antenne (Radio, TV e SRB)	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
Teleriscaldamento	Il servizio non è presente	
Rete acque superficiali	Nel contesto sono presenti diversi corpi d'acqua superficiali.	L'eventuale recapito di acque bianche in corpi idrici superficiali dovrà essere concordato con gli enti gestori.
Acquedotto	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

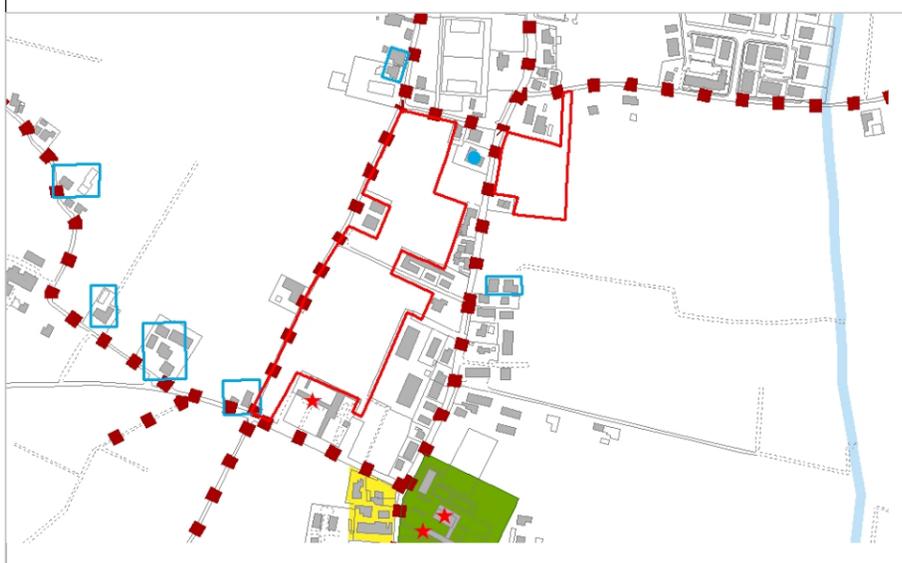
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

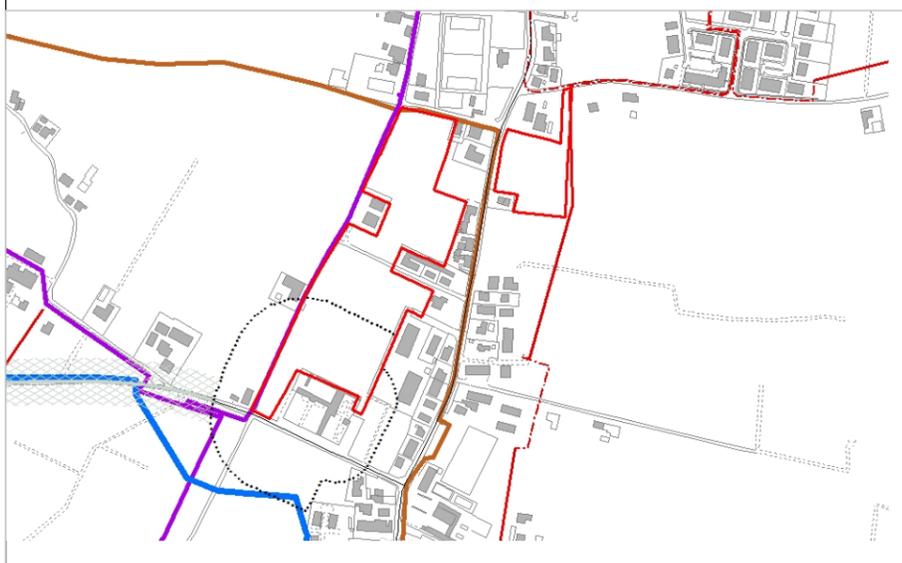
VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI Tav.P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI Tav.P7.2



VINCOLI INFRASTRUTTURALI Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli naturali	L'area è interessata da un dosso di pianura (classe sismica F) tranne una porzione ad ovest (classe sismica G). In sede di PSC (QCA2.5 Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo.	L'intervento dovrà limitare gli sbancamenti e le modifiche morfologiche del suolo. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.
Tutele e vincoli paesaggistici	L'area non è interessata da alcun vincolo di pregio; il cavo Bondeno ed est ed il Rodano ad ovest sono tutelati ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso), ma sono siti oltre i 150 m dal comparto.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici	Ad est ed ovest della frazione, sull'agricolo, vi sono due corridoi della rete ecologica primaria provinciale, che non interessano il comparto.	Dovrà essere valutata l'opportunità di contribuire alla concretizzazione del disegno di rete ecologica, curando comunque la connessione con l'agricolo circostante.
Dotazione di verde urbano	Sul confine settentrionale sono presenti impianti sportivi e a verde attrezzato.	L'intervento dovrà tenere conto del verde e dei servizi esistenti e coordinarsi con esso.
Aree periurbane e spazi aperti di pregio	Il contesto in cui si trova l'area è scarsamente urbanizzato e presenta interconnessioni con le aree agricole circostanti sul lato ovest del comparto di dimensioni maggiori e sul lato est del comparto di dimensioni minori.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli storici	Via Mozart, via Cilloni, via Beethoven e la viabilità minore adiacente sono riconosciute come di interesse storico.	Tali elementi andranno tutelati limitando gli interventi sulla morfologia degli stessi.
Tutele e vincoli archeologici	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Il cimitero e la chiesa a sud dell'area di intervento risultano tutelati da vincolo ministeriale. Nelle adiacenze del comparto, ma fuori dal perimetro, sono presenti vari edifici rurali di interesse storico-tipologico.	L'edificio dovrà interfacciarsi con gli elementi del sistema storico-identitario in maniera più armonica rispetto agli interventi recentemente realizzati nel contesto.

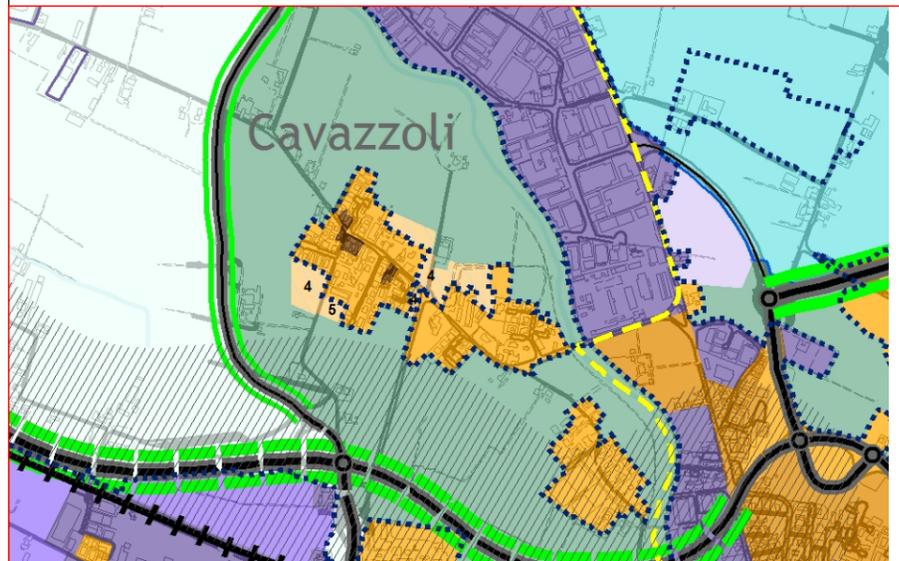
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita da via Mozart e dalla SP71. Si rileva una criticità nell'innesto di via Fontanesi sulla SP71.	L'intervento dovrà tenere conto dei sistemi di innesto sulla viabilità esistente, in particolare relativamente agli incroci con la SP71.
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	La SP71 è a tratti affiancata da pista ciclabile e servita da TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare, completare e riqualificare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
Fognature (rete e depurazione)	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, non depurata. Sono segnalate difficoltà di scarico e necessità di razionalizzazione della rete fognaria.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e tenendo quindi conto degli interventi che i gestori riterranno necessari.
Linee elettriche	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
Antenne (Radio, TV e SRB)	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
Teleriscaldamento	Il servizio non è presente	
Rete acque superficiali	Nel contesto sono presenti diversi corpi d'acqua superficiali.	L'eventuale recapito di acque bianche in corpi idrici superficiali dovrà essere concordato con gli enti gestori.
Acquedotto	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

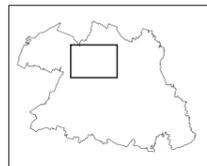
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è ubicata nella zona nord-occidentale della città, a margine del nucleo consolidato della frazione di Cavazzoli; è suddivisa in tre sub-comparti che costituiscono altrettanti ambiti di completamento del tessuto residenziale esistente, caratterizzato complessivamente da una buona qualità ambientale.

Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	fra 50% e 60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Indici da PRG

Ut = 1.000 mq/ha
Se=20%St, Ve=20%St, Vp=60%St
n°max piani=3 compreso piano terra
A = 80 alberi/ha
Ar = 130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

Attualmente a carattere agricolo, l'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura ambientale, volta al consolidamento dei tessuti esistenti e di recente formazione e alla valorizzazione e implementazione delle dotazioni territoriali al servizio della frazione. In particolare, mentre le nuove edificazioni, a carattere rado, andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, il sistema del verde e dei percorsi ciclopeditoni dovrà avere come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti, quelli di progetto e il territorio agricolo.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDE 53

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 3

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Il progetto di Piano dovrà disporre una quota consistente di verde pubblico in ognuno dei tre sub-comparti. In particolare, dovrà prevedere nel sub-comparto prossimo al cimitero una vasta area a verde a ridosso dello stesso e, nel sub-comparto posto ad ovest, un parco di dimensioni più contenute quale centralità dell'edificazione esistente e di progetto. La rete dei percorsi ciclopeditoni dovrà prevedere adeguate connessioni interne; in particolare, la zona nord del comparto dovrà avere come obiettivo prioritario la connessione est-ovest tra le varie polarità esistenti sul territorio e il collegamento nord-sud con le ciclabili di recente realizzazione poste in affiancamento alle viabilità principali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valorizzazione della viabilità esistente di collegamento tra il cimitero e via Rinaldi, che dovrà essere affiancata da un percorso ciclopeditono debitamente ombreggiato. L'accessibilità al sub-comparto sud-est, non indicata nello schema a lato, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

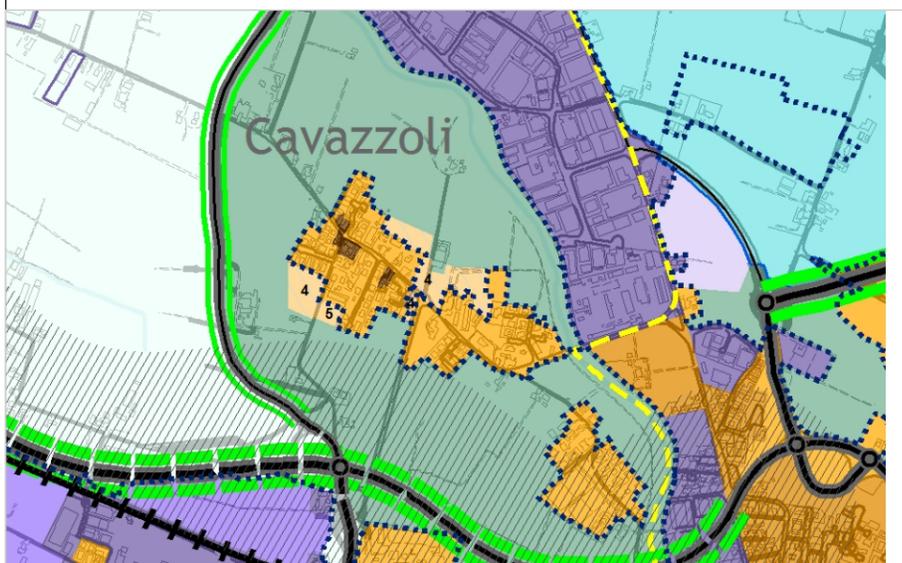
Il progetto del verde dovrà strutturarsi sia come elemento ambientale e paesaggistico in rapporto al contesto agricolo esistente, sia come attrezzatura di interesse pubblico fruibile da parte dei residenti della frazione. Il verde, oltre a operare una ricucitura tra le diverse parti di Cavazzoli, dovrà fungere da elemento di connessione con il paesaggio agricolo. Dovrà essere preso come riferimento l'allegato al RUE denominato "Linee guida per l'inserimento paesaggistico di interventi per la viabilità secondaria minore". Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 4 "cunei verdi" dell'elaborato P8.1 del PSC.

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	
VIE DEL PAESAGGIO		

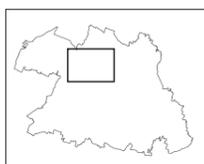
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è ubicata nella zona nord-occidentale della città, a margine del nucleo consolidato della frazione di Cavazzoli; è suddivisa in tre sub-comparti che costituiscono altrettanti ambiti di completamento del tessuto residenziale esistente, caratterizzato complessivamente da una buona qualità ambientale.

Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	fra 50% e 60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Indici da PRG

Ut = 1.000 mq/ha
Se=20%St, Ve=20%St, Vp=60%St
n°max piani=3 compreso piano terra
A = 80 alberi/ha
Ar = 130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

Attualmente a carattere agricolo, l'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura ambientale, volta al consolidamento dei tessuti esistenti e di recente formazione e alla valorizzazione e implementazione delle dotazioni territoriali al servizio della frazione. In particolare, mentre le nuove edificazioni, a carattere rado, andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, il sistema del verde e dei percorsi ciclopeditoni dovrà avere come obiettivo prioritario quello di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti, quelli di progetto e il territorio agricolo.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDA 53

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 3

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Il progetto di Piano dovrà disporre una quota consistente di verde pubblico in ognuno dei tre sub-comparti. In particolare, dovrà prevedere nel sub-comparto prossimo al cimitero una vasta area a verde a ridosso dello stesso e, nel sub-comparto posto ad ovest, un parco di dimensioni più contenute quale centralità dell'edificazione esistente e di progetto. La rete dei percorsi ciclopeditoni dovrà prevedere adeguate connessioni interne; in particolare, la zona nord del comparto dovrà avere come obiettivo prioritario la connessione est-ovest tra le varie polarità esistenti sul territorio e il collegamento nord-sud con le ciclabili di recente realizzazione poste in affiancamento alle viabilità principali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valorizzazione della viabilità esistente di collegamento tra il cimitero e via Rinaldi, che dovrà essere affiancata da un percorso ciclopeditono debitamente ombreggiato. L'accessibilità al sub-comparto sud-est, non indicata nello schema a lato, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

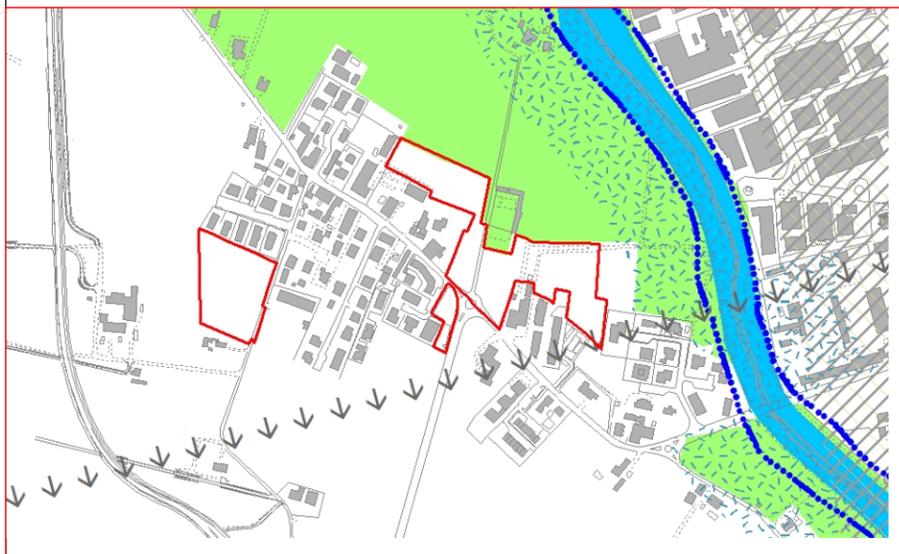
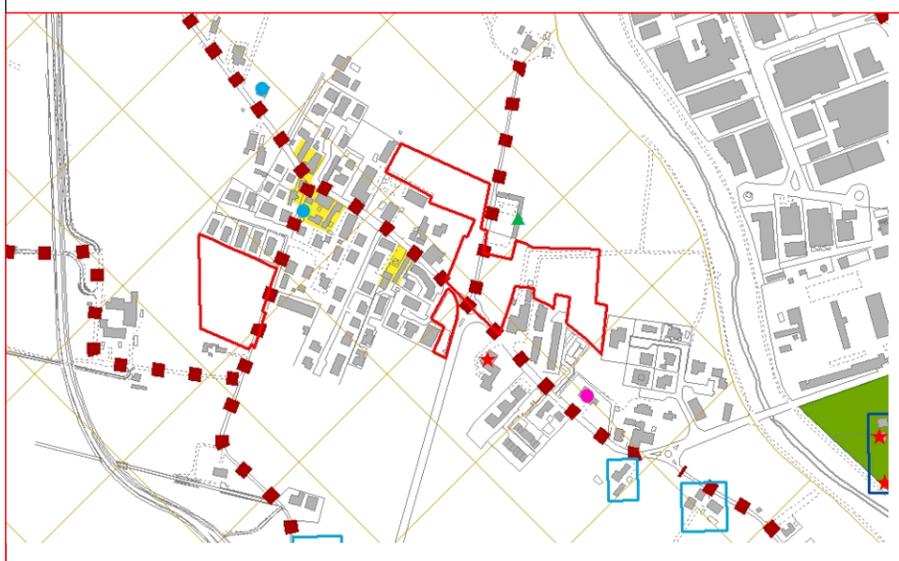
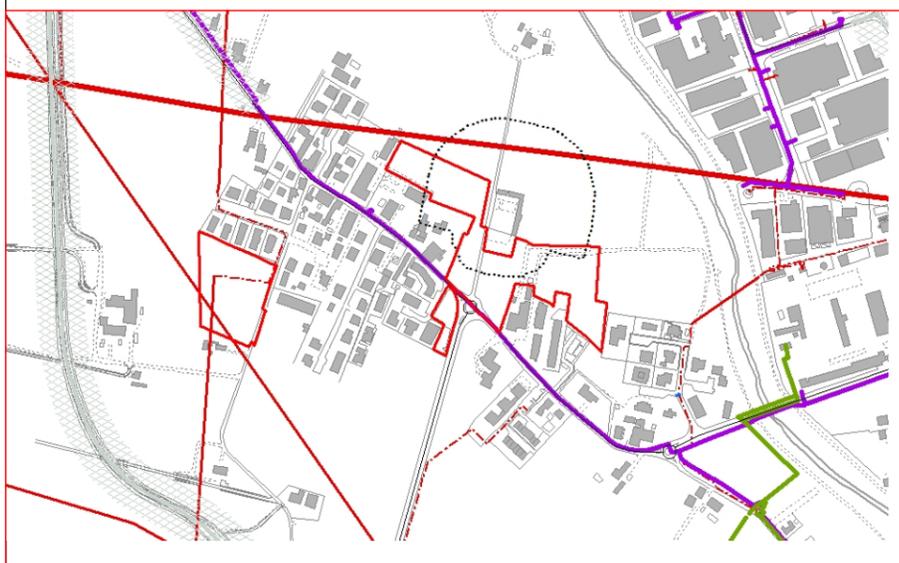
Il progetto del verde dovrà strutturarsi sia come elemento ambientale e paesaggistico in rapporto al contesto agricolo esistente, sia come attrezzatura di interesse pubblico fruibile da parte dei residenti della frazione. Il verde, oltre a operare una ricucitura tra le diverse parti di Cavazzoli, dovrà fungere da elemento di connessione con il paesaggio agricolo. Dovrà essere preso come riferimento l'allegato al RUE denominato "Linee guida per l'inserimento paesaggistico di interventi per la viabilità secondaria minore". Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 4 "cunei verdi" dell'elaborato P8.1 del PSC.

- AREE EDIFICABILI
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

VINCOLI E TUTELE

TUTELE
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI
Tav.P7.1TUTELE STORICO
CULTURALI
Tav.P7.2VINCOLI
INFRASTRUTTURALI
Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	La parte nord dell'area è interessata da zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, di livello provinciale. L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area è in fascia C del PAI relativa al Crostolo. L'estremo sud appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Gli interventi in detta area dovranno verificare la conformità con le norme vincolistiche del PTCP. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali a minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Ad est dell'ambito il torrente Crostolo è tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex Galasso), ma è sito oltre i 150 m dal comparto. L'area agricola tra il comparto ed il Crostolo è di interesse paesaggistico-ambientale.	La connessione con l'agricolo andrà curata in termini di rapporti volumetrici e percezioni.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	Il comparto a nord di via Rinaldi appartiene ad aree di potenziamento della rete ecologica, mentre a sud è allo studio la possibilità di realizzare un'area boscata.	Gli interventi potranno contribuire alla concretizzazione del disegno ecologico.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area si trova in prossimità di un cimitero attorno a cui è auspicabile si realizzi un'area verde connessa con i tessuti nuovi ed esistenti.	
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	La frazione di Cavazzoli si trova in area periurbana, al confine con il territorio agricolo.	Il piano dovrà potenziare l'interconnessione tra il verde urbano e quello agricolo.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Oltre al centro storico della frazione, sono presenti elementi della viabilità storica (via Rinaldi, via Guernica e alcune laterali). Tutta l'area è parte del sistema delle bonifiche storiche.	L'intervento dovrà limitare o evitare le interferenze con la morfologia degli elementi individuati del sistema idrografico e del sistema insediativo storico.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela. Nelle vicinanze la chiesa ha vincolo ministeriale, mentre il cimitero e la scuola hanno vincolo testimoniale e tipologico. Sono inoltre presenti edifici rurali di interesse storico-tipologico.	

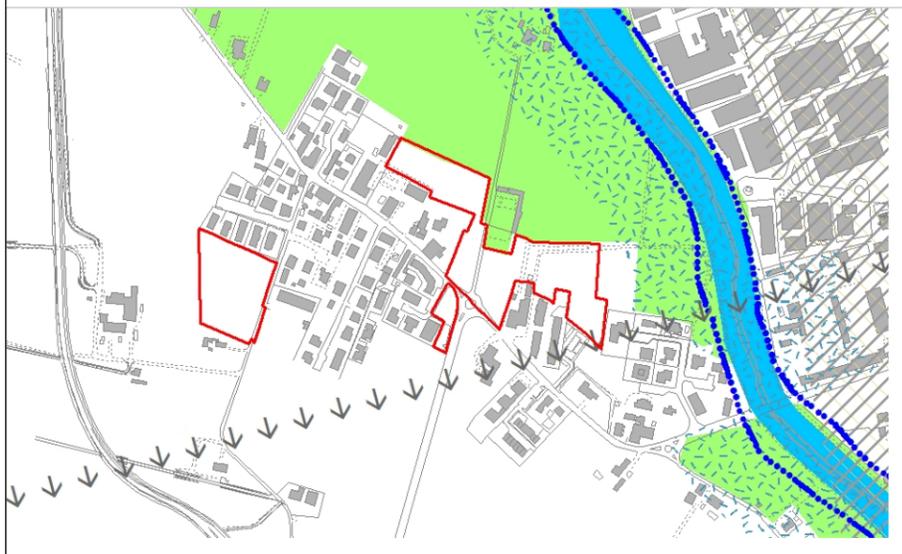
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area è servita dalla viabilità locale e tramite essa si collega alla viabilità provinciale di recente realizzazione.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Via Rinaldi è affiancata da pista ciclopedonale e servita da TPU.	L'intervento dovrà allacciarsi al percorso ciclopedonale esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria, in parte mista ed in parte già separata.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<i>Linee elettriche</i>	L'area è interessata dal passaggio di una linea AT al limite nord del comparto. Il sub-comparto ad ovest è invece attraversato da tronchi MT aerei.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto. Essendo la linea AT marginale, la trasformazione del comparto può essere attuata mantenendo una congrua distanza tra la linea e l'edificato; per le MT andrà valutato l'interramento.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Il servizio non è presente.	
<i>Rete acque superficiali</i>	L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	In fase di progettazione esecutiva dovrà essere approfondita la tematica e si dovrà tener conto degli eventuali interventi che i soggetti gestori riterranno di attuare.
<i>Acquedotto</i>	È presente il servizio.	

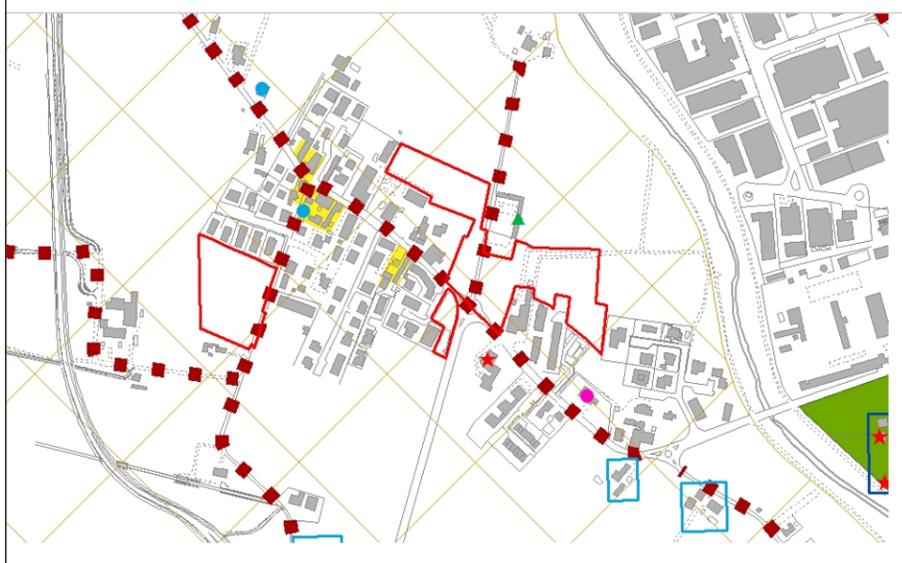
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

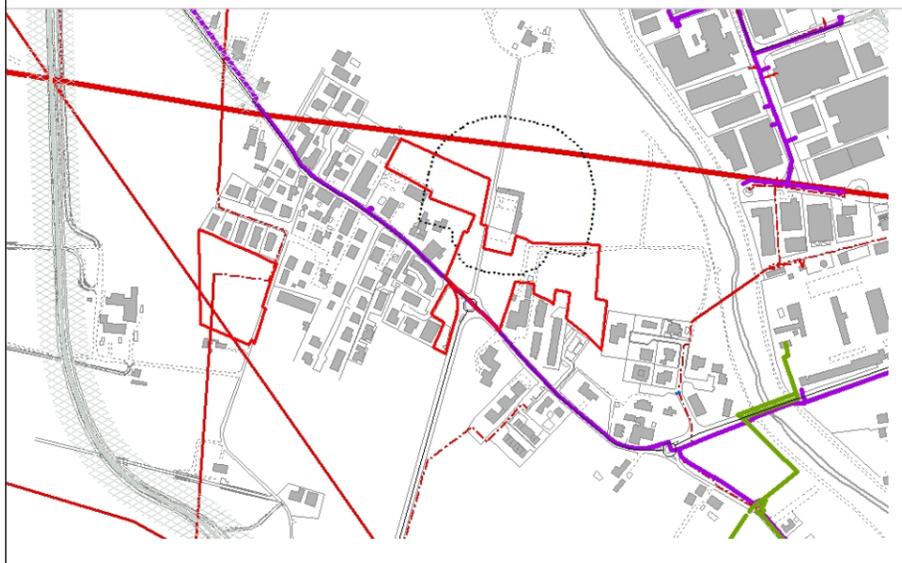
VINCOLI E TUTELE



TUTELE
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI
Tav.P7.1



TUTELE STORICO
CULTURALI
Tav.P7.2



VINCOLI
INFRASTRUTTURALI
Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	La parte nord dell'area è interessata da zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, di livello provinciale. L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area è in fascia C del PAI relativa al Crostolo. L'estremo sud appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Gli interventi in detta area dovranno verificare la conformità con le norme vincolistiche del PTCP. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali a minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Ad est dell'ambito il torrente Crostolo è tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex Galasso), ma è sito oltre i 150 m dal comparto. L'area agricola tra il comparto ed il Crostolo è di interesse paesaggistico-ambientale.	La connessione con l'agricolo andrà curata in termini di rapporti volumetrici e percezioni.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	Il comparto a nord di via Rinaldi appartiene ad aree di potenziamento della rete ecologica, mentre a sud è allo studio la possibilità di realizzare un'area boscata.	Gli interventi potranno contribuire alla concretizzazione del disegno ecologico.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area si trova in prossimità di un cimitero attorno a cui è auspicabile si realizzi un'area verde connessa con i tessuti nuovi ed esistenti.	
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	La frazione di Cavazzoli si trova in area periurbana, al confine con il territorio agricolo.	Il piano dovrà potenziare l'interconnessione tra il verde urbano e quello agricolo.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Oltre al centro storico della frazione, sono presenti elementi della viabilità storica (via Rinaldi, via Guernica e alcune laterali). Tutta l'area è parte del sistema delle bonifiche storiche.	L'intervento dovrà limitare o evitare le interferenze con la morfologia degli elementi individuati del sistema idrografico e del sistema insediativo storico.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela. Nelle vicinanze la chiesa ha vincolo ministeriale, mentre il cimitero e la scuola hanno vincolo testimoniale e tipologico. Sono inoltre presenti edifici rurali di interesse storico-tipologico.	

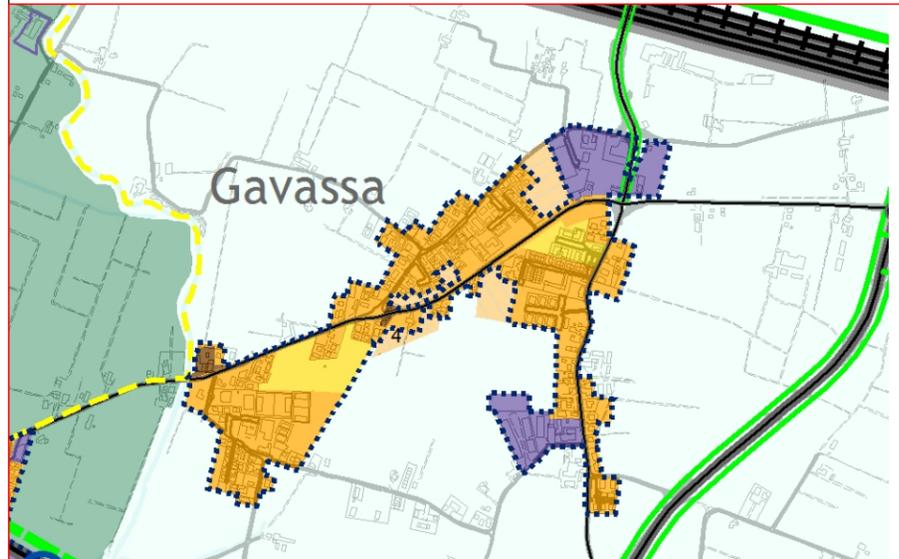
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area è servita dalla viabilità locale e tramite essa si collega alla viabilità provinciale di recente realizzazione.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Via Rinaldi è affiancata da pista ciclopedonale e servita da TPU.	L'intervento dovrà allacciarsi al percorso ciclopedonale esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria, in parte mista ed in parte già separata.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<i>Linee elettriche</i>	L'area è interessata dal passaggio di una linea AT al limite nord del comparto. Il sub-comparto ad ovest è invece attraversato da tronchi MT aerei.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto. Essendo la linea AT marginale, la trasformazione del comparto può essere attuata mantenendo una congrua distanza tra la linea e l'edificato; per le MT andrà valutato l'interramento.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Il servizio non è presente.	
<i>Rete acque superficiali</i>	L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	In fase di progettazione esecutiva dovrà essere approfondita la tematica e si dovrà tener conto degli eventuali interventi che i soggetti gestori riterranno di attuare.
<i>Acquedotto</i>	È presente il servizio.	

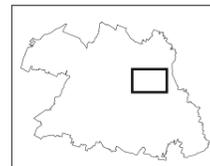
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore nord-orientale della città, nella frazione di Gavassa, e costituisce un ambito di frangia a margine dei tessuti residenziali esistenti a sud di via Lenin, caratterizzati da buona qualità insediativa e da una forte connessione con il territorio agricolo.

Disposizioni specifiche per l'ambito

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, volta a consolidare la qualità ambientale che caratterizza il contesto. L'edificato si dovrà concentrare all'estremo est dell'area, in continuità con i tessuti esistenti; il verde e la rete dei percorsi ciclopeditoni dovranno costituire un sistema di filtro e collegamento tra le parti edificate ed il verde agricolo, con particolare attenzione a preservare una permeabilità visiva e di passaggio in senso nord-sud, da via Lenin verso la campagna.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDA 49

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 6

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

La soluzione per l'accessibilità dell'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. L'area di cessione a servizi e verde pubblico dovrà contribuire alla creazione della cintura verde prevista lungo il margine sud della frazione, trovando continuità ed efficaci collegamenti ciclopeditoni con le zone a verde pubblico esistenti e in progetto ad est e ad ovest e con la frazione in senso nord-sud. L'area di cessione ad ovest potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

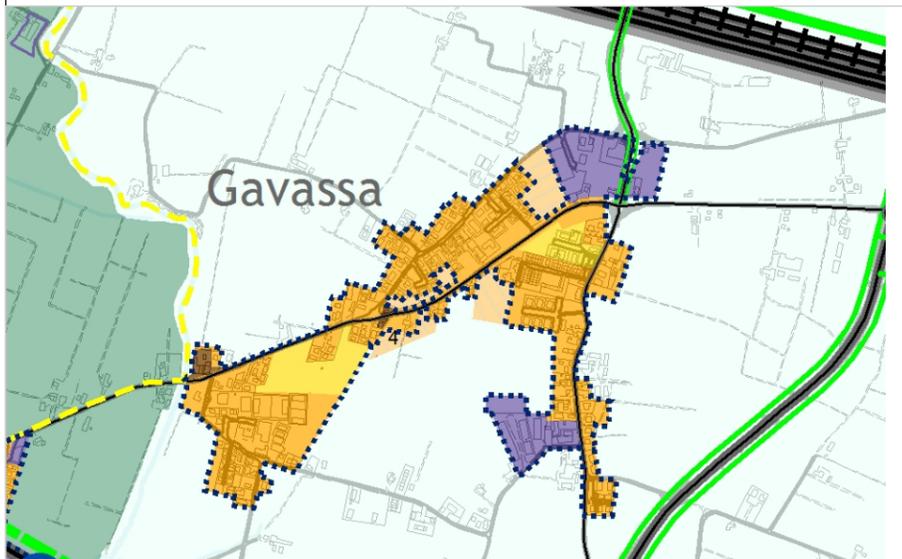
Il progetto di piano dovrà porre attenzione a non occludere completamente i varchi percettivi dalla viabilità principale, segnalato nell'elaborato P8 del PSC, e alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	ERS
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
VIE DEL PAESAGGIO	VARCHI PERCETTIVI	

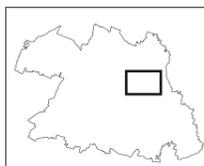
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore nord-orientale della città, nella frazione di Gavassa, e costituisce un ambito di frangia a margine dei tessuti residenziali esistenti a sud di via Lenin, caratterizzati da buona qualità insediativa e da una forte connessione con il territorio agricolo.

Disposizioni specifiche per l'ambito

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, volta a consolidare la qualità ambientale che caratterizza il contesto. L'edificato si dovrà concentrare all'estremo est dell'area, in continuità con i tessuti esistenti; il verde e la rete dei percorsi ciclopeditoni dovranno costituire un sistema di filtro e collegamento tra le parti edificate ed il verde agricolo, con particolare attenzione a preservare una permeabilità visiva e di passaggio in senso nord-sud, da via Lenin verso la campagna.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDE 49

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 6

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

La soluzione per l'accessibilità dell'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. L'area di cessione a servizi e verde pubblico dovrà contribuire alla creazione della cintura verde prevista lungo il margine sud della frazione, trovando continuità ed efficaci collegamenti ciclopeditoni con le zone a verde pubblico esistenti e in progetto ad est e ad ovest e con la frazione in senso nord-sud. L'area di cessione ad ovest potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

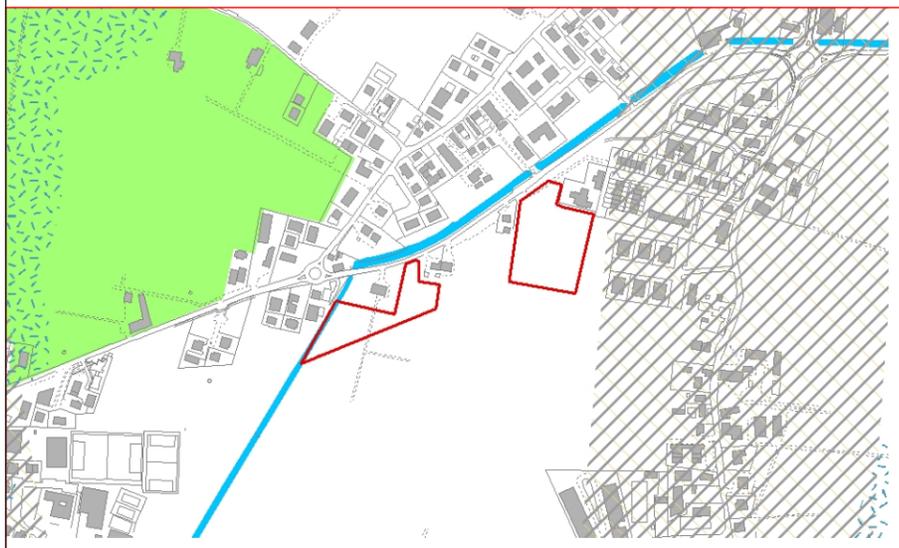
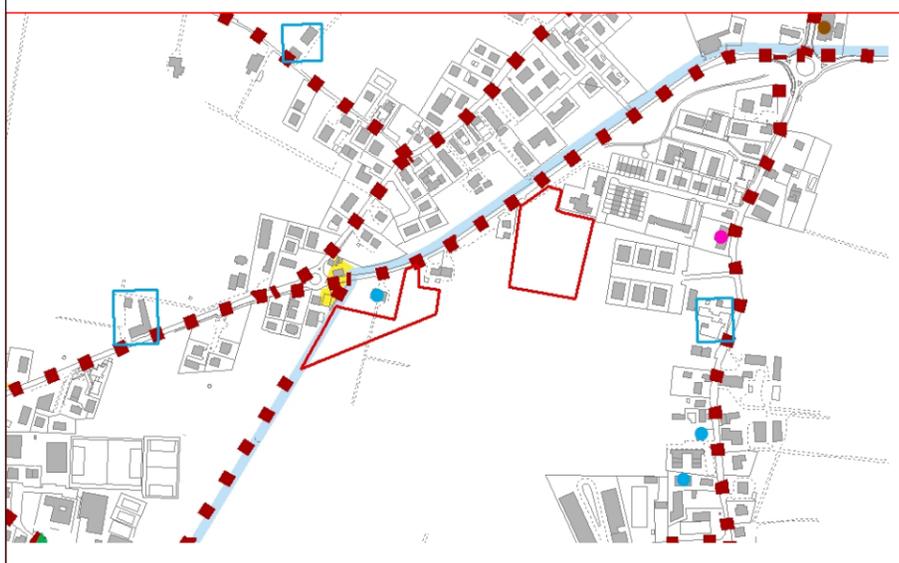
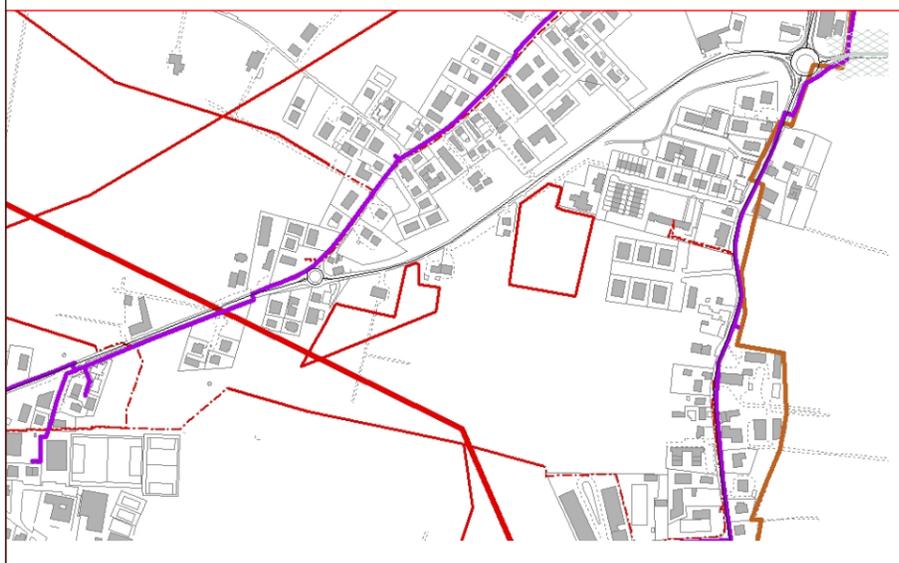
Il progetto di piano dovrà porre attenzione a non occludere completamente i varchi percettivi dalla viabilità principale, segnalato nell'elaborato P8 del PSC, e alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ▬ VARCHI PERCETTIVI
- ✱ ERS
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

VINCOLI E TUTELE

TUTELE
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI
Tav.P7.1TUTELE STORICO
CULTURALI
Tav.P7.2VINCOLI
INFRASTRUTTURALI
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. In sede di PSC (QCA2.5 - Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
Tutele e vincoli paesaggistici	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica.	
Potenziali corridoi e nodi ecologici	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica, ma nell'area agricola ad est della frazione vi è un corridoio planiziale primario della rete ecologica provinciale.	L'intervento potrà contribuire alla concretizzazione del disegno di rete ecologica ovvero ad aumentare la naturalità dei potenziali corridoi e nodi ecologici presenti nell'area, quali il canale di Prato, che delimita ad ovest il comparto, e gli altri canali ad uso irriguo (Fossetta Giusti e Fossetta Adriana) che lo attraversano da nord a sud.
Dotazione di verde urbano	L'area confina ad ovest e ad est con spazi a verde pubblico ceduti.	L'area di cessione a servizi e verde pubblico, oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.
Aree periurbane e spazi aperti di pregio	L'area è oggi coltivata a vigna ed è parte dell'area agricola di pertinenza degli edifici rurali a sud della SP per Correggio.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e di progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli storici	La SP468R e la cavedagna che delimita il comparto ad ovest sono due elementi di viabilità storica. Il Canale di Prato è canale storico come parte del Canale Ducale d'Enza.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e valorizzandone la percezione.
Tutele e vincoli archeologici	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela; in prossimità dell'incrocio con via Grazioli vi sono un edificio rurale di valore storico tipologico e il nucleo storico della frazione.	Il piano dovrà valorizzare la percezione degli elementi storico - identitari, connessi all'origine rurale della frazione.

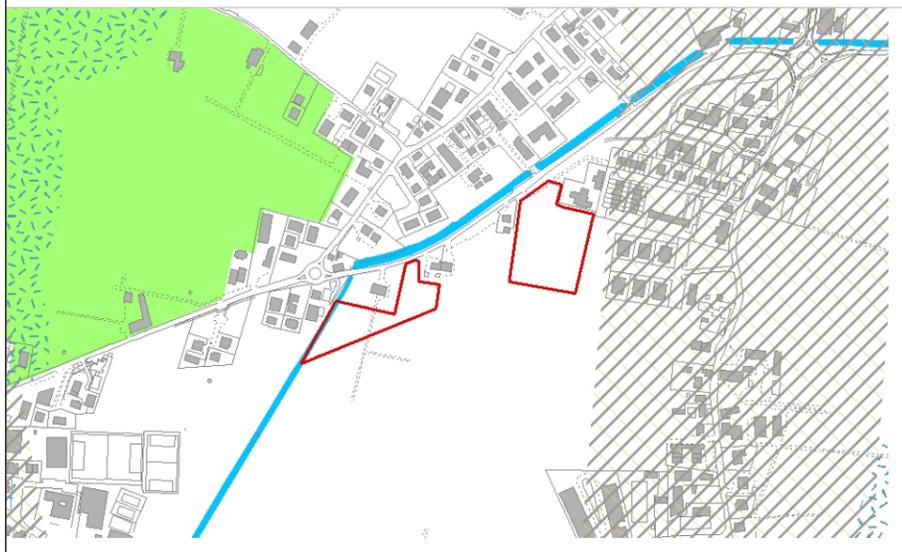
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'area si collega alla strada provinciale.	Particolare attenzione andrà posta nell'innesto sulla viabilità esistente.
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	L'area è provvista di collegamenti ciclopedonali ed è servita da TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
Fognature (rete e depurazione)	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. Il recettore finale delle fognature della frazione è il condotto lungo via Beethoven, in cui si originano frequenti problemi di deflusso a causa della bassa pendenza. Ulteriori apporti idraulici possono determinare fenomeni di "pressione" accentuata nelle sezioni di collettore comprese tra Gavassa e Mancasale.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità.
Linee elettriche	All'estremo sud dell'area è presente una linea AT aerea.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei limiti che la linea AT pone all'edificazione ed alle destinazioni d'uso.
Antenne (Radio, TV e SRB)	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
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 ne limitino l'attuazione.	

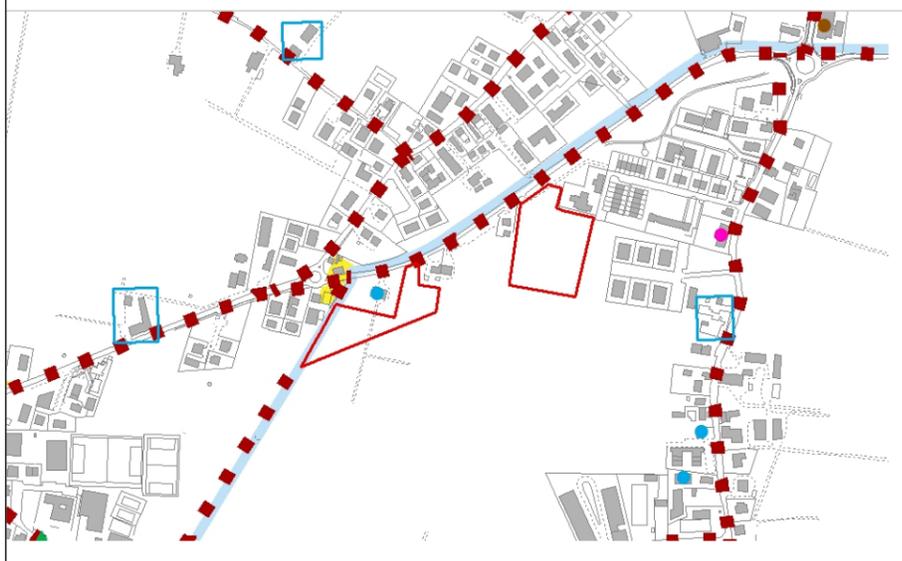
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

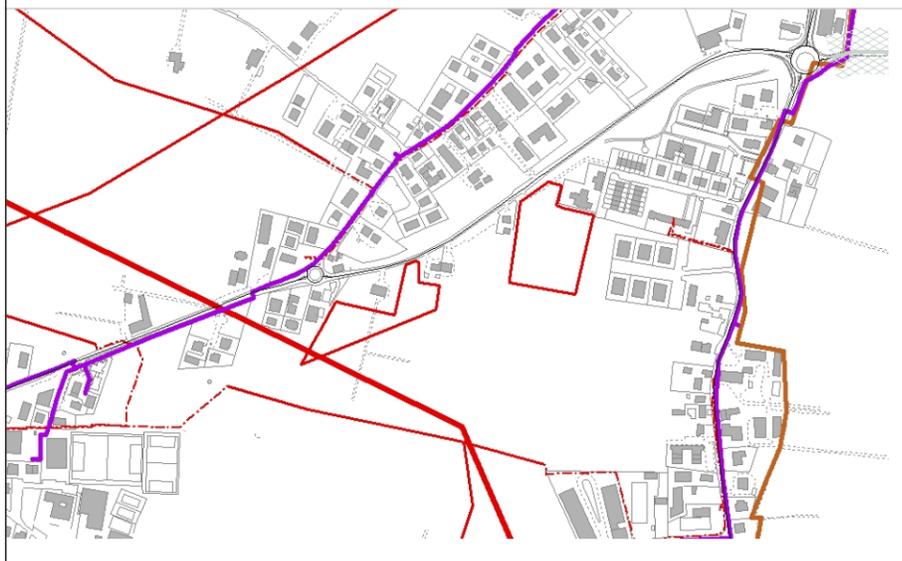
VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI Tav.P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI Tav.P7.2



VINCOLI INFRASTRUTTURALI Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. In sede di PSC (QCA2.5 - Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica, ma nell'area agricola ad est della frazione vi è un corridoio planiziale primario della rete ecologica provinciale.	L'intervento potrà contribuire alla concretizzazione del disegno di rete ecologica ovvero ad aumentare la naturalità dei potenziali corridoi e nodi ecologici presenti nell'area, quali il canale di Prato, che delimita ad ovest il comparto, e gli altri canali ad uso irriguo (Fossetta Giusti e Fossetta Adriana) che lo attraversano da nord a sud.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area confina ad ovest e ad est con spazi a verde pubblico ceduti.	L'area di cessione a servizi e verde pubblico, oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area è oggi coltivata a vigna ed è parte dell'area agricola di pertinenza degli edifici rurali a sud della SP per Correggio.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e di progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	La SP468R e la cavedagna che delimita il comparto ad ovest sono due elementi di viabilità storica. Il Canale di Prato è canale storico come parte del Canale Ducale d'Enza.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e valorizzandone la percezione.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela; in prossimità dell'incrocio con via Grazioli vi sono un edificio rurale di valore storico tipologico e il nucleo storico della frazione.	Il piano dovrà valorizzare la percezione degli elementi storico - identitari, connessi all'origine rurale della frazione.

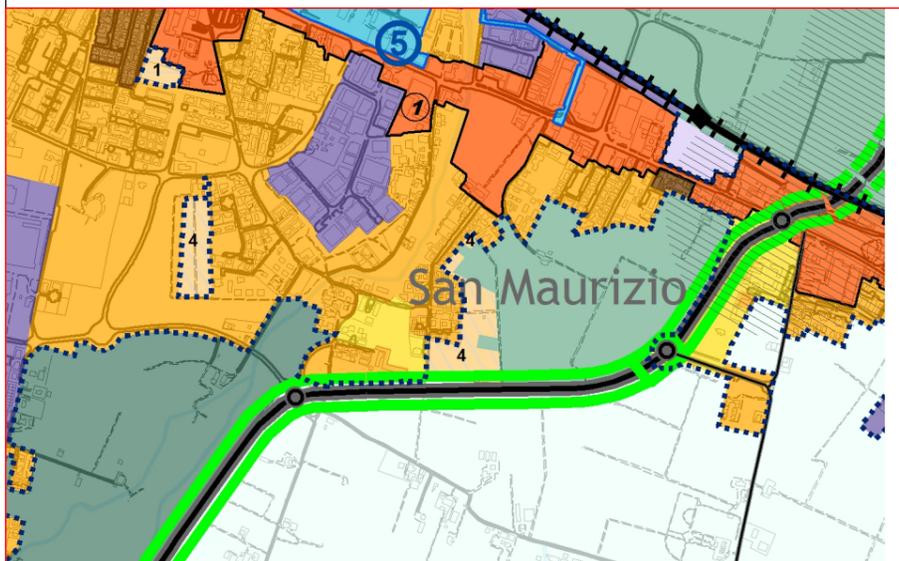
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area si collega alla strada provinciale.	Particolare attenzione andrà posta nell'innesto sulla viabilità esistente.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'area è provvista di collegamenti ciclopedonali ed è servita da TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. Il recettore finale delle fognature della frazione è il condotto lungo via Beethoven, in cui si originano frequenti problemi di deflusso a causa della bassa pendenza. Ulteriori apporti idraulici possono determinare fenomeni di "pressione" accentuata nelle sezioni di collettore comprese tra Gavassa e Mancasale.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità.
<i>Linee elettriche</i>	All'estremo sud dell'area è presente una linea AT aerea.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei limiti che la linea AT pone all'edificazione ed alle destinazioni d'uso.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento e Gas</i>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

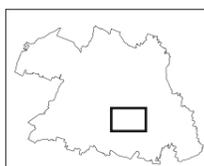
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore orientale della città e costituisce un ambito di frangia compreso tra la tangenziale e tessuti residenziali di recente formazione caratterizzati da una buona qualità insediativa. Ad est confina con un ambito agricolo periurbano che si collega al parco del Mauriziano, posto più a nord; a sud-ovest si segnala la presenza del Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Rio Rodano, fontanili di Fogliano e Ariolo e Oasi di Marmiolo".

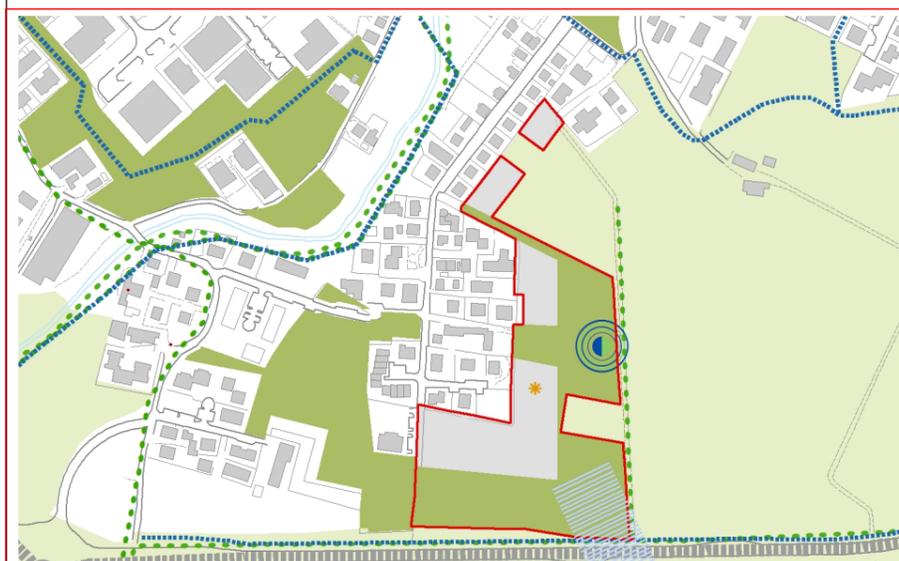
Disposizioni specifiche per l'ambito

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere compatto, volta al completamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. In particolare, mentre le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, il verde pubblico di cessione costituirà un filtro tra l'edificato e il verde agricolo, nonché una fascia di ambientazione rispetto alla tangenziale sud.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDE 30

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 10

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Il disegno delle aree di cessione a servizi e verde pubblico dovrà essere attentamente studiato, conciliando anche le esigenze di carattere paesaggistico-ambientale dell'area circostante, in cui è presente il vasto sistema naturalistico dell'area del Rodano. Tale area di cessione potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

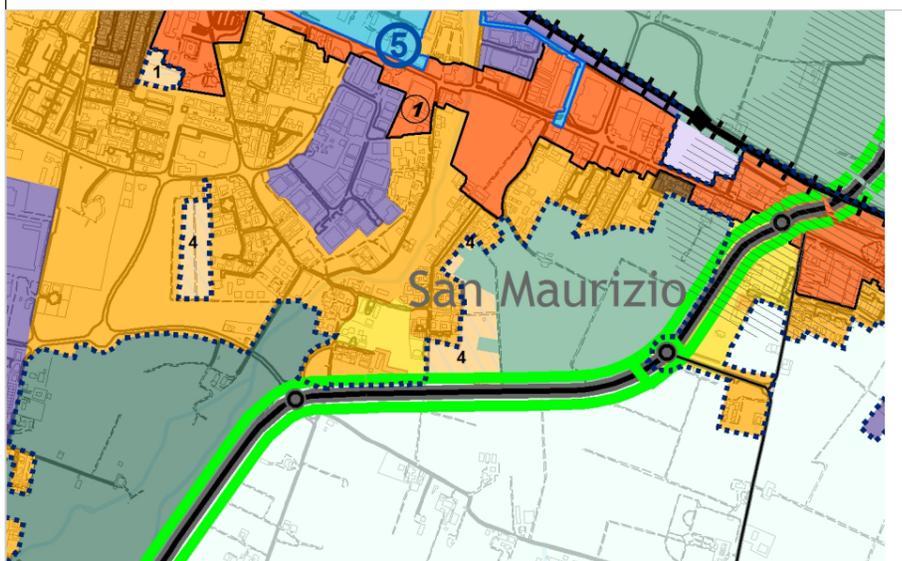
Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna e la viabilità principale, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, nonché al mantenimento del varco percettivo segnalato nell'elaborato P8 del PSC.

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	ERS
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
VIE DEL PAESAGGIO	VARCO PERCETTIVO	

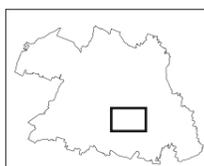
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore orientale della città e costituisce un ambito di frangia compreso tra la tangenziale e tessuti residenziali di recente formazione caratterizzati da una buona qualità insediativa. Ad est confina con un ambito agricolo periurbano che si collega al parco del Mauriziano, posto più a nord; a sud-ovest si segnala la presenza del Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Rio Rodano, fontanili di Fogliano e Ariolo e Oasi di Marmiolo".

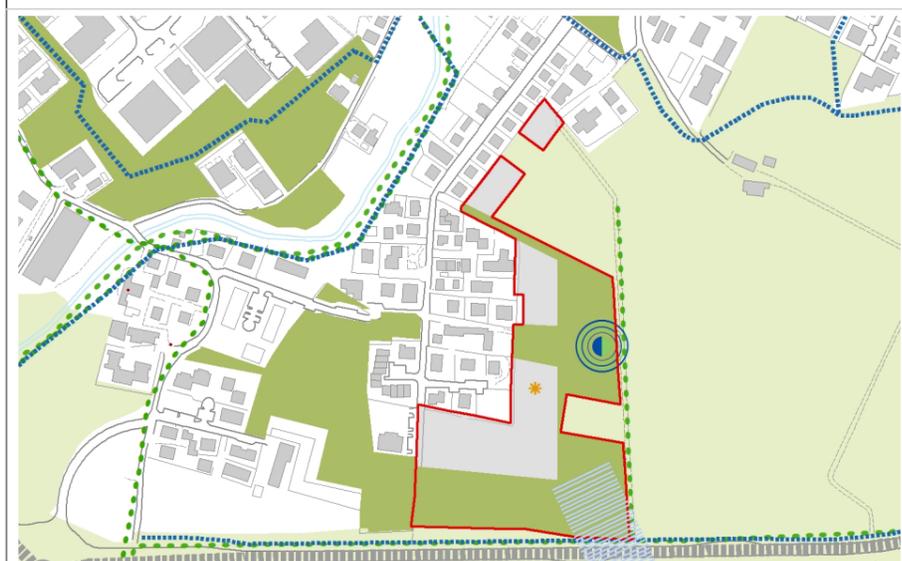
Disposizioni specifiche per l'ambito

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,24 mq/mq
Svp	60% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

Obiettivi e criteri di intervento

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere compatto, volta al completamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. In particolare, mentre le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, il verde pubblico di cessione costituirà un filtro tra l'edificato e il verde agricolo, nonché una fascia di ambientazione rispetto alla tangenziale sud.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
FRAZIONI
SCHEDA 30

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
AMBITO 10

BICIPLAN

Servizi, connessioni e qualità urbana

Il disegno delle aree di cessione a servizi e verde pubblico dovrà essere attentamente studiato, conciliando anche le esigenze di carattere paesaggistico-ambientale dell'area circostante, in cui è presente il vasto sistema naturalistico dell'area del Rodano. Tale area di cessione potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

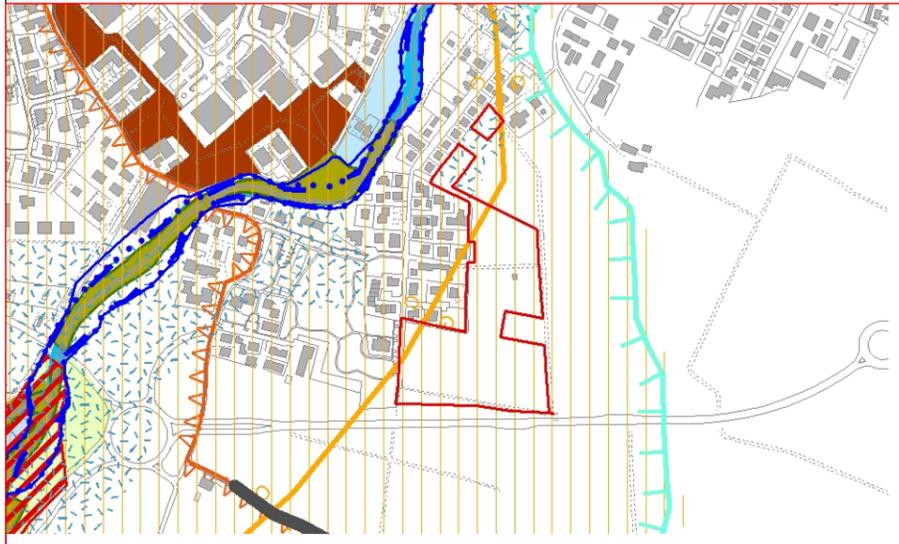
Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna e la viabilità principale, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, nonché al mantenimento del varco percettivo segnalato nell'elaborato P8 del PSC.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VARCO PERCETTIVO
- ERS
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

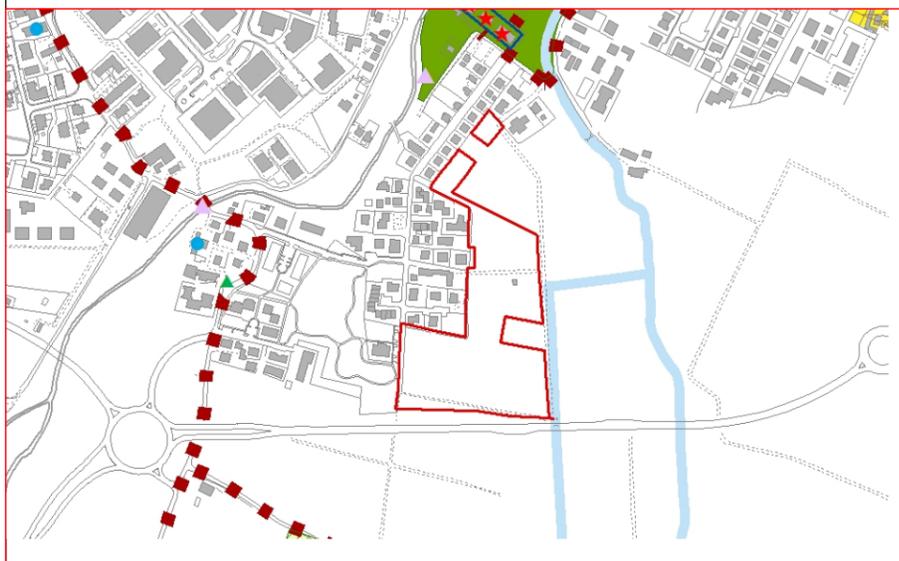
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

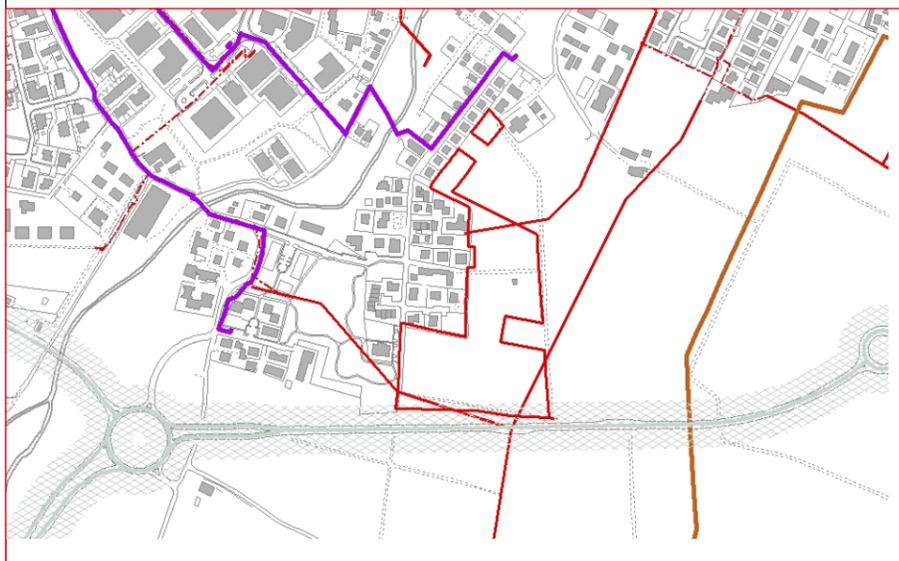
VINCOLI E TUTELE



TUTELE
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI
Tav.P7.1



TUTELE STORICO
CULTURALI
Tav.P7.2



VINCOLI
INFRASTRUTTURALI
Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, tranne una piccola porzione a nord in fascia C. In sede di PSC (QCA2.5 - Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	In prossimità dell'area si trova il torrente Rodano, vincolato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso).	In fase urbanistica andrà verificata l'estensione del vincolo e si dovrà acquisire il parere della Sovrintendenza competente esplicitando l'ingombro volumetrico massimo dei fabbricati. In fase di progettazione esecutiva andrà presentata un'adeguata relazione paesaggistica, al fine di ottenere la corrispondente autorizzazione.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	Ad ovest vi è l'area del Rodano, oggetto di approfondimenti progettuali da parte dell'AC.	L'intervento potrà contribuire ad aumentare la naturalità dell'area e a mediare tra il contesto urbano e le aree agricole.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area confina ad ovest con spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente.	L'area di cessione a servizi e verde pubblico, oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato ma presenta sul lato est e sul lato sud, oltre la tangenziale, un'interconnessione con le aree agricole circostanti.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e di progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Il confine est della porzione più meridionale del comparto è delimitato dal canale San Maurizio che è canale storico, così come il vicino cavo Ariolo-Rodano.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e valorizzandone la percezione.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Non sono presenti edifici di interesse storicoculturale all'interno del comparto.	

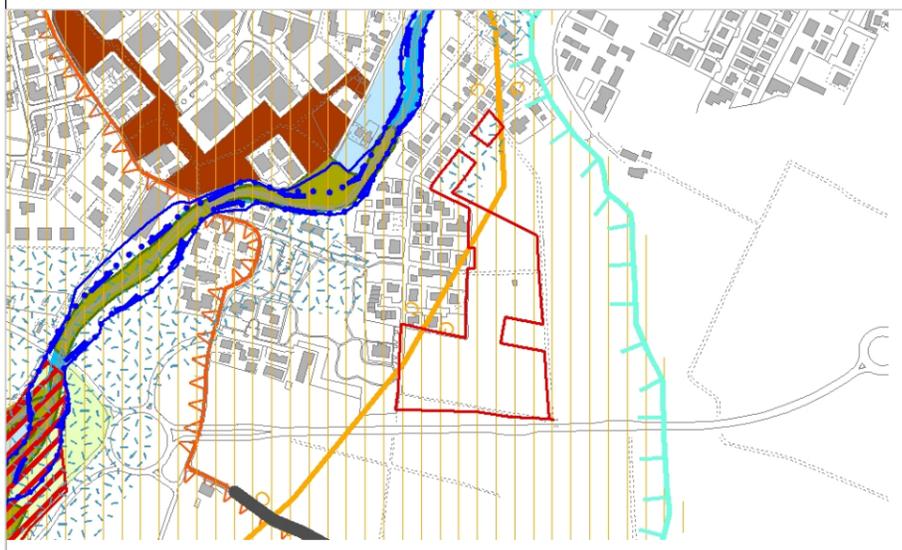
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità di quartiere, che si collega alla tangenziale sud.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Nel contesto sono presenti percorsi ciclopeditoni, tra cui la Greenway lungo il Rodano.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopeditone esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente tenendo conto degli interventi previsti per la separazione delle reti della zona di Via Abruzzo, Via Zola e Via Crocioni.
<i>Linee elettriche</i>	Il servizio è presente. L'area è interessata da infrastrutture MT aeree che ne limitano la trasformazione.	Le infrastrutture MT dovranno essere interrato in fase di attuazione.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento e Gas</i>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

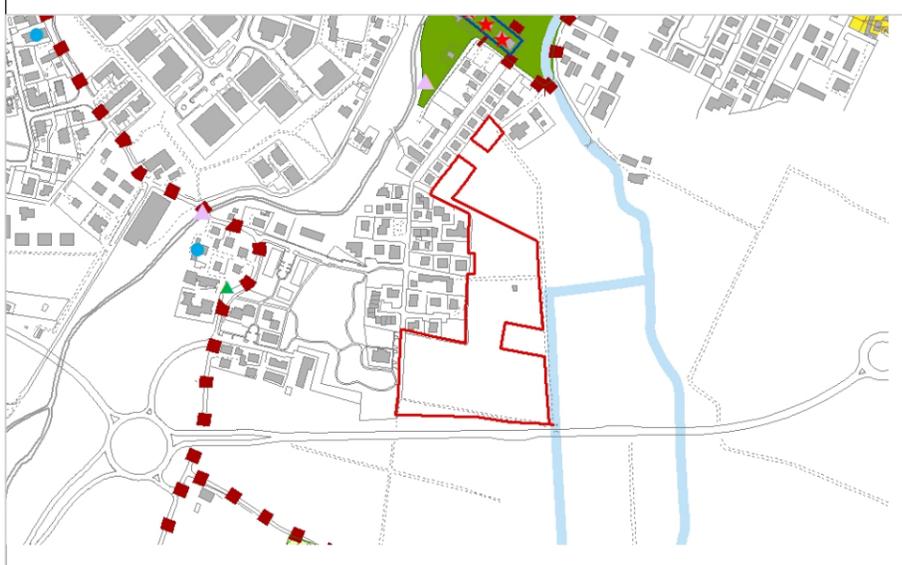
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS4

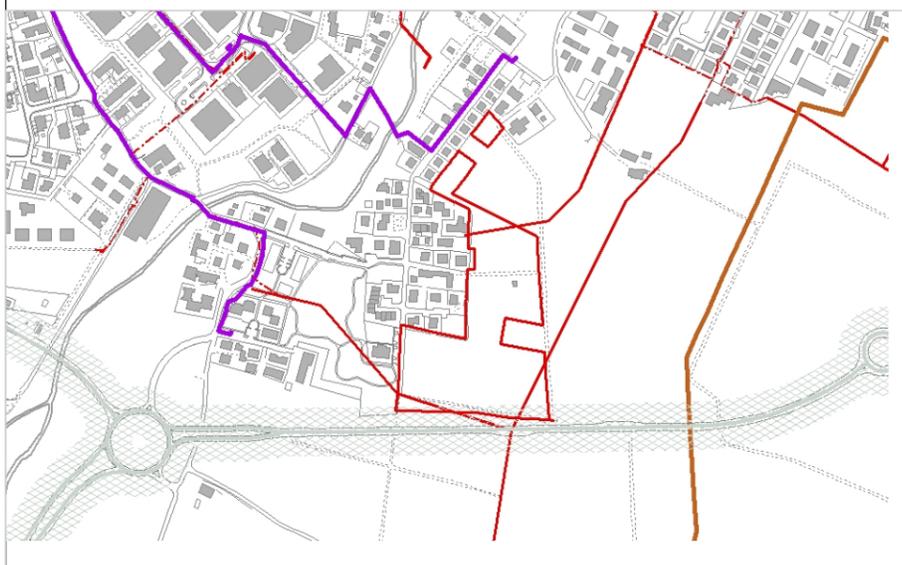
VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI Tav.P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI Tav.P7.2



VINCOLI INFRASTRUTTURALI Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, tranne una piccola porzione a nord in fascia C. In sede di PSC (QCA2.5 - Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	In prossimità dell'area si trova il torrente Rodano, vincolato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso).	In fase urbanistica andrà verificata l'estensione del vincolo e si dovrà acquisire il parere della Sovrintendenza competente esplicitando l'ingombro volumetrico massimo dei fabbricati. In fase di progettazione esecutiva andrà presentata un'adeguata relazione paesaggistica, al fine di ottenere la corrispondente autorizzazione.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	Ad ovest vi è l'area del Rodano, oggetto di approfondimenti progettuali da parte dell'AC.	L'intervento potrà contribuire ad aumentare la naturalità dell'area e a mediare tra il contesto urbano e le aree agricole.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area confina ad ovest con spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente.	L'area di cessione a servizi e verde pubblico, oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato ma presenta sul lato est e sul lato sud, oltre la tangenziale, un'interconnessione con le aree agricole circostanti.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e di progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Il confine est della porzione più meridionale del comparto è delimitato dal canale San Maurizio che è canale storico, così come il vicino cavo Ariolo-Rodano.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e valorizzandone la percezione.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Non sono presenti edifici di interesse storicoculturale all'interno del comparto.	

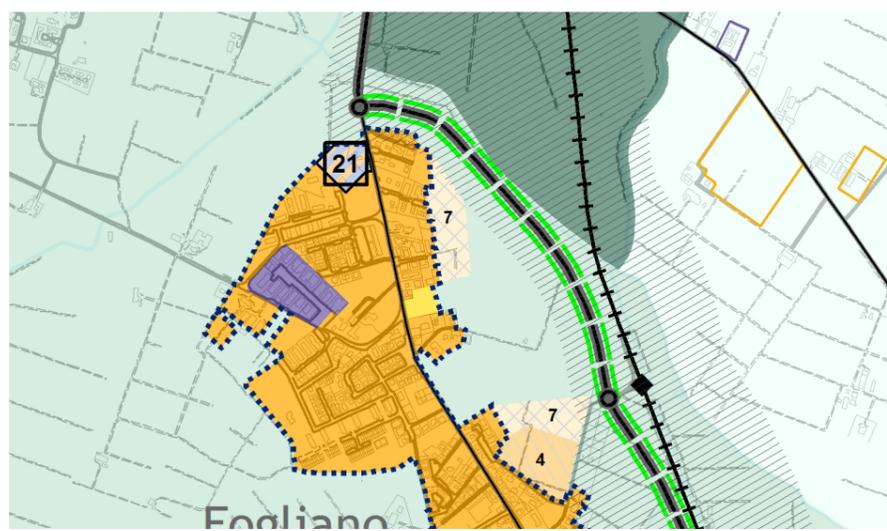
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità di quartiere, che si collega alla tangenziale sud.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Nel contesto sono presenti percorsi ciclopeditoni, tra cui la Greenway lungo il Rodano.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopeditone esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente tenendo conto degli interventi previsti per la separazione delle reti della zona di Via Abruzzo, Via Zola e Via Crocioni.
<i>Linee elettriche</i>	Il servizio è presente. L'area è interessata da infrastrutture MT aeree che ne limitano la trasformazione.	Le infrastrutture MT dovranno essere interrato in fase di attuazione.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento e Gas</i>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

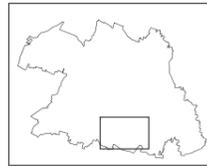
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7_FOGLIANO

Inquadramento territoriale



PSC
Tav. P6



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un'area localizzata a est dell'abitato di Fogliano, nelle vicinanze del centro della frazione, in contiguità con alcuni tessuti di recente edificazione.

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha attualmente un livello di accessibilità esclusivamente locale. In prospettiva si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di tangenziale (bretella nord-sud), parallelo alla ferrovia locale.

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	13.500 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	7.000 mt 2.000 mt	Entro 500 metri dal perimetro	si
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione di Fogliano	entro 200 metri dalla porzione sud dell'ambito		

L'area non presenta particolari problematiche.

OBIETTIVI E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi

Gli obiettivi sono quelli di offrire nuove opportunità insediative, servizi ed infrastrutture ad un centro abitato già servito da una buona rete di servizi di base.

St	5,23 ha
VP	35%
Se + Ve	44%
SVP	> 56% di St
Ip	> 55%
Ar	80 arbusti/ha
A	55 alberi/ha

Diritti edificatori	0,095 mq/mq di ST
Capacità insediativa massima	UT = 0,19 mq/mq di ST
una percentuale non inferiore al 50% del numero totale di alloggi residenziali previsti in ogni comparto attuativo individuato dal POC dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Sociale	

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Gli interventi dovranno essere progettati in coerenza con lo schema funzionale riportato di seguito ed in particolare dovranno essere favorite le connessioni pedonali e ciclopedonali verso il centro.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.



Piano Strutturale Comunale

 Ambiti di nuovo insediamento residenziale

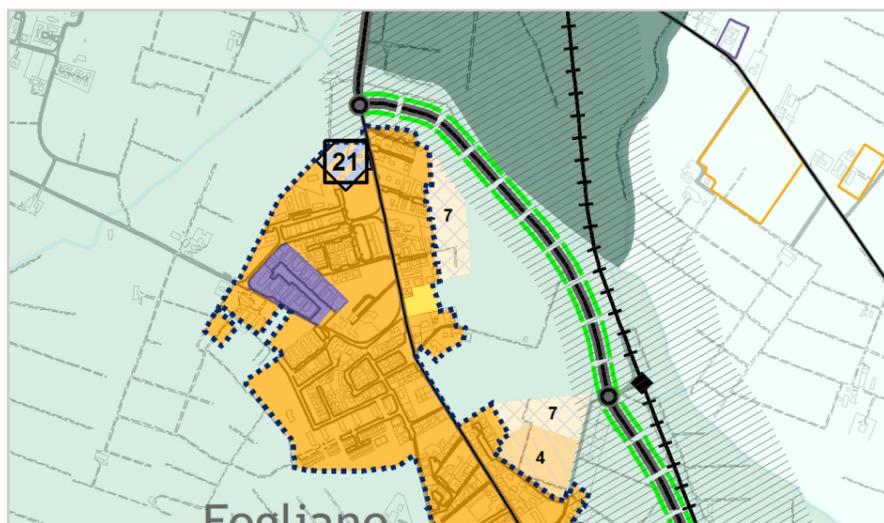
Piano Regolatore Generale

 Ambiti di trasformazione ambientale

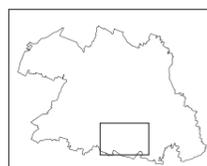
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7_FOGLIANO

Inquadramento territoriale



PSC
Tav. P6



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un'area localizzata a est dell'abitato di Fogliano, nelle vicinanze del centro della frazione, in contiguità con alcuni tessuti di recente edificazione.

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha attualmente un livello di accessibilità esclusivamente locale. In prospettiva si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di tangenziale (bretella nord-sud), parallelo alla ferrovia locale.

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	13.500 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	7.000 mt 2.000 mt	Entro 500 metri dal perimetro	si
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione di Fogliano	entro 200 metri dalla porzione sud dell'ambito		

L'area non presenta particolari problematiche.

OBIETTIVI E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi

Gli obiettivi sono quelli di offrire nuove opportunità insediative, servizi ed infrastrutture ad un centro abitato già servito da una buona rete di servizi di base.

St	5,23 ha
VP	35%
Se + Ve	44%
SVP	> 56% di St
Ip	> 55%
Ar	80 arbusti/ha
A	55 alberi/ha

Diritti edificatori	0,095 mq/mq di ST
Capacità insediativa massima	UT = 0,19 mq/mq di ST
<i>una percentuale non inferiore al 50% del numero totale di alloggi residenziali previsti in ogni comparto attuativo individuato dal POC dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Sociale</i>	

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali. Gli interventi dovranno essere progettati in coerenza con lo schema funzionale riportato di seguito ed in particolare dovranno essere favorite le connessioni pedonali e ciclopedonali verso il centro.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.



Piano Strutturale Comunale

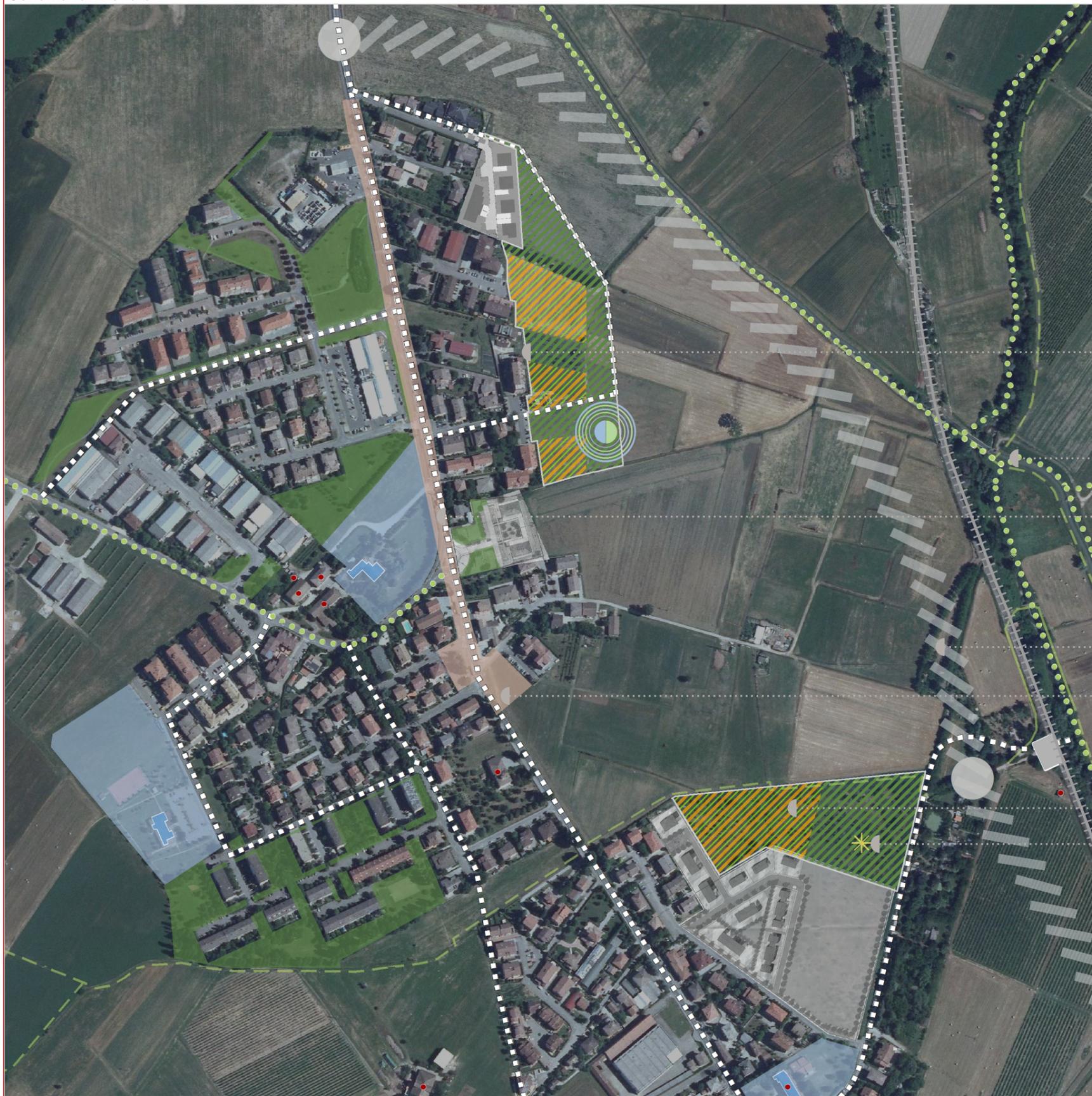
Ambiti di nuovo insediamento residenziale

Piano Regolatore Generale

Ambiti di trasformazione ambientale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



perimetro del comparto

percorsi verdi in progetto

connessioni ciclopedonali in progetto

ipotesi nuova viabilità

riqualificazione spazi pubblici per aggregazione/socialità

aree edificabili

*cessione di area a Servizi e Verde pubblico (SVp), per
agricoltura periurbana, con possibilità di realizzazione di ERS*

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



perimetro del comparto

percorsi verdi in progetto

connessioni ciclopedonali in progetto

ipotesi nuova viabilità

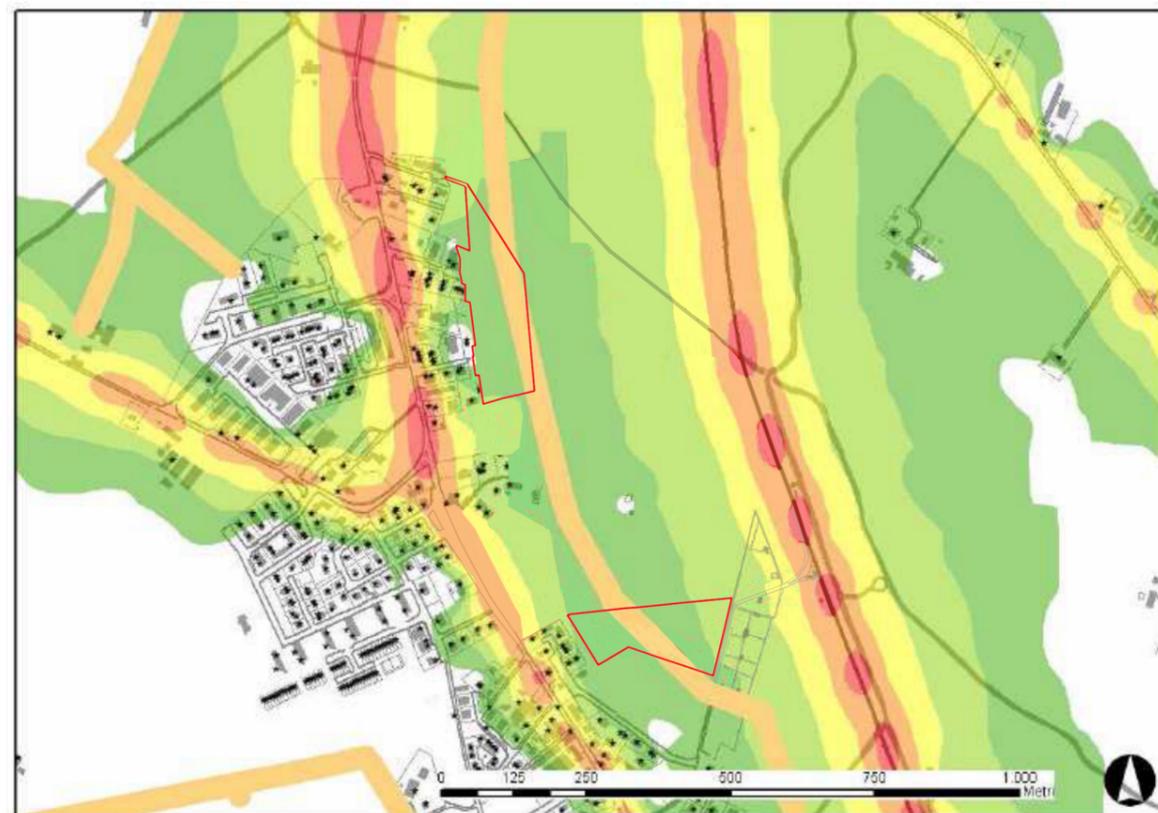
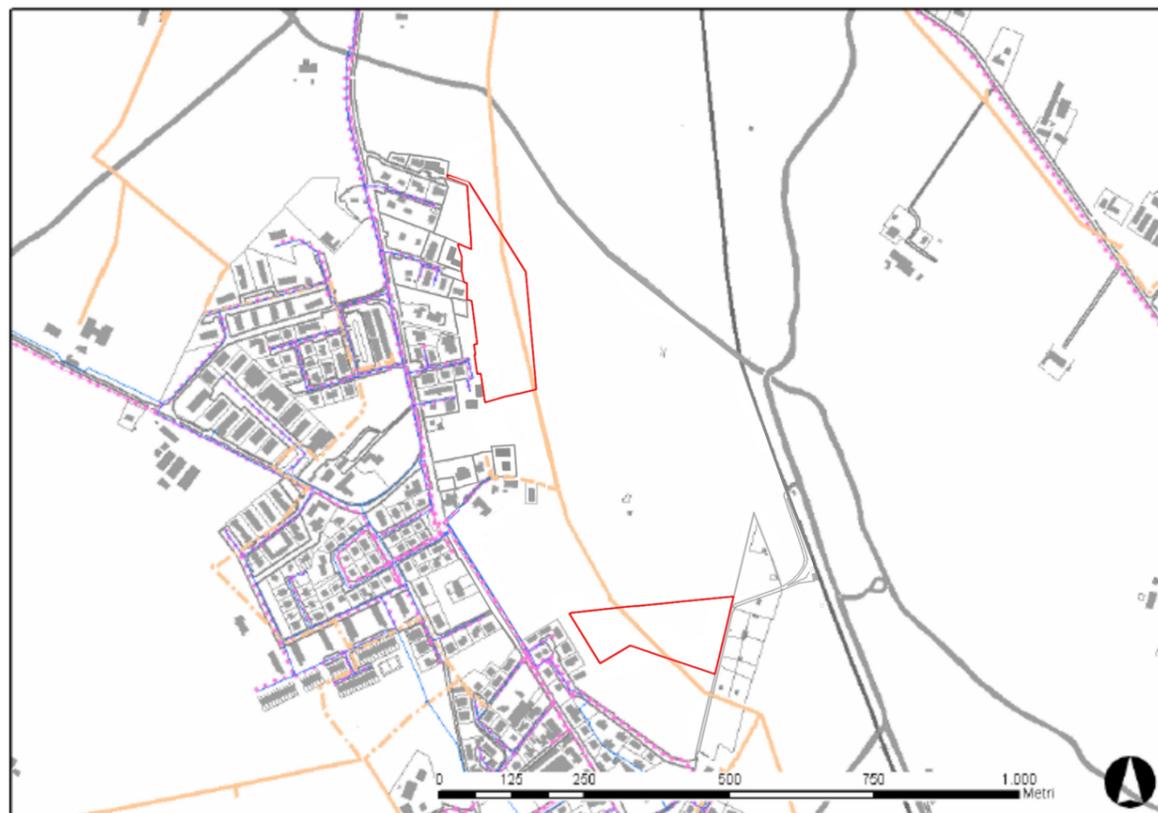
riqualificazione spazi pubblici per aggregazione/socialità

aree edificabili

*cessione di area a Servizi e Verde pubblico (SVp), per
agricoltura periurbana, con possibilità di realizzazione di ERS*

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

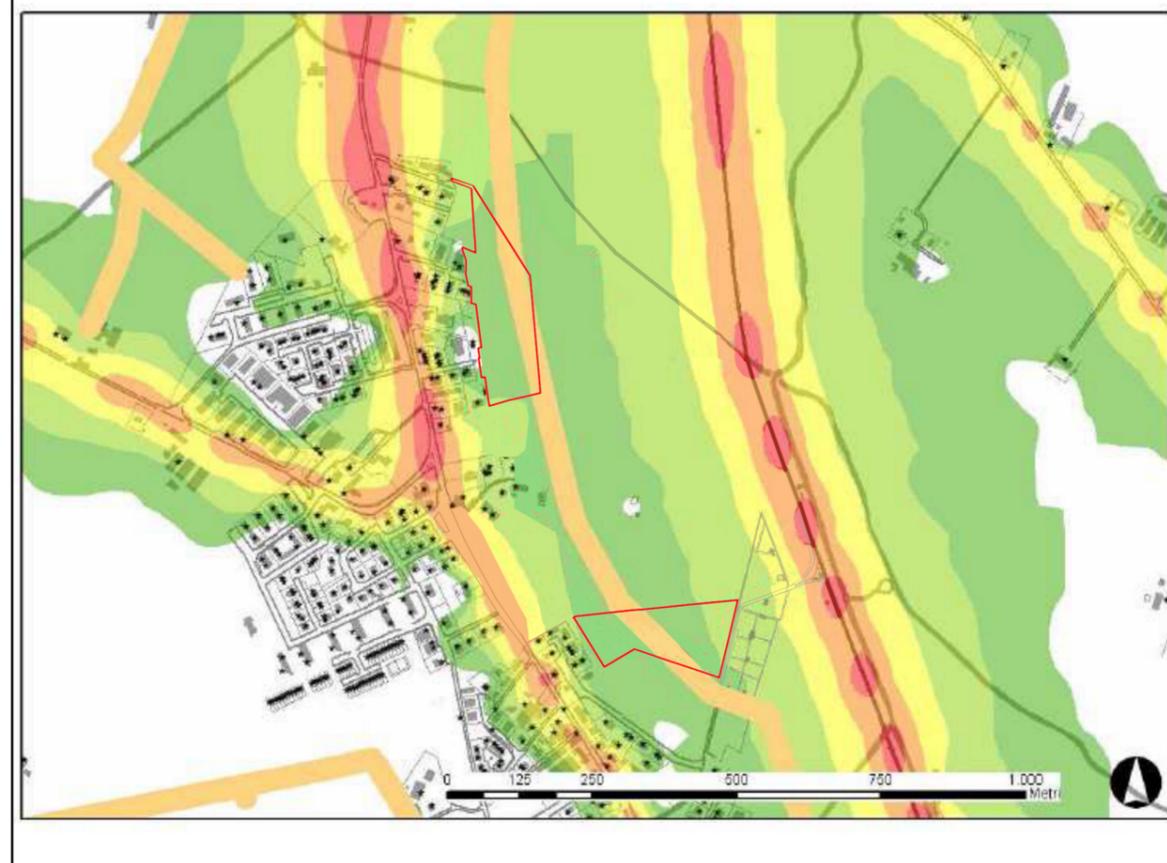
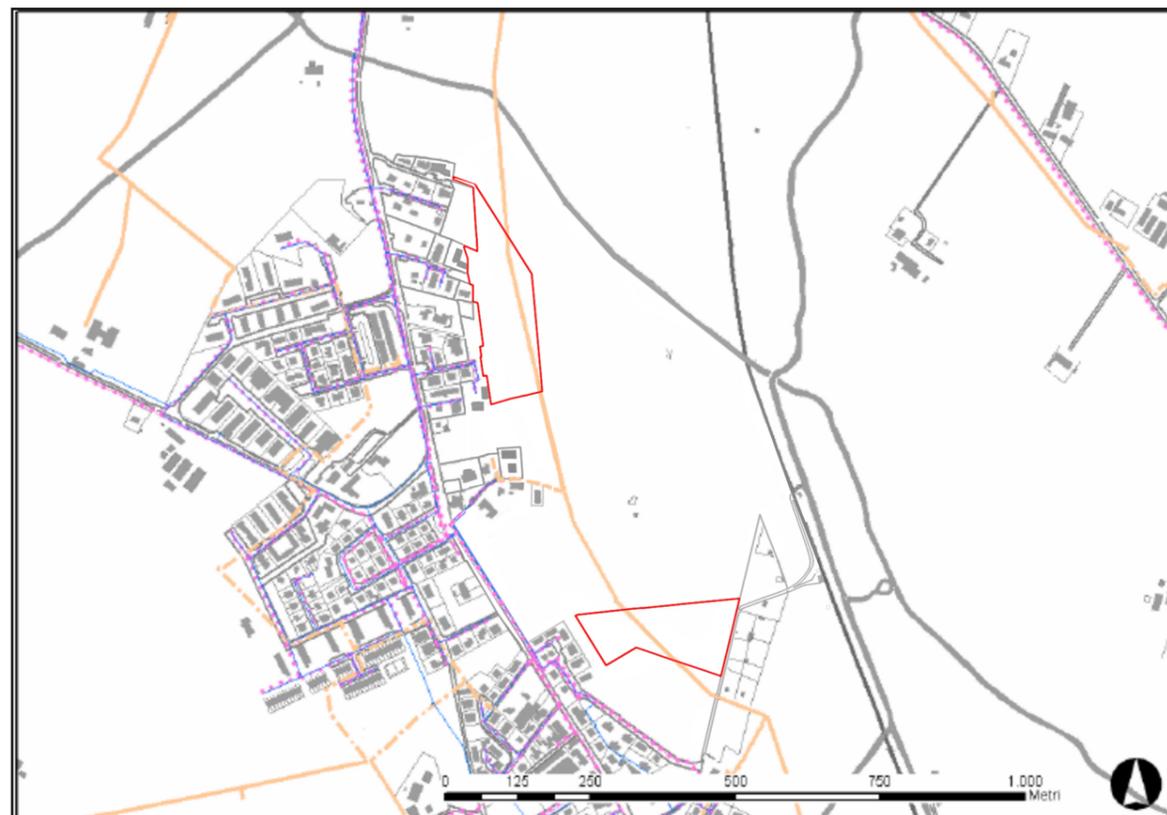
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rete acquedottistica</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete. 	
<i>Fognature</i>	<ul style="list-style-type: none"> La frazione è dotata di rete fognaria solo nella parte già urbanizzata. 	<ul style="list-style-type: none"> Andrà approfondita la tematica dello scolo delle acque bianche e nere, valutando con i gestori gli opportuni estendimenti di rete, anche in considerazione del reticolo irriguo e scolante che interessa l'ambito.
<i>Depuratori</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
<i>Gas</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area, dove edificata, è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche. 	
<i>Linee elettriche</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. L'area è attraversata in senso nord-sud da una linea elettrica MT aerea. Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.
<i>Stazioni radio base per la telefonia mobile</i>	<ul style="list-style-type: none"> Su via Giuseppe Piermarini è presente un impianto SRB. 	
<i>Teleriscaldamento</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. 	
<i>Impianti a rete</i>	<ul style="list-style-type: none"> All'interno dell'ambito è presente un'infrastruttura interrata. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa e durante la progettazione dell'ambito, si dovrà valutare e tenere in considerazione la presenza di tale infrastruttura.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Inquinamento atmosferico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale. 	
<i>Inquinamento elettromagnetico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area. 	<ul style="list-style-type: none"> Pare ottimale prevedere l'interramento delle MT aeree esistenti come condizione per il nuovo insediamento.
<i>Inquinamento acustico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Fermi e dalla ferrovia ACT, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa andrà approfondita ed eventualmente valutata la mitigazione dell'emissione acustica della linea ferroviaria.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

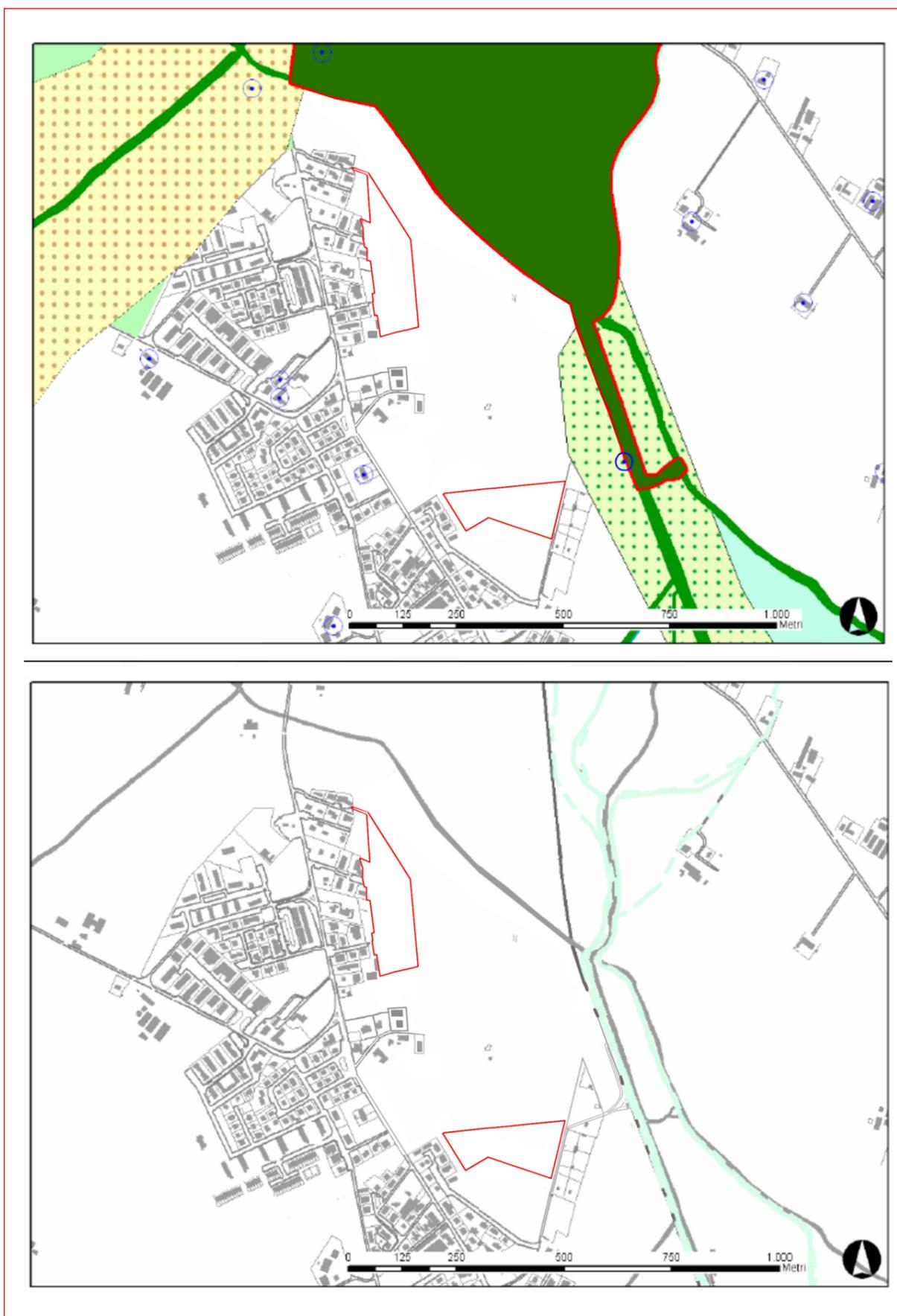
Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rete acquedottistica</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete. 	
<i>Fognature</i>	<ul style="list-style-type: none"> La frazione è dotata di rete fognaria solo nella parte già urbanizzata. 	<ul style="list-style-type: none"> Andrà approfondita la tematica dello scolo delle acque bianche e nere, valutando con i gestori gli opportuni estendimenti di rete, anche in considerazione del reticolo irriguo e scolante che interessa l'ambito.
<i>Depuratori</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
<i>Gas</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area, dove edificata, è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche. 	
<i>Linee elettriche</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. L'area è attraversata in senso nord-sud da una linea elettrica MT aerea. Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.
<i>Stazioni radio base per la telefonia mobile</i>	<ul style="list-style-type: none"> Su via Giuseppe Piermarini è presente un impianto SRB. 	
<i>Teleriscaldamento</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. 	
<i>Impianti a rete</i>	<ul style="list-style-type: none"> All'interno dell'ambito è presente un'infrastruttura interrata. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa e durante la progettazione dell'ambito, si dovrà valutare e tenere in considerazione la presenza di tale infrastruttura.

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Inquinamento atmosferico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale. 	
<i>Inquinamento elettromagnetico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area. 	<ul style="list-style-type: none"> Pare ottimale prevedere l'interramento delle MT aeree esistenti come condizione per il nuovo insediamento.
<i>Inquinamento acustico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Fermi e dalla ferrovia ACT, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa andrà approfondita ed eventualmente valutata la mitigazione dell'emissione acustica della linea ferroviaria.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

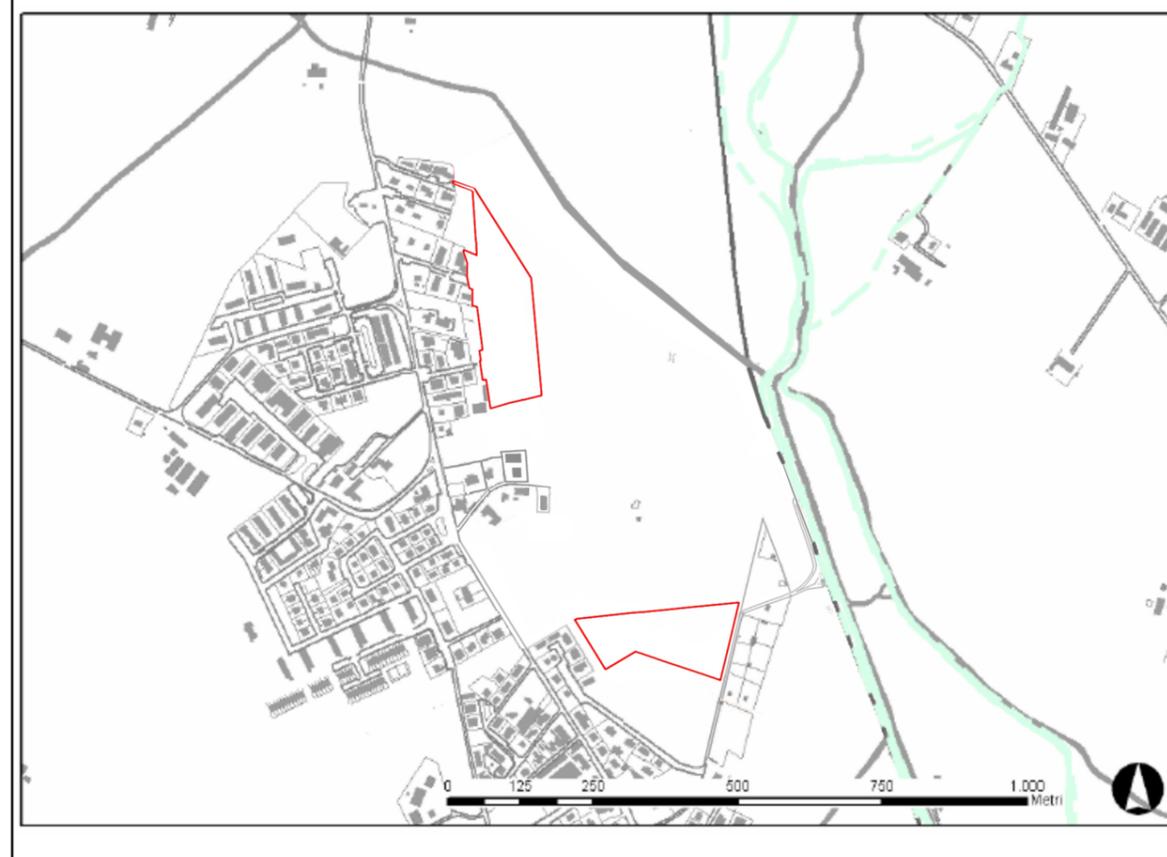
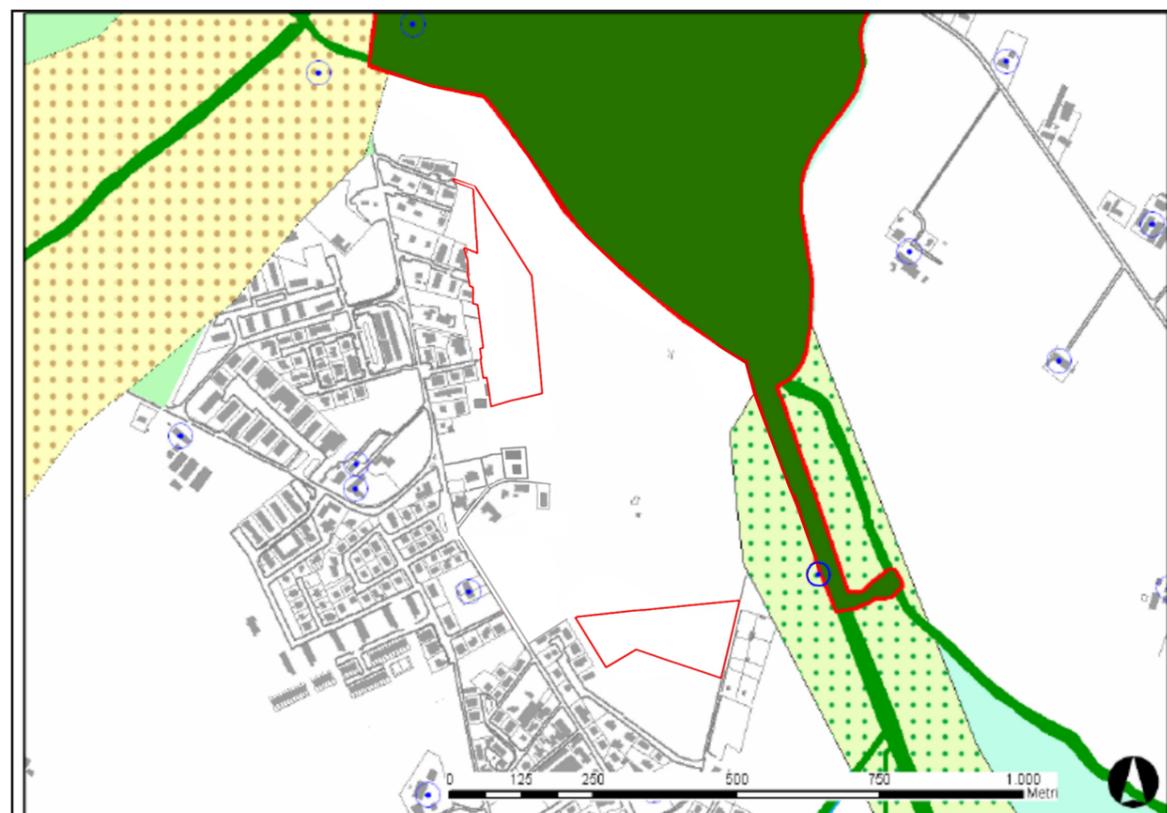
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito sono presenti il Torrente Rodano (aldilà della ferrovia) ed un fontanile, tutelati dal SIC "Rio Rodano, fontanili di Fogliano e Ariolo e Oasi di Marmirolo". L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere verificata la necessità di un eventuale approfondimento della VINCA, verificando la tutela del corso d'acqua e del fontanile. La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli storici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti elementi della viabilità storica. Ad est dell'ambito è presente il Canale di Secchia/di Reggio, canale storico. In adiacenza dell'ambito sono presenti manufatti/edifici di valore storico-culturale (un manufatto idraulico, la stazione di Fogliano, un oratorio). 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati e potrà contribuire alla valorizzazione degli elementi testimoniali limitrofi.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico. 	
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente il Torrente Rodano, corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso): il comparto non interferisce con il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di 150 mt dal Torrente. L'estremo sud-est è inoltre parte delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale. 	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti</i>	<ul style="list-style-type: none"> Il Torrente Rodano è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete ecologica ed il relativo SIC è uno dei nodi. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo ecologico del corridoio e del nodo, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del livello di naturalità.

Rischio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rischio idraulico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito non rientra in fasce PAI. 	
<i>Rischio industriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non esistono attività industriali a rischio nell'area. 	
<i>Rischio sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. 	<ul style="list-style-type: none"> Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

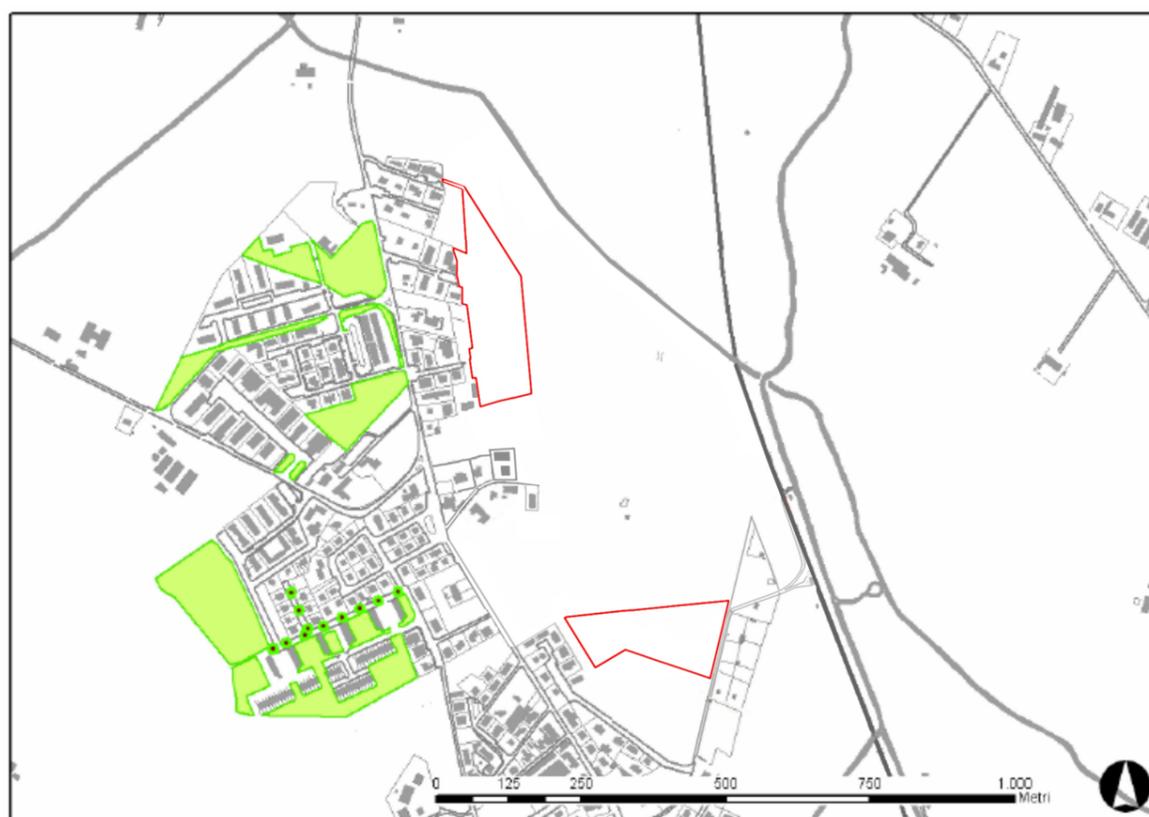
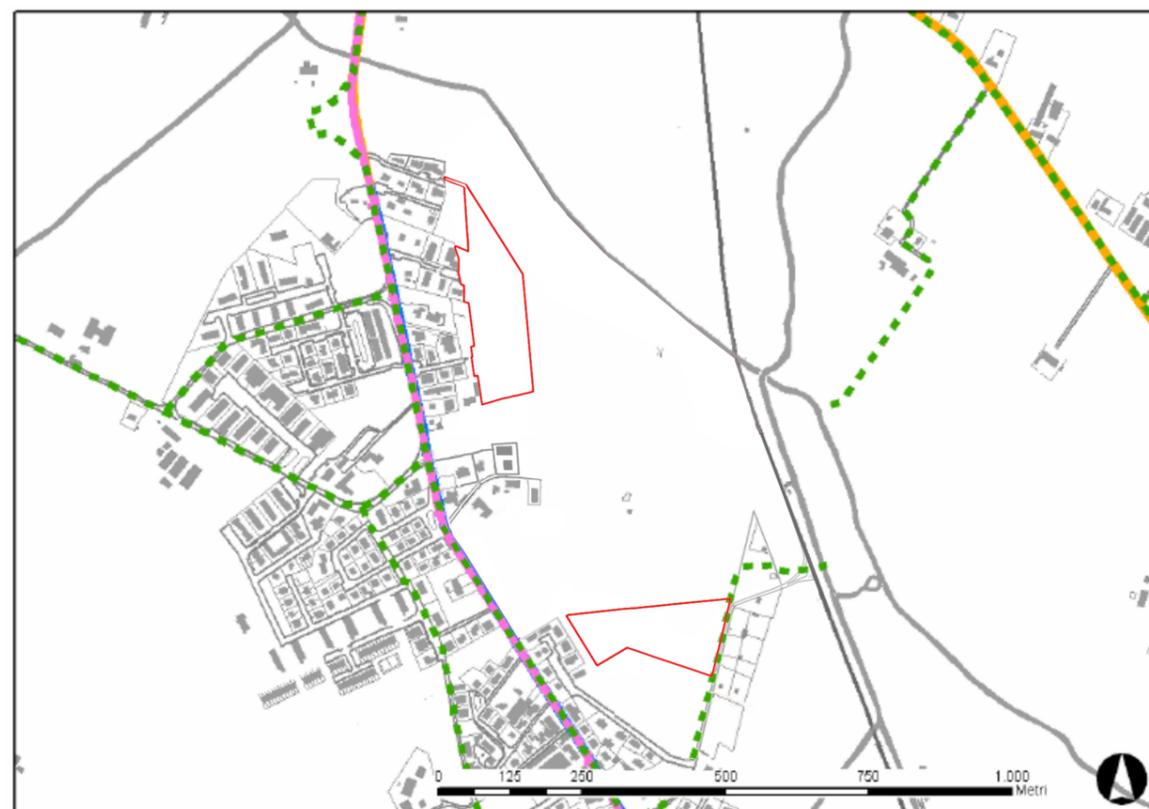
Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito sono presenti il Torrente Rodano (aldilà della ferrovia) ed un fontanile, tutelati dal SIC "Rio Rodano, fontanili di Fogliano e Ariolo e Oasi di Marmiolo". L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere verificata la necessità di un eventuale approfondimento della VINCA, verificando la tutela del corso d'acqua e del fontanile. La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli storici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti elementi della viabilità storica. Ad est dell'ambito è presente il Canale di Secchia/di Reggio, canale storico. In adiacenza dell'ambito sono presenti manufatti/edifici di valore storico-culturale (un manufatto idraulico, la stazione di Fogliano, un oratorio). 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati e potrà contribuire alla valorizzazione degli elementi testimoniali limitrofi.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico. 	
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente il Torrente Rodano, corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso): il comparto non interferisce con il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di 150 mt dal Torrente. L'estremo sud-est è inoltre parte delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale. 	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti</i>	<ul style="list-style-type: none"> Il Torrente Rodano è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete ecologica ed il relativo SIC è uno dei nodi. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo ecologico del corridoio e del nodo, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del livello di naturalità.

Rischio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rischio idraulico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito non rientra in fasce PAI. 	
<i>Rischio industriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non esistono attività industriali a rischio nell'area. 	
<i>Rischio sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. 	<ul style="list-style-type: none"> Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> L'accessibilità è media, orientata alla parte sud est della provincia, e si basa sull'asse di via Fermi. 	
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente la linea ferroviaria locale RE-Sassuolo. 	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è scarsamente collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Fermi. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere previsto il potenziamento dei collegamenti ciclopeditoni.
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è servito dalla linea 9 del TPL. 	

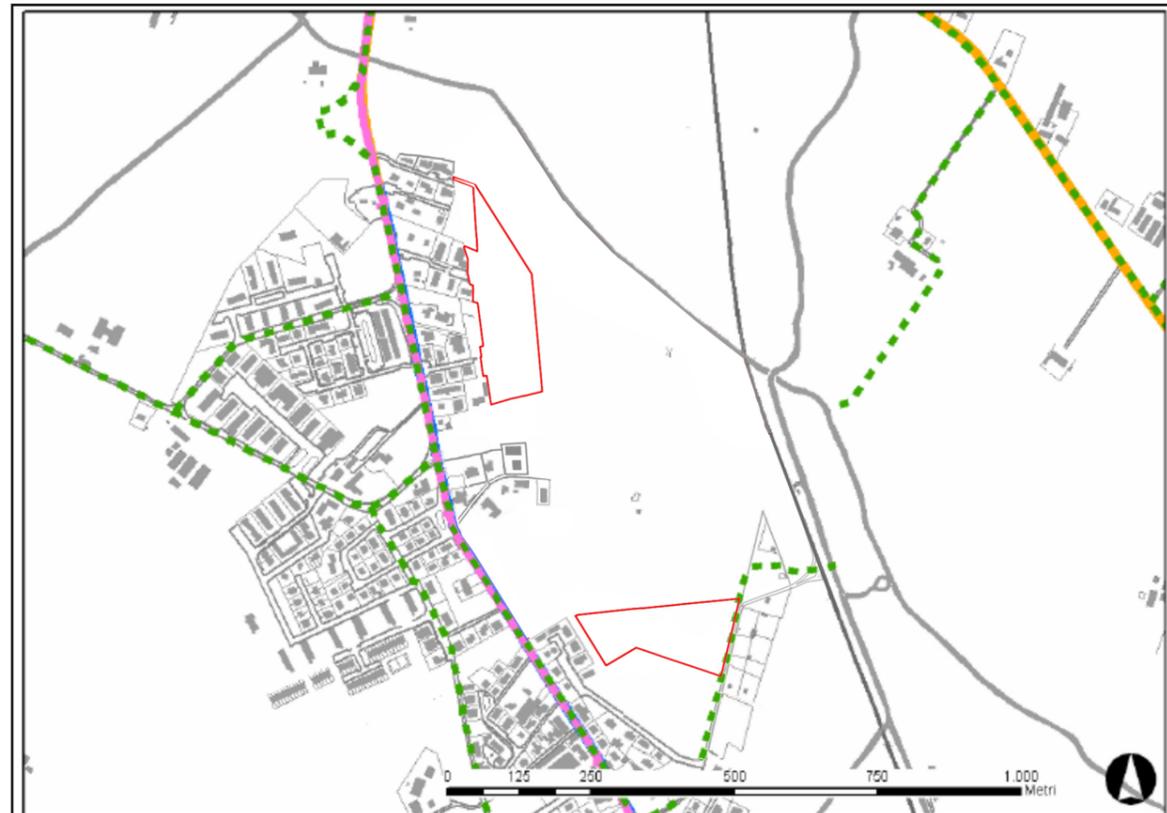
Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)		<ul style="list-style-type: none"> L'inserimento di nuove attività dovrà prevedere la realizzazione dei relativi parcheggi.
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> Attualmente l'area ha connotazioni agricole periurbane, senza la presenza di verde di particolare pregio. Sono presenti dotazioni di verde urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno facilitare l'accessibilità e la fruizione delle aree a servizi e verde pubblico anche dai contesti limitrofi. L'area di cessione a servizi e verde pubblico potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è contiguo al tessuto esistente. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno favorire le relazioni con il tessuto circostante e con il centro.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente il Torrente Rodano. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno prestare particolare attenzione alla progettazione del margine orientale favorendo le relazioni visive e rispettando le condizioni dell'ambiente.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> L'accessibilità è media, orientata alla parte sud est della provincia, e si basa sull'asse di via Fermi. 	
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente la linea ferroviaria locale RE-Sassuolo. 	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è scarsamente collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite l'asse di via Fermi. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere previsto il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali.
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è servito dalla linea 9 del TPL. 	

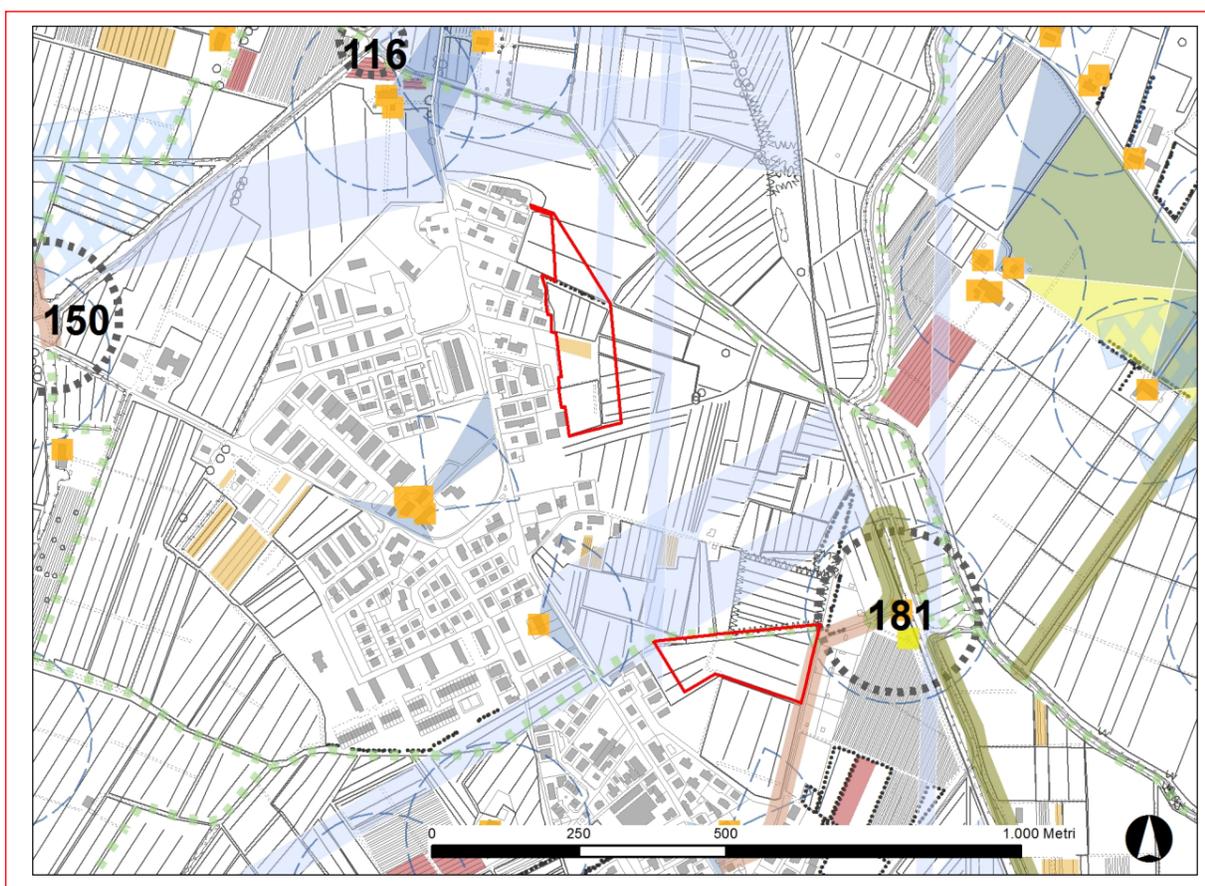
Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)		<ul style="list-style-type: none"> L'inserimento di nuove attività dovrà prevedere la realizzazione dei relativi parcheggi.
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> Attualmente l'area ha connotazioni agricole periurbane, senza la presenza di verde di particolare pregio. Sono presenti dotazioni di verde urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno facilitare l'accessibilità e la fruizione delle aree a servizi e verde pubblico anche dai contesti limitrofi. L'area di cessione a servizi e verde pubblico potrà inoltre essere destinata ad agricoltura periurbana.

Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è contiguo al tessuto esistente. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno favorire le relazioni con il tessuto circostante e con il centro.
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> Ad est dell'ambito è presente il Torrente Rodano. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi dovranno prestare particolare attenzione alla progettazione del margine orientale favorendo le relazioni visive e rispettando le condizioni dell'ambiente.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

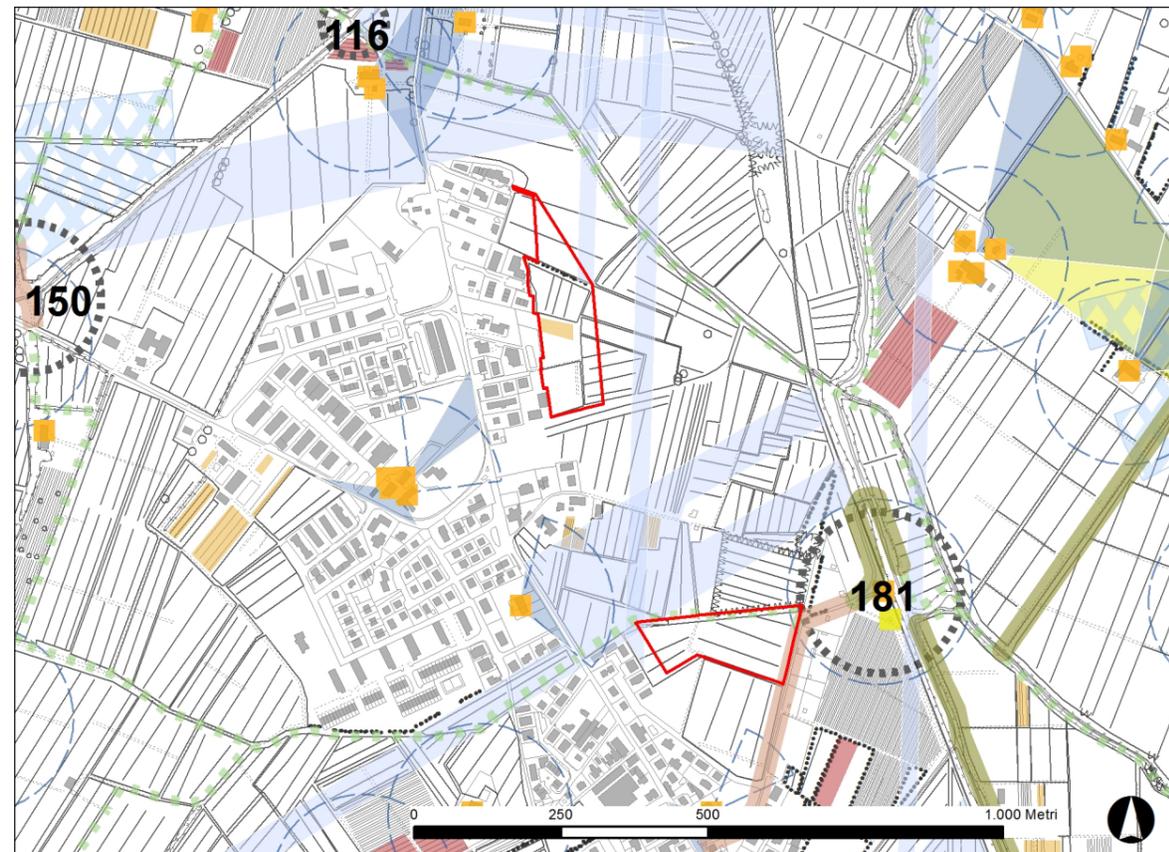


VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> “Ambito fluviale del Rodano – sub-ambito di transizione”: l'Ambito del Rodano ha come obiettivo strategico l'incremento dei valori di naturalità e l'implementazione della rete ecologica. Il sub-ambito di transizione è un ambito urbano o di trasformazione. “Ambito delle frazioni” : nuclei insediati nel territorio rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi devono essere attuati tenendo in considerazione l'obiettivo di incrementare i valori di naturalità dell'area circostante il fiume e di preservare le caratteristiche del paesaggio. L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione.
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di frammenti di piantate. 	<ul style="list-style-type: none"> Per quanto possibile, gli studi dell'area dovranno avere l'obiettivo di preservare gli ambiti agricoli di maggiore pregio.
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> Visuali dalla strada provinciale per Scandiano. Visibilità diretta dal territorio rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli studi dovranno preservare i varchi di visuale dalla viabilità principale. Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato D del RUE.
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> Presente la vecchia “strada comunale di Fogliano” 	<ul style="list-style-type: none"> Tale strada deve essere valorizzata con interventi di tutela.
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> Torrente Rodano Canale di Secchia Visuali sul campanile della chiesa di Fogliano 	<ul style="list-style-type: none"> La progettazione deve tenere in particolare conto la presenza del Torrente Rodano e del Canale di Secchia in termini di miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche. Ipotesi di collegamento per ottimizzare la rete di vie del paesaggio. Progettazione attenta a non ostruire le visuali sul campanile della chiesa.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

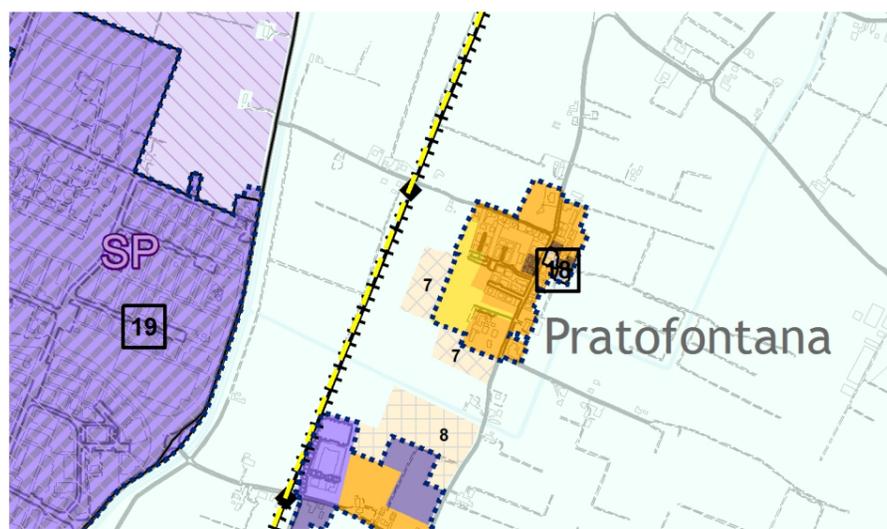
Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> • “Ambito fluviale del Rodano – sub-ambito di transizione”: l’Ambito del Rodano ha come obiettivo strategico l’incremento dei valori di naturalità e l’implementazione della rete ecologica. Il sub-ambito di transizione è un ambito urbano o di trasformazione. • “Ambito delle frazioni” : nuclei insediati nel territorio rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi devono essere attuati tenendo in considerazione l’obiettivo di incrementare i valori di naturalità dell’area circostante il fiume e di preservare le caratteristiche del paesaggio. • L’ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che del mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione.
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di frammenti di piantate. 	<ul style="list-style-type: none"> • Per quanto possibile, gli studi dell’area dovranno avere l’obiettivo di preservare gli ambiti agricoli di maggiore pregio.
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Visuali dalla strada provinciale per Scandiano. • Visibilità diretta dal territorio rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gli studi dovranno preservare i varchi di visuale dalla viabilità principale. • Particolare attenzione dovrà essere posta nella ricucitura tra il nuovo intervento e il paesaggio rurale circostante, mediante una progettazione coerente con il contesto e con l’introduzione di elementi di mitigazione. Vedi anche allegato D del RUE.
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Presente la vecchia “strada comunale di Fogliano” 	<ul style="list-style-type: none"> • Tale strada deve essere valorizzata con interventi di tutela.
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Torrente Rodano • Canale di Secchia • Visuali sul campanile della chiesa di Fogliano 	<ul style="list-style-type: none"> • La progettazione deve tenere in particolare conto la presenza del Torrente Rodano e del Canale di Secchia in termini di miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche. • Ipotesi di collegamento per ottimizzare la rete di vie del paesaggio. • Progettazione attenta a non ostruire le visuali sul campanile della chiesa.

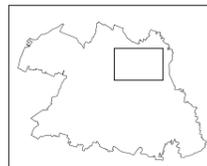
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7_PRATOFONTANA

Inquadramento territoriale



PSC
Tav. P6



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un'area localizzata a ovest dell'abitato di Pratofontana che si sviluppa in continuità con il tessuto di recente edificazione.

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha uno livello di accessibilità veicolare locale e verrà servito da un potenziato sistema delle piste ciclabili.

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	5.200 mt	All'interno dell'ambito	<input type="checkbox"/>
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	8.000 mt 3.600 mt	Entro 500 metri dal perimetro	si
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione di Pratofontana	1.000 mt		

OBIETTIVI E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi

Gli obiettivi sono di offrire nuove opportunità insediative, servizi ed infrastrutture al centro abitato della frazione.

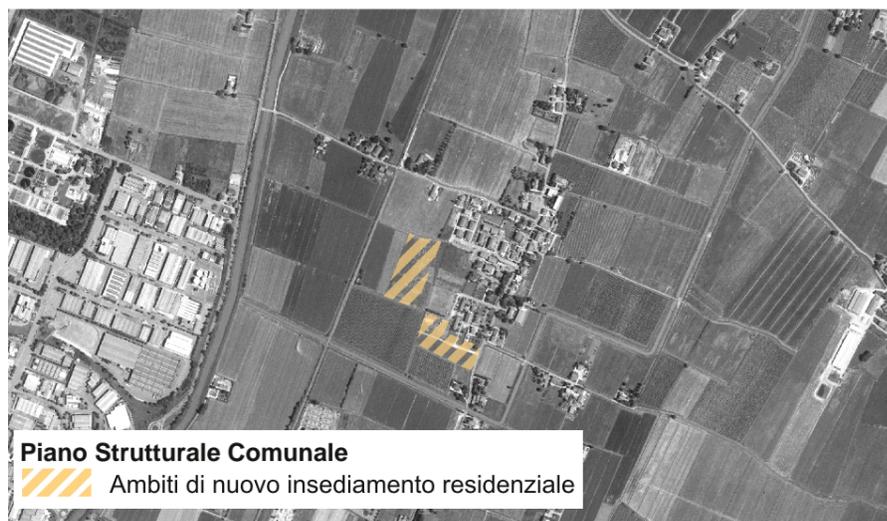
St	3,26 ha
VP	35%
Se + Ve	44%
SVP	> 56% di St
Ip	> 55%
Ar	80 arbusti/ha
A	55 alberi/ha

Diritti edificatori	0,095 mq/mq di ST
Capacità insediativa massima	UT = 0,19 mq/mq di ST
<i>una percentuale non inferiore al 50% del numero totale di alloggi residenziali previsti in ogni comparto attuativo individuato dal POC dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Sociale</i>	

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali.

Gli interventi dovranno essere progettati in coerenza con lo schema funzionale riportato di seguito ed in particolare dovranno essere favorite le connessioni pedonali e ciclopedonali verso il centro.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.

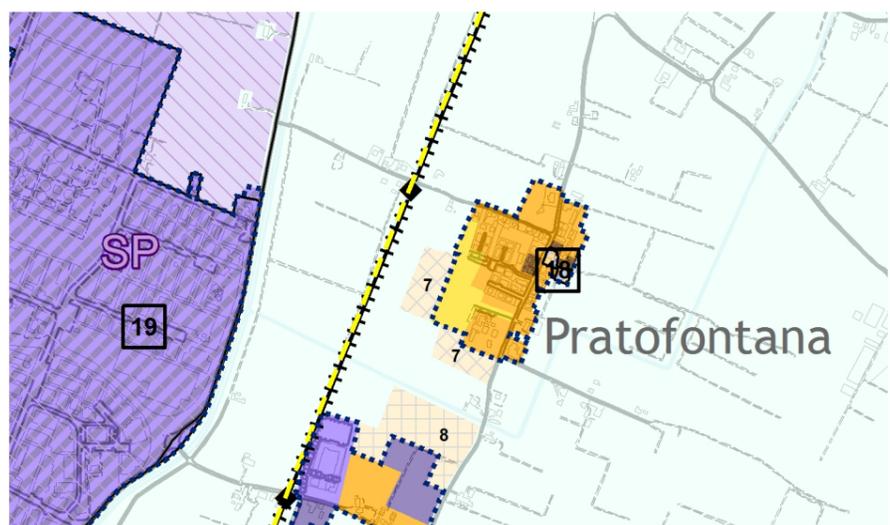


Piano Strutturale Comunale
Ambiti di nuovo insediamento residenziale

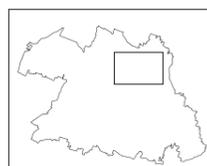
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7_PRATOFONTANA

Inquadramento territoriale



PSC
Tav. P6



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

È un'area localizzata a ovest dell'abitato di Pratofontana che si sviluppa in continuità con il tessuto di recente edificazione.

Accessibilità, problemi e criticità

L'ambito ha uno livello di accessibilità veicolare locale e verrà servito da un potenziato sistema delle piste ciclabili.

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	5.200 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	8.000 mt 3.600 mt	Entro 500 metri dal perimetro	si
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione di Pratofontana	1.000 mt		

OBIETTIVI E INDIRIZZI

Obiettivi e indirizzi

Gli obiettivi sono di offrire nuove opportunità insediative, servizi ed infrastrutture al centro abitato della frazione.

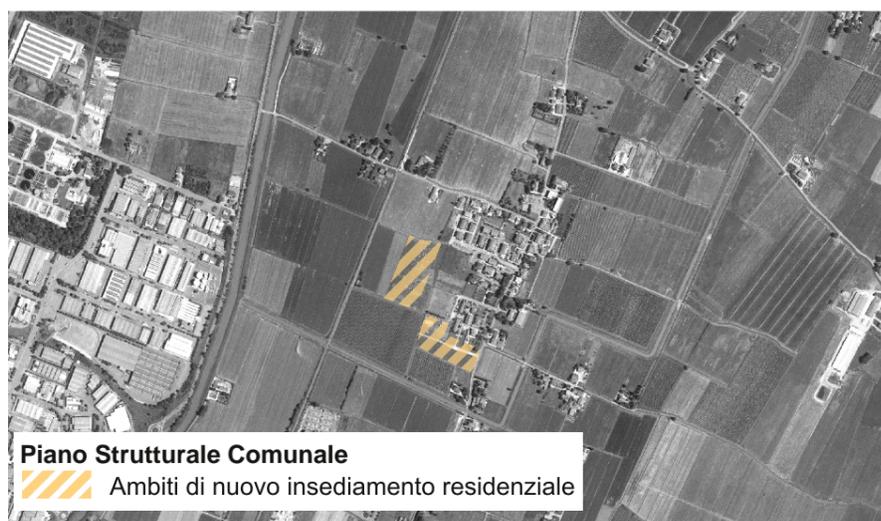
St	3,26 ha
VP	35%
Se + Ve	44%
SVP	> 56% di St
Ip	> 55%
Ar	80 arbusti/ha
A	55 alberi/ha

Diritti edificatori	0,095 mq/mq di ST
Capacità insediativa massima	UT = 0,19 mq/mq di ST
<i>una percentuale non inferiore al 50% del numero totale di alloggi residenziali previsti in ogni comparto attuativo individuato dal POC dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Sociale</i>	

Le funzioni verso cui orientare lo sviluppo sono prevalentemente residenziali.

Gli interventi dovranno essere progettati in coerenza con lo schema funzionale riportato di seguito ed in particolare dovranno essere favorite le connessioni pedonali e ciclopedonali verso il centro.

La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e l'UT stabilito dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree.



Piano Strutturale Comunale
 Ambiti di nuovo insediamento residenziale

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



edifici vincolati

area scolastica e centro sociale

connessioni ciclopedonali in progetto

centro storico della frazione

*riqualificazione spazi pubblici per aggregazione/socialità
(nuova piazza)*

*cessione di area a Servizi e Verde pubblico (SVp) per agricoltura
periurbana, con possibilità di realizzazione di ERS*

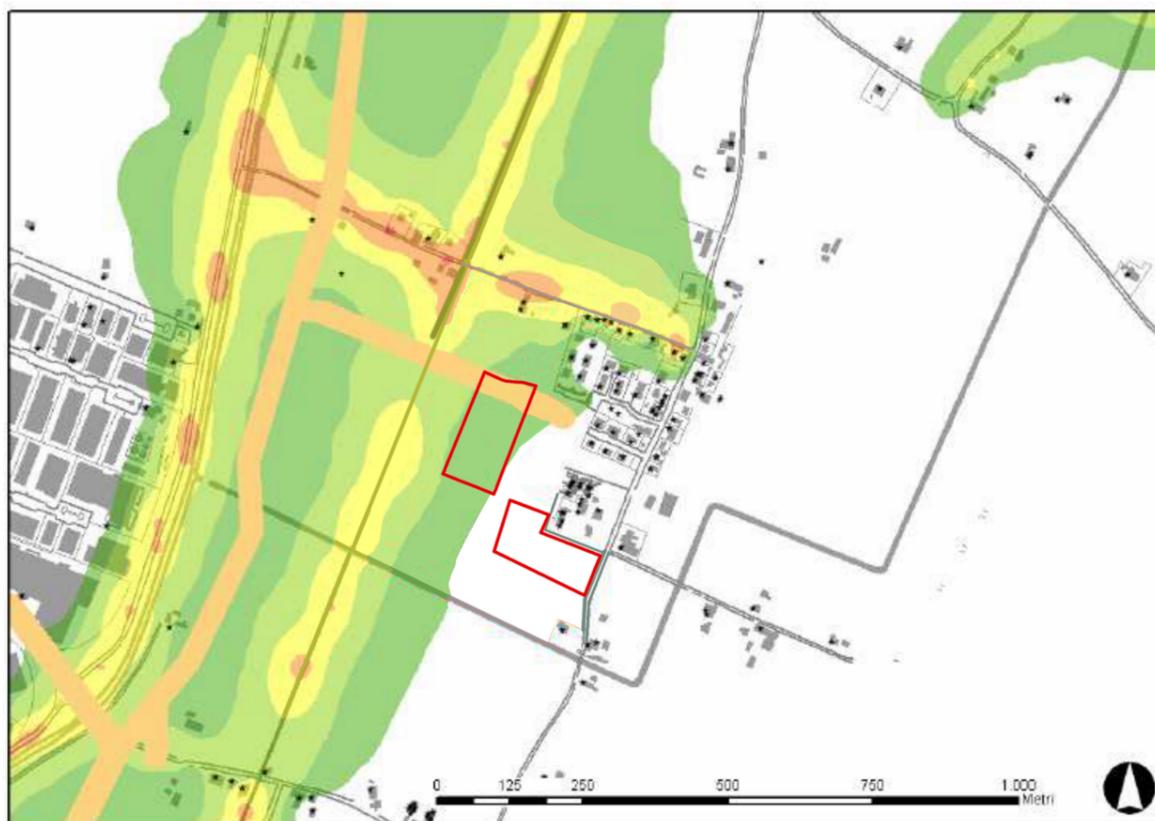
*percorso verde in progetto (collegamento con percorso ciclo-
pedonale realizzato su via Spagni fra il cimitero e il centro abitato)*

aree edificabili

perimetro del comparto

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

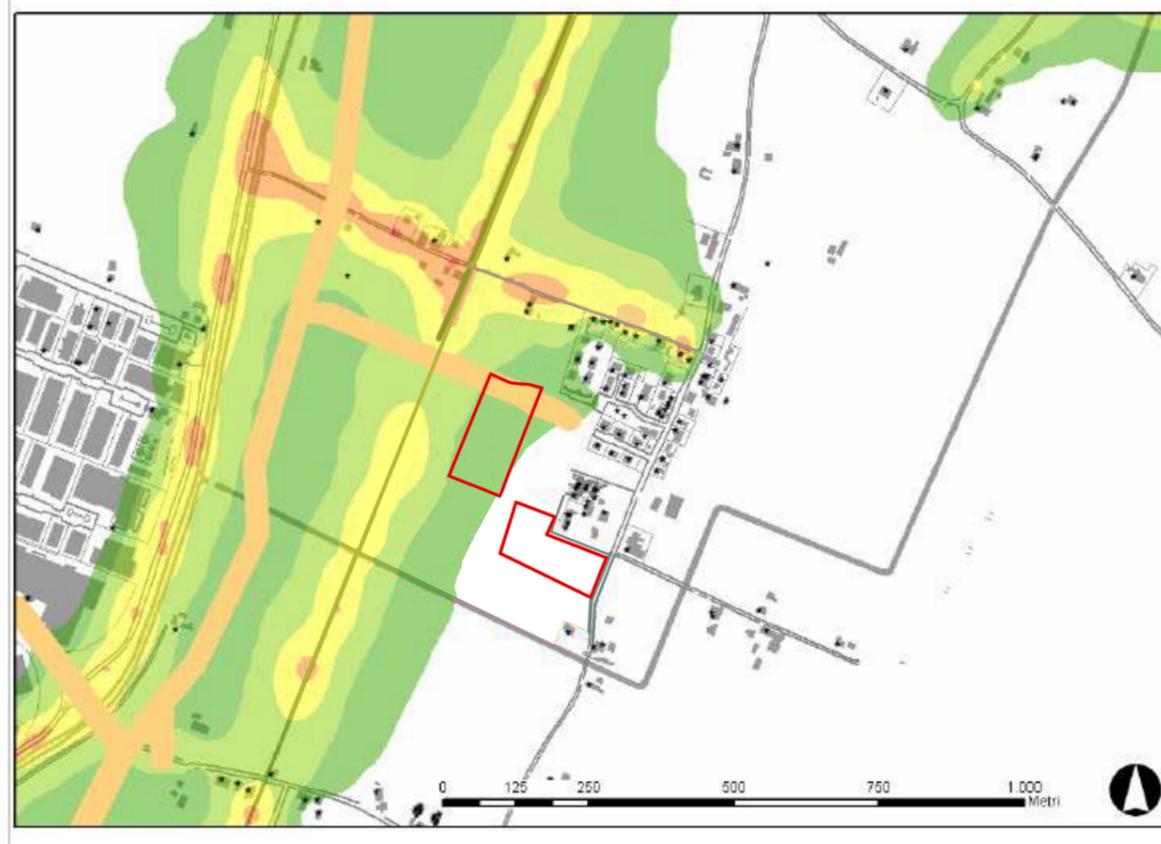
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Rete acquedottistica	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. L'area presenta a nord il passaggio di una dorsale della rete. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati con il gestore i limiti al disegno insediativo conseguenti alla presenza della condotta.
Fognature	<ul style="list-style-type: none"> La rete della frazione è in parte mista ed in parte separata. 	<ul style="list-style-type: none"> Andrà approfondita la tematica dello scolo delle acque bianche e nere, valutando con i gestori gli opportuni estendimenti di rete, anche in considerazione delle criticità qualitative e delle progettazioni in corso sul Canale di Reggio-Rodano.
Depuratori	<ul style="list-style-type: none"> L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche. 	
Linee elettriche	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. L'area è attraversata in senso est-ovest da una linea elettrica MT area. Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	<ul style="list-style-type: none"> All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni. 	
Teleriscaldamento	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. 	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Inquinamento atmosferico	<ul style="list-style-type: none"> L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale. 	
Inquinamento elettromagnetico	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area. 	<ul style="list-style-type: none"> Pare ottimale prevedere l'interramento delle MT aeree esistenti come condizione per il nuovo insediamento.
Inquinamento acustico	<ul style="list-style-type: none"> Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Spagni e dalla ferrovia ACT, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa andrà approfondita ed eventualmente valutata la mitigazione dell'emissione acustica della linea ferroviaria.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ANS7



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione delle reti tecnologiche

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Rete acquedottistica	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche. L'area presenta a nord il passaggio di una dorsale della rete. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati con il gestore i limiti al disegno insediativo conseguenti alla presenza della condotta.
Fognature	<ul style="list-style-type: none"> La rete della frazione è in parte mista ed in parte separata. 	<ul style="list-style-type: none"> Andrà approfondita la tematica dello scolo delle acque bianche e nere, valutando con i gestori gli opportuni estendimenti di rete, anche in considerazione delle criticità qualitative e delle progettazioni in corso sul Canale di Reggio-Rodano.
Depuratori	<ul style="list-style-type: none"> L'area si serve del depuratore di Mancasale (capacità di trattamento max 280.000 A.E.) che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati con un margine significativo, pur rilevando alcuni limiti di funzionalità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.
Gas	<ul style="list-style-type: none"> L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche. 	
Linee elettriche	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è interessata dal passaggio di linee AT. L'area è attraversata in senso est-ovest da una linea elettrica MT area. Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica. 	<ul style="list-style-type: none"> Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.
Stazioni radio base per la telefonia mobile	<ul style="list-style-type: none"> All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni. 	
Teleriscaldamento	<ul style="list-style-type: none"> L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento. 	

Popolazione esposta ad inquinamento

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Inquinamento atmosferico	<ul style="list-style-type: none"> L'area risulta poco esposta vista la distanza dalla viabilità principale. 	
Inquinamento elettromagnetico	<ul style="list-style-type: none"> Sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area. 	<ul style="list-style-type: none"> Pare ottimale prevedere l'interramento delle MT aeree esistenti come condizione per il nuovo insediamento.
Inquinamento acustico	<ul style="list-style-type: none"> Il clima acustico dell'area è caratterizzato da via Spagni e dalla ferrovia ACT, quindi il livello di rumore è da considerarsi basso. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa andrà approfondita ed eventualmente valutata la mitigazione dell'emissione acustica della linea ferroviaria.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

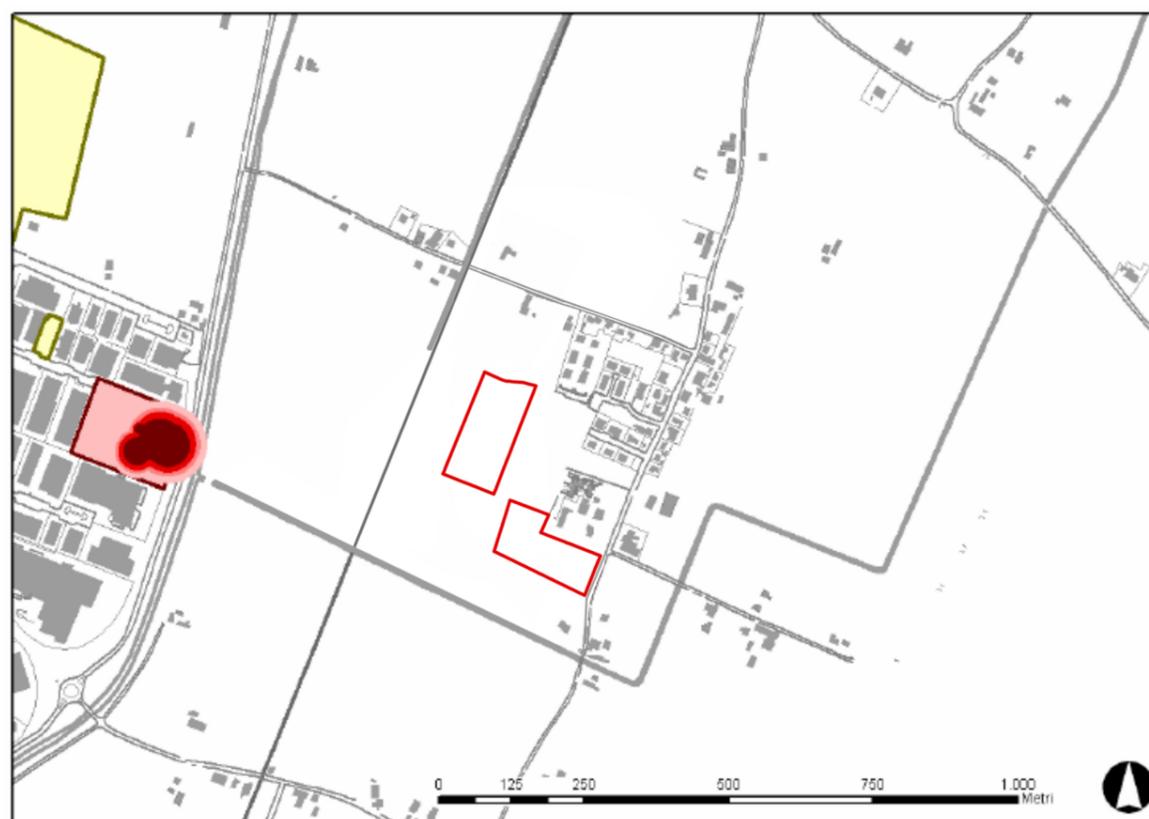
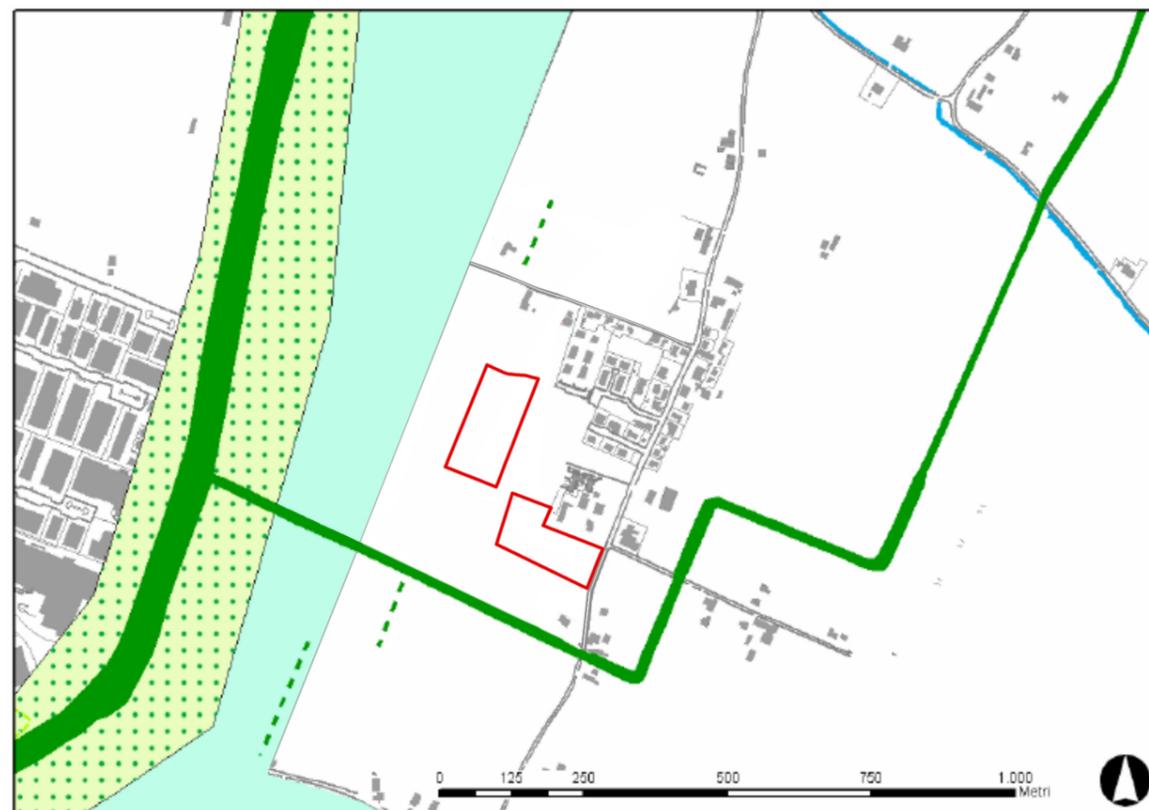
VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

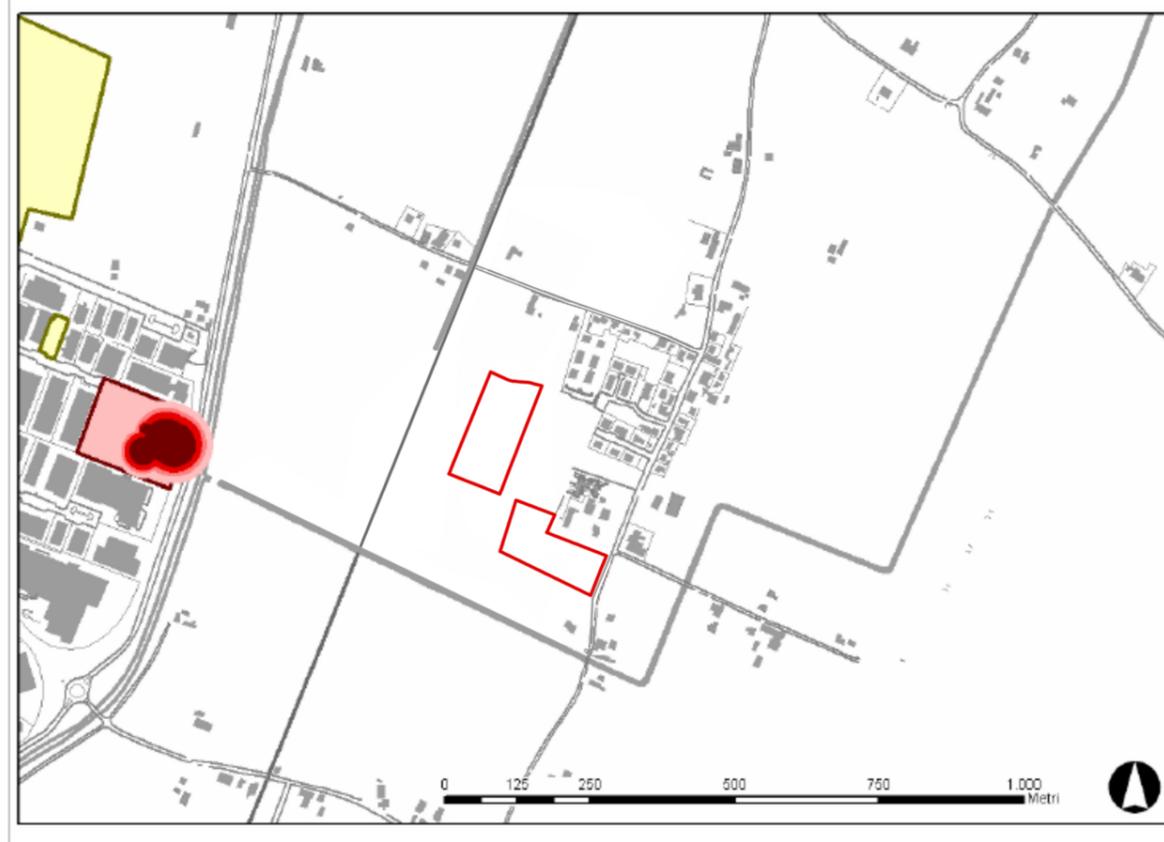
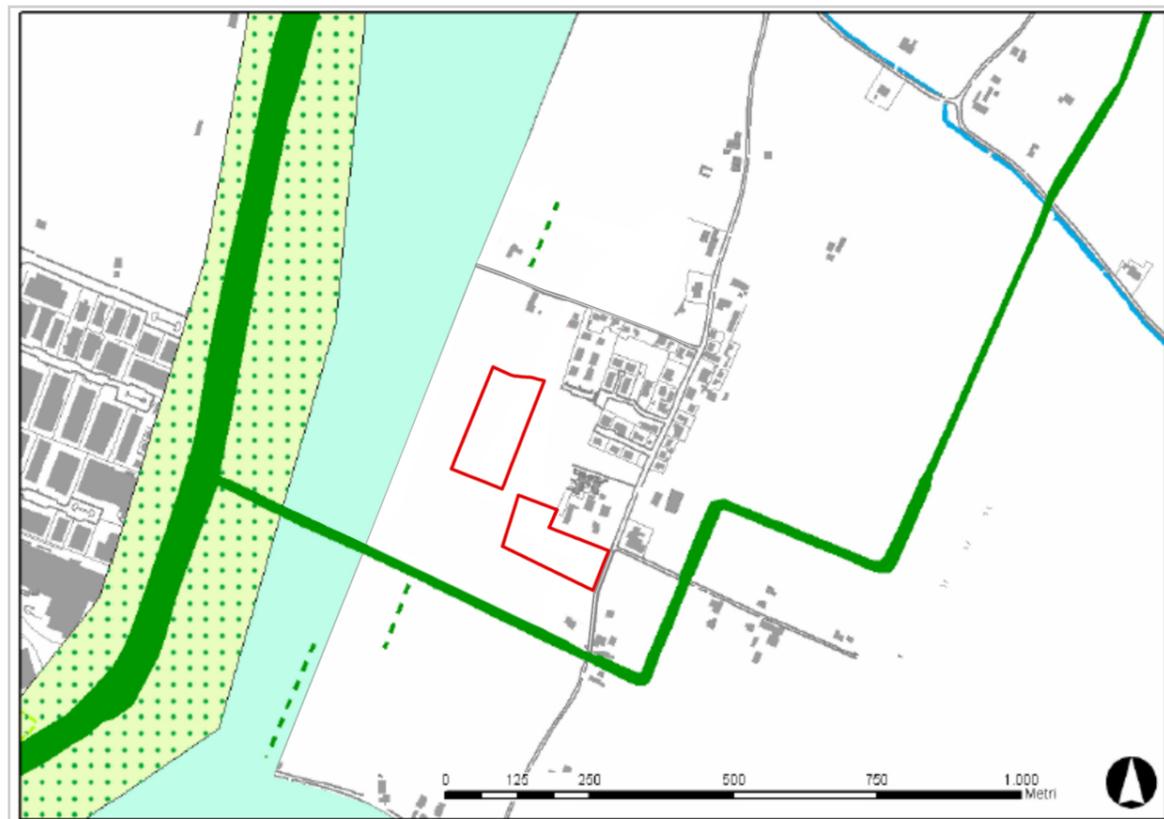
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'area, tra la ferrovia ed il Torrente Rodano, è un ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale. L'estremo sud-est dell'ambito è su un dosso di pianura. A sud dell'ambito è presente il Canale Ronchi. 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Andrà tutelato l'assetto paesaggistico-ambientale dell'intorno del corso d'acqua.
<i>Tutele e vincoli storici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Via Borghetto e via Spagni sono elementi della viabilità storica. Su via Borghetto sono presenti edifici di pregio storico-tipologico. 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico. 	
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'area (fuori dall'ambito) esiste il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di dimensione di 150 mt dal corso del Rodano, corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004. 	
<i>Potenziati corridoi e nodi ecologici proposti</i>	<ul style="list-style-type: none"> A nord ed est della frazione, interessando la porzione nord dell'abitato, è un corridoio primario del progetto di rete ecologica provinciale. Il Torrente Rodano, con l'area agricola compresa tra il corso d'acqua e la ferrovia è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete locale, nonché come area di approfondimento e progetto. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo di connessione ecologica dei corridoi, ma al contrario potranno contribuire sostanzialmente al potenziamento del livello di naturalità ed alla concretizzazione del progetto di rete.

Rischio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rischio idraulico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito non rientra in fasce PAI. 	
<i>Rischio industriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non esistono attività industriali a rischio nell'area. Oltre la ferrovia è presente un'attività industriale RIR (SCAT), la cui area di danno non arriva a lambire il comparto. 	
<i>Rischio sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. La porzione sul dosso è invece in classe F. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. 	<ul style="list-style-type: none"> Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E LIMITAZIONI ALLO SVILUPPO

Tutela del patrimonio territoriale esistente

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli naturali	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'area, tra la ferrovia ed il Torrente Rodano, è un ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale. L'estremo sud-est dell'ambito è su un dosso di pianura. A sud dell'ambito è presente il Canale Ronchi. 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Andrà tutelato l'assetto paesaggistico-ambientale dell'intorno del corso d'acqua.
Tutele e vincoli storici	<ul style="list-style-type: none"> Via Borghetto e via Spagni sono elementi della viabilità storica. Su via Borghetto sono presenti edifici di pregio storico-tipologico. 	<ul style="list-style-type: none"> L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati.
Tutele e vincoli archeologici	<ul style="list-style-type: none"> Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico. 	
Tutele e vincoli paesaggistici	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'area (fuori dall'ambito) esiste il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di dimensione di 150 mt dal corso del Rodano, corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004. 	
Potenziati corridoi e nodi ecologici proposti	<ul style="list-style-type: none"> A nord ed est della frazione, interessando la porzione nord dell'abitato, è un corridoio primario del progetto di rete ecologica provinciale. Il Torrente Rodano, con l'area agricola compresa tra il corso d'acqua e la ferrovia è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete locale, nonché come area di approfondimento e progetto. 	<ul style="list-style-type: none"> Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo di connessione ecologica dei corridoi, ma al contrario potranno contribuire sostanzialmente al potenziamento del livello di naturalità ed alla concretizzazione del progetto di rete.

Rischio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Rischio idraulico	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito non rientra in fasce PAI. 	
Rischio industriale	<ul style="list-style-type: none"> Non esistono attività industriali a rischio nell'area. Oltre la ferrovia è presente un'attività industriale RIR (SCAT), la cui area di danno non arriva a lambire il comparto. 	
Rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. La porzione sul dosso è invece in classe F. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi del rischio sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. 	<ul style="list-style-type: none"> Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

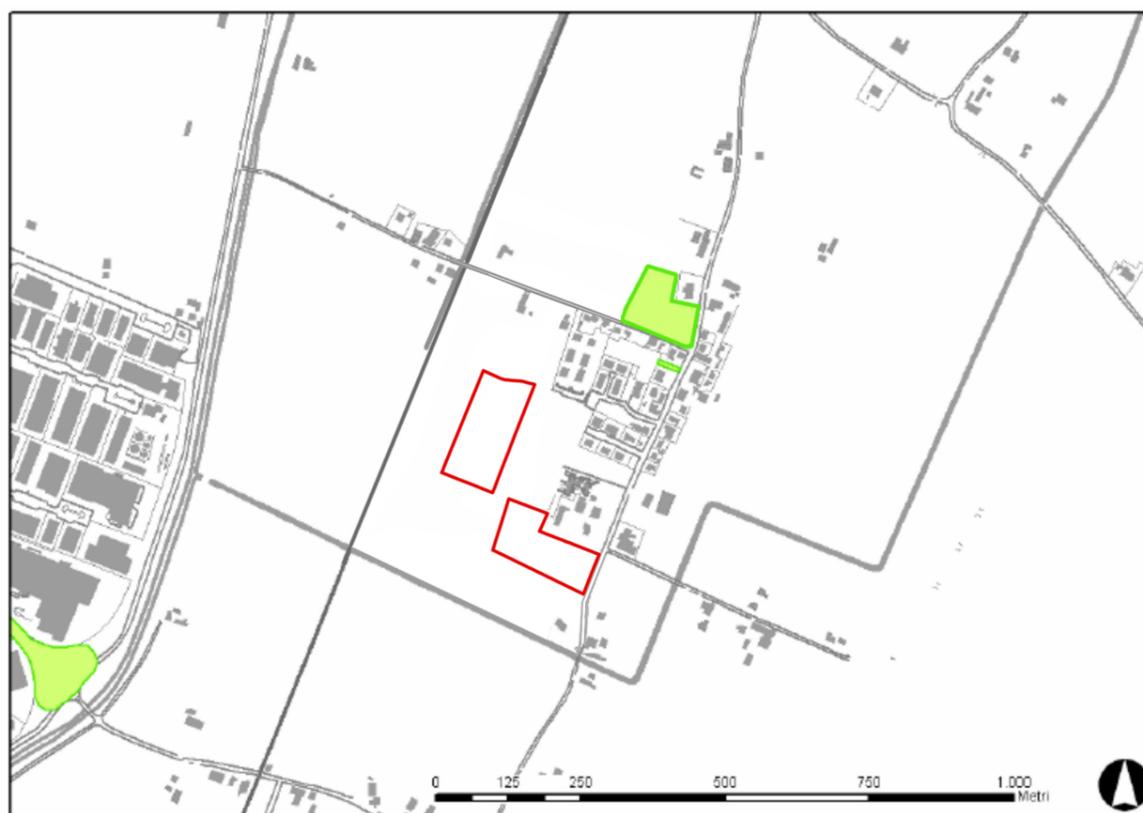
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Borghetto o via Leuratti fino al collegamento con via Gramsci. 	
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'ambito è presente la linea ferroviaria locale RE-Guastalla. 	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è scarsamente collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite via Borghetto fino al collegamento con via Gramsci. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere previsto il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali.
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> Il polo è servito dalla linea 12 del TPL. 	

Distribuzione di risorse e servizi

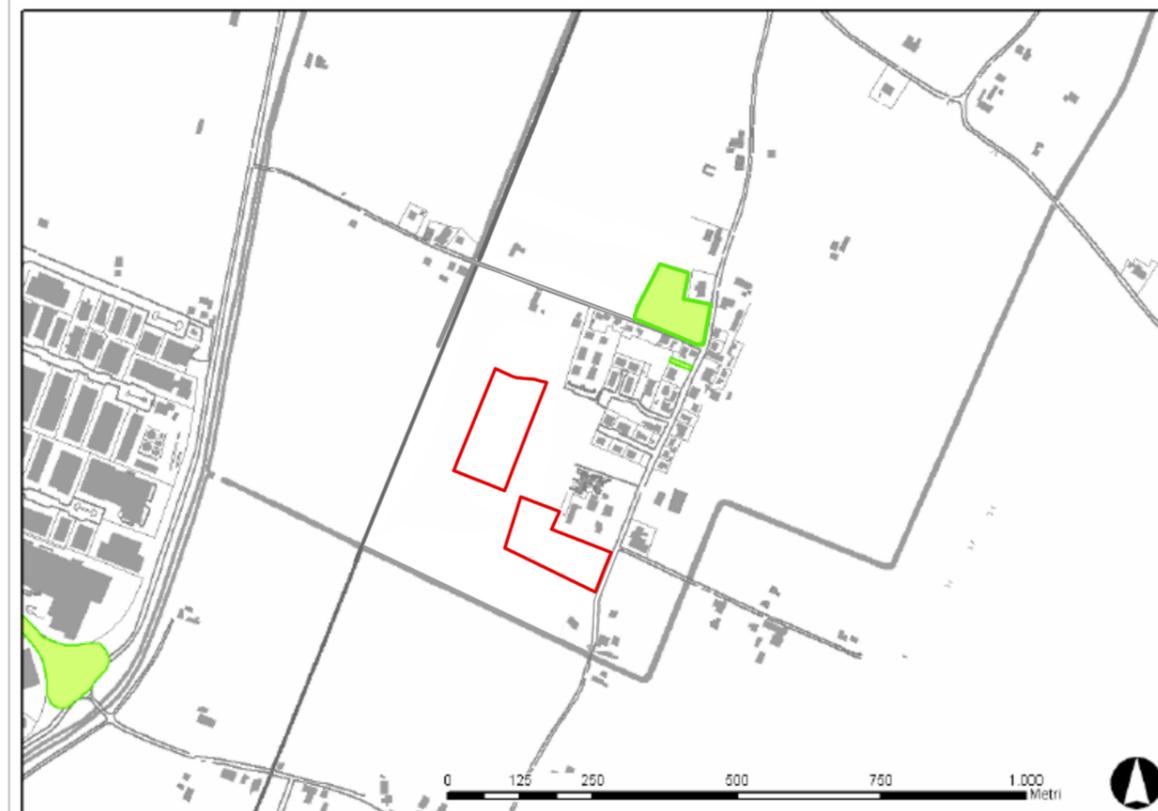
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)	<ul style="list-style-type: none"> Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio. 	<ul style="list-style-type: none"> L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'area confina ad est con uno spazio a verde pubblico ceduto. 	<ul style="list-style-type: none"> L'area di cessione a servizi e verde pubblico oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.

Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Complessità urbana (Mixité)		
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'area è al margine del contesto abitato della villa in relazione con le urbanizzazioni più recenti e con la campagna retrostante. 	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito si relaziona con la campagna retrostante. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito si caratterizza oggi per un alto livello di permeabilità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorrerà valutare gli interventi che permettano di mantenere un livello di permeabilità maggiore possibile o comunque tendere all'invarianza idraulica.



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Strade	<ul style="list-style-type: none"> L'accessibilità è bassa e si basa sull'asse di via Borghetto o via Leuratti fino al collegamento con via Gramsci. 	
Ferrovie	<ul style="list-style-type: none"> Ad ovest dell'ambito è presente la linea ferroviaria locale RE-Guastalla. 	
Piste ciclabili	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito è scarsamente collegato al reticolo di piste ciclabili cittadine tramite via Borghetto fino al collegamento con via Gramsci. 	<ul style="list-style-type: none"> In fase attuativa dovrà essere previsto il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali.
Trasporto pubblico locale	<ul style="list-style-type: none"> Il polo è servito dalla linea 12 del TPL. 	

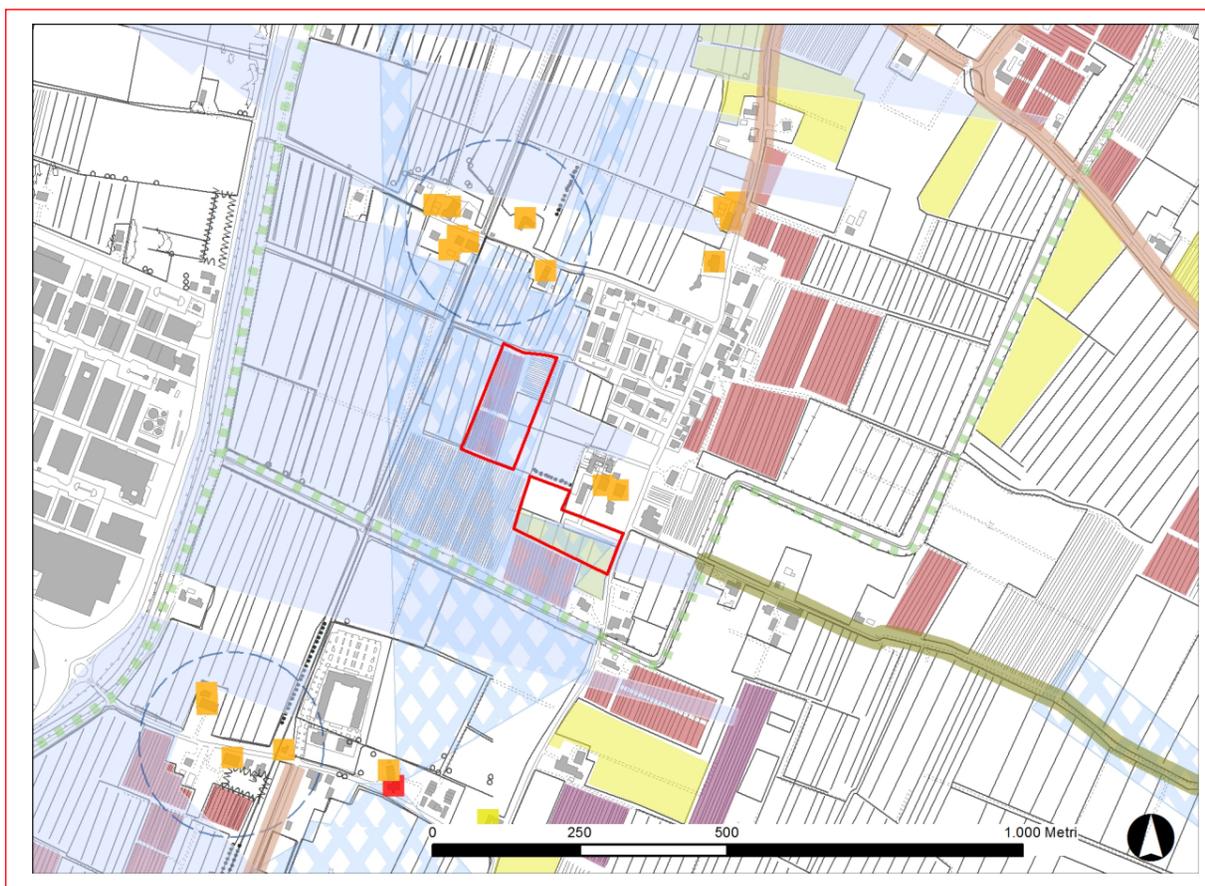
Distribuzione di risorse e servizi

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)	<ul style="list-style-type: none"> Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio. 	<ul style="list-style-type: none"> L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'area confina ad est con uno spazio a verde pubblico ceduto. 	<ul style="list-style-type: none"> L'area di cessione a servizi e verde pubblico oltre ad essere pensata in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente, potrà essere destinata ad agricoltura periurbana.

Qualità urbana

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Complessità urbana (Mixité)		
Integrazione con l'urbano	<ul style="list-style-type: none"> L'area è al margine del contesto abitato della villa in relazione con le urbanizzazioni più recenti e con la campagna retrostante. 	
Aree periurbane e spazi verdi aperti di pregio	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito si relaziona con la campagna retrostante. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorrerà favorire puntualmente le relazioni visive con la campagna.
Permeabilità	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito si caratterizza oggi per un alto livello di permeabilità. 	<ul style="list-style-type: none"> Occorrerà valutare gli interventi che permettano di mantenere un livello di permeabilità maggiore possibile o comunque tendere all'invarianza idraulica.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

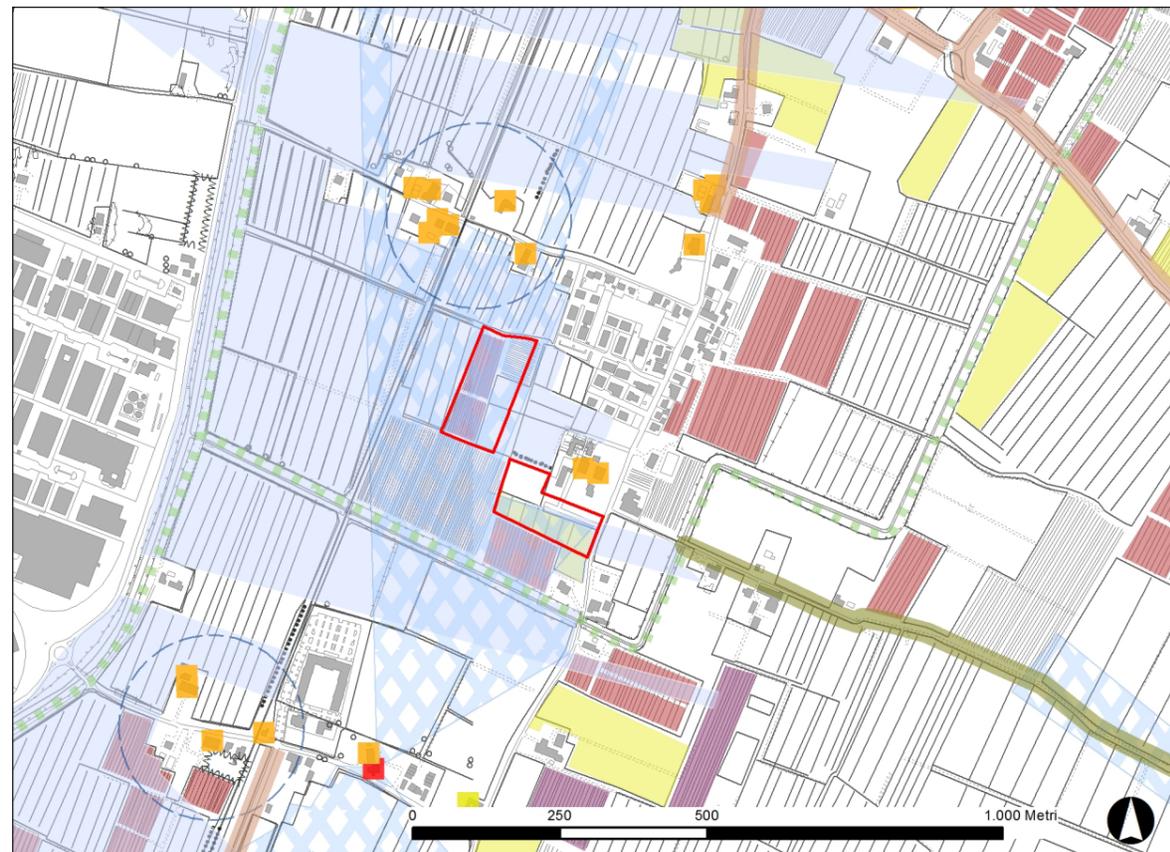


VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> "Ambito delle frazioni": nuclei insediati nel territorio rurale. "Ambito rurale dei vigneti - sub-ambito di transizione tra ambito fluviale e ambito delle colture viticole". 	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che dal mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. Nell'ambito dei vigneti - sub-ambito di transizione è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della funzione di filtro tra ambiti agricoli ad alta produttività ed ambito fluviale, e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Vigneti e prati stabili. 	<ul style="list-style-type: none"> All'interno delle aree verdi del comparto, dove possibile, si dovrà perseguire il mantenimento dei vigneti e dei prati stabili.
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> Tutta l'area è interessata da varchi di visuale dalla viabilità principale (strada per Bagnolo). Visuali sulla chiesa di Pratofontana. 	<ul style="list-style-type: none"> I fronti dell'intervento verso la campagna dovranno essere progettati con particolare attenzione alle visuali individuate. Il margine dovrà essere caratterizzato da un progetto paesaggistico di inserimento. Il progetto dovrà perseguire il mantenimento della visibilità del caposaldo individuato.
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non presente. 	
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di edifici di valore storico-tipologico. 	<ul style="list-style-type: none"> La progettazione dovrà essere particolarmente attenta a rispettare le architetture di valore presenti nel contesto circostante. I rapporti tra il nuovo insediamento e tali edifici dovrà essere attentamente valutato.

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

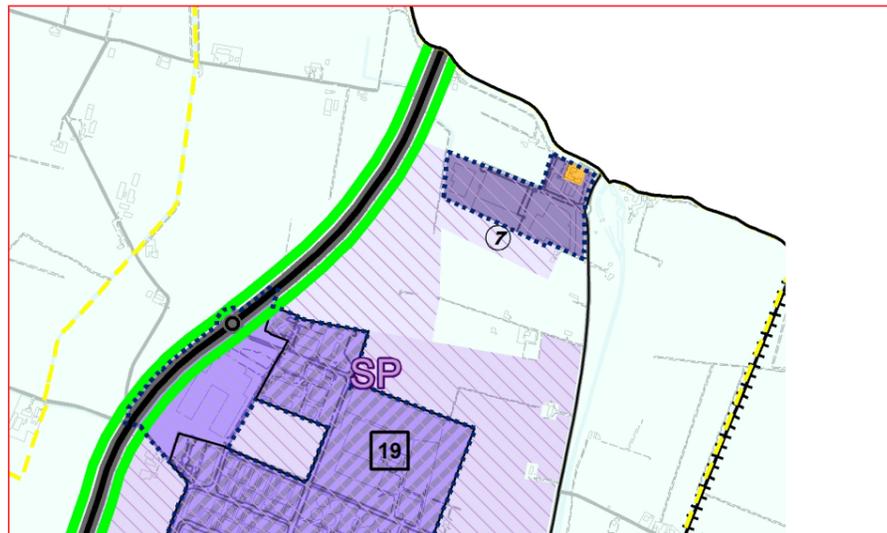
Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> "Ambito delle frazioni": nuclei insediati nel territorio rurale. "Ambito rurale dei vigneti - sub-ambito di transizione tra ambito fluviale e ambito delle colture viticole". 	<ul style="list-style-type: none"> L'ambito delle frazioni è un ambito da riqualificare, sia da un punto di vista dei servizi e delle attività insediate (Piano dei Servizi), che dal mantenimento e potenziamento dei valori simbolici e identitari della frazione. Nell'ambito dei vigneti - sub-ambito di transizione è necessario consolidare l'identità attraverso il potenziamento della funzione di filtro tra ambiti agricoli ad alta produttività ed ambito fluviale, e la salvaguardia delle colture storiche presenti.
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> Vigneti e prati stabili. 	<ul style="list-style-type: none"> All'interno delle aree verdi del comparto, dove possibile, si dovrà perseguire il mantenimento dei vigneti e dei prati stabili.
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> Tutta l'area è interessata da varchi di visuale dalla viabilità principale (strada per Bagnolo). Visuali sulla chiesa di Pratofontana. 	<ul style="list-style-type: none"> I fronti dell'intervento verso la campagna dovranno essere progettati con particolare attenzione alle visuali individuate. Il margine dovrà essere caratterizzato da un progetto paesaggistico di inserimento. Il progetto dovrà perseguire il mantenimento della visibilità del caposaldo individuato.
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> Non presente. 	
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di edifici di valore storico-tipologico. 	<ul style="list-style-type: none"> La progettazione dovrà essere particolarmente attenta a rispettare le architetture di valore presenti nel contesto circostante. I rapporti tra il nuovo insediamento e tali edifici dovrà essere attentamente valutato.

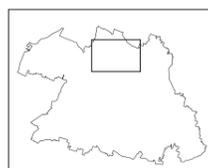
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASPN2

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

Mancasale rappresenta l'insediamento produttivo consolidato più esteso in Provincia in termini di superficie occupata. La sua relazione con l'Area Nord (nella quale sono state avviate ingenti trasformazioni) unitamente al mutamento di scala del sistema dell'accessibilità, soprattutto ferroviaria, aprono le prospettive per un nuovo sviluppo basato, in particolare, sul miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.

Mancasale viene indicato dal PTCP e dal PSC quale ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale per la sua collocazione ottimale rispetto alle grandi infrastrutture, per la collocazione meno conflittuale di altri rispetto alla tutela delle principali risorse ambientali e paesaggistiche, per il rilievo dimensionale.

Sup. Territoriale **248.580 mq**

Accessibilità, problemi e criticità

Il livello di accessibilità è buono sia dalle principali infrastrutture stradali (casello dell'autostrada A1 e accesso diretto al sistema delle tangenziali), sia da quelle ferroviarie (presenza della stazione Mediopadana dell'Alta Velocità e vicinanza alla stazione della metropolitana di superficie).

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	2.000 mt	All'interno dell'ambito	<input type="checkbox"/>
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	6.500 mt 5.000 mt	Entro 500 mt dal perimetro dell'ambito	<input checked="" type="checkbox"/>
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione AV/AC	200 mt		

Problemi e criticità

Il tessuto urbano produttivo esistente presenta mediamente caratteristiche di scarsa qualità. Il costruito è connotato da un'elevata densità volumetrica e da una permeabilità del suolo piuttosto bassa. Condizioni di scarsa qualità urbana e ambientale si registrano anche nelle aree a parcheggi e negli spazi pubblici più in generale. Scarse sono infine le relazioni con gli ambiti urbani, così come la presenza di servizi sia alle persone che alle imprese.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di sviluppo

Realizzazione di un ambito specializzato per le attività produttive di rango sovraprovinciale con caratteristiche di APEA.

De (diritto edificatorio)	0,20 mq/mq di St
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq di St
Svp+Ve	Min 30% della St
A	30 alberi/ha
Ar	40 arbusti/ha

Se + Ve	51%
SVp (ricomprende le aree in disponibilità della AC per delocalizzazioni)	49%

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITA'



Elaborazione da:
PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI
RETE ECOLOGICA
BICIANI

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	NODI PRIMARI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	CORRIDOI PRIMARI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE
VIE DEL PAESAGGIO	IPOTESI LOCALIZZAZIONE BOSCHI URBANI	CORRIDOI PRIMARI PLANIZIALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

La differenza tra la capacità insediativa massima (0,4 mq/mq di St) e il diritto edificatorio (0,2 mq/mq di St) è in disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui, come individuato all'art. 5.7 delle NA del PSC.

Le aree a servizi e verde pubblico da cessione dovranno essere progettate in continuità ed in coerenza con le aree agricole circostanti, che potranno essere destinate a stanze di produzione vegetale ovvero destinate a coltivazioni sostenibili.

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere previste idonee piantumazioni lineari, che mitigano gli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi e che al tempo stesso implementino il sistema naturalistico dell'area, enfatizzando e sottolineando la presenza e la percezione dei varchi agricoli presenti nel contesto.

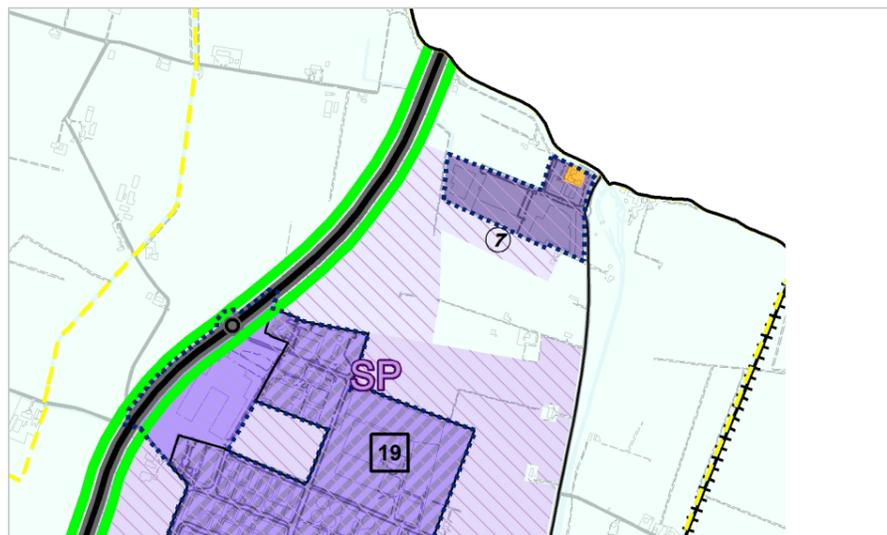
Lungo viale dei Trattati di Roma dovrà inoltre essere realizzata una fascia di ambientazione boscata, mentre dovranno essere predisposti idonei accorgimenti per la valorizzazione del canale di bonifica presente al margine est del comparto.

L'implementazione dei percorsi ciclabili, fuori comparto, lungo via Antonio Gramsci, verso Bagnolo e in collegamento con la previsione della pista ciclabile lungo il Torrente Rodano/Canalazzo Tassone presente a nord dell'ambito, potrà essere attuata con il ricorso ad investimenti pubblici dell'Amministrazione.

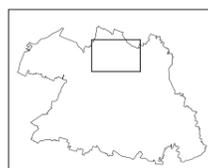
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASP2

INQUADRAMENTO



PSC
Tav. P6



Inquadramento urbanistico

Mancasale rappresenta l'insediamento produttivo consolidato più esteso in Provincia in termini di superficie occupata. La sua relazione con l'Area Nord (nella quale sono state avviate ingenti trasformazioni) unitamente al mutamento di scala del sistema dell'accessibilità, soprattutto ferroviaria, aprono le prospettive per un nuovo sviluppo basato, in particolare, sul miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.

Mancasale viene indicato dal PTCP e dal PSC quale ambito consolidato di qualificazione produttiva di rilievo sovraprovinciale per la sua collocazione ottimale rispetto alle grandi infrastrutture, per la collocazione meno conflittuale di altri rispetto alla tutela delle principali risorse ambientali e paesaggistiche, per il rilievo dimensionale.

Sup. Territoriale	248.580 mq
-------------------	------------

Accessibilità, problemi e criticità

Il livello di accessibilità è buono sia dalle principali infrastrutture stradali (casello dell'autostrada A1 e accesso diretto al sistema delle tangenziali), sia da quelle ferroviarie (presenza della stazione Mediopadana dell'Alta Velocità e vicinanza alla stazione della metropolitana di superficie).

Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	2.000 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	6.500 mt 5.000 mt	Entro 500 mt dal perimetro dell'ambito	sì
Stazione o fermata ferroviaria	Stazione AV/AC	200 mt		

Problemi e criticità

Il tessuto urbano produttivo esistente presenta mediamente caratteristiche di scarsa qualità. Il costruito è connotato da un'elevata densità volumetrica e da una permeabilità del suolo piuttosto bassa. Condizioni di scarsa qualità urbana e ambientale si registrano anche nelle aree a parcheggi e negli spazi pubblici più in generale. Scarse sono infine le relazioni con gli ambiti urbani, così come la presenza di servizi sia alle persone che alle imprese.

STRATEGIE E INDIRIZZI

Strategia di sviluppo

Realizzazione di un ambito specializzato per le attività produttive di rango sovraprovinciale con caratteristiche di APEA.

De (diritto edificatorio)	0,20 mq/mq di St
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq di St
Svp+Ve min	55% della St ¹
A	30 alberi/ha
Ar	40 arbusti/ha

Se + Ve	51%
SVp (ricomprende le aree in disponibilità della AC per delocalizzazioni)	49%

La differenza tra la capacità insediativa massima (0,4 mq/mq di St) e il diritto edificatorio (0,2 mq/mq di St) è in disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui, come individuato all'art. 5.7 delle NA del PSC.

Le aree a servizi e verde pubblico da cessione dovranno essere progettate in continuità ed in coerenza con le aree agricole circostanti, che potranno essere destinate a stanze di produzione vegetale ovvero destinate a coltivazioni sostenibili. In ogni caso la previsione è subordinata alla contestuale realizzazione di una efficace connessione ecologica est-ovest, a confine con il Comune di Bagnolo in Piano, da attuarsi anche attraverso opportune misure perequative. A tal riguardo dovrà essere mantenuta una sezione libera minima (da attrezzare a verde di compensazione ecologica) dimensionata con le modalità di cui alla lett. G, comma 5 art 5.1 delle NTA del PTCP in corrispondenza del varco individuato nella Tav P2 del PTCP. Altresì dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione (entro le unità funzionali della rete ecologica comunale) per una superficie pari alla superficie fondiaria dei nuovi insediamenti (lett. G comma 5 art 5.2 NTA del PTCP), come da schema allegato².

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere previste idonee piantumazioni lineari, che mitighino gli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi e che al tempo stesso implementino il sistema naturalistico dell'area, enfatizzando e sottolineando la presenza e la percezione dei varchi agricoli presenti nel contesto. Lungo viale dei Trattati di Roma dovrà inoltre essere realizzata una fascia di ambientazione boscata, mentre dovranno essere predisposti idonei accorgimenti per la valorizzazione del canale di bonifica presente al margine est del comparto. L'implementazione dei percorsi ciclabili, fuori comparto, lungo via Antonio Gramsci, verso Bagnolo e in collegamento con la previsione della pista ciclabile lungo il Torrente Rodano/Canalazzo Tassone presente a nord dell'ambito, potrà essere attuata con il ricorso ad investimenti pubblici dell'Amministrazione.

¹ modificato a seguito di adeguamento alla Riserva Provinciale - Decreto n. 71 del 24/05/2016

² ripristinato a seguito di adeguamento alla Riserva Provinciale - Decreto n. 71 del 24/05/2016

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITA'



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI

PAESAGGIO
ESPLORAZIONI
PROGETTUALI

RETE ECOLOGICA

BICIPLAN

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- AREA INTERESSATA DA MISURE COMPENSATIVE DI CUI ALLA LETT. G COMMA 5 ART. 5.1 DEL PTCP²
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- IPOTESI LOCALIZZAZIONE BOSCHI URBANI
- NODI PRIMARI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE
- CORRIDOI PRIMARI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE
- CORRIDOI PRIMARI PLANIZIALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



pista ciclabile su Torrente Rodano/ Canalazzo Tassone

stanza di produzione vegetale e/o destinata a coltivazione sostenibile

progetto unitario fascia di ambientazione boscata (aree regione)

bosco urbano Taiji Kase

sistema di piantumazione lineare per sottolineare la percezione di varco territoriale

stanza di produzione vegetale in continuità con la progettazione del comparto a sud, denominato "Pua6"

rif. Tavola P6 e NA del PSC

varco agricolo da preservare come invariante di progetto

canale di bonifica, segno del territorio da valorizzare

proseguo pista ciclopedonale esistente inserita nel contesto unitario delle fasce di ambientazione

area in disponibilità della Amministrazione Comunale per ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui, come individuato all'art. 5.7 delle NA del PSC

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



pista ciclabile su Torrente Rodano/ Canalazzo Tassone

stanza di produzione vegetale e/o destinata a coltivazione sostenibile

progetto unitario fascia di ambientazione boscata (aree regione)

bosco urbano Taiji Kase

sistema di piantumazione lineare per sottolineare la percezione di varco territoriale

stanza di produzione vegetale in continuità con la progettazione del comparto a sud, denominato "Pua6"

rif. Tavola P6 e NA del PSC

varco agricolo da preservare come invariante di progetto

canale di bonifica, segno del territorio da valorizzare

proseguo pista ciclopedonale esistente inserita nel contesto unitario delle fasce di ambientazione

area in disponibilità della Amministrazione Comunale per ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui, come individuato all'art. 5.7 delle NA del PSC

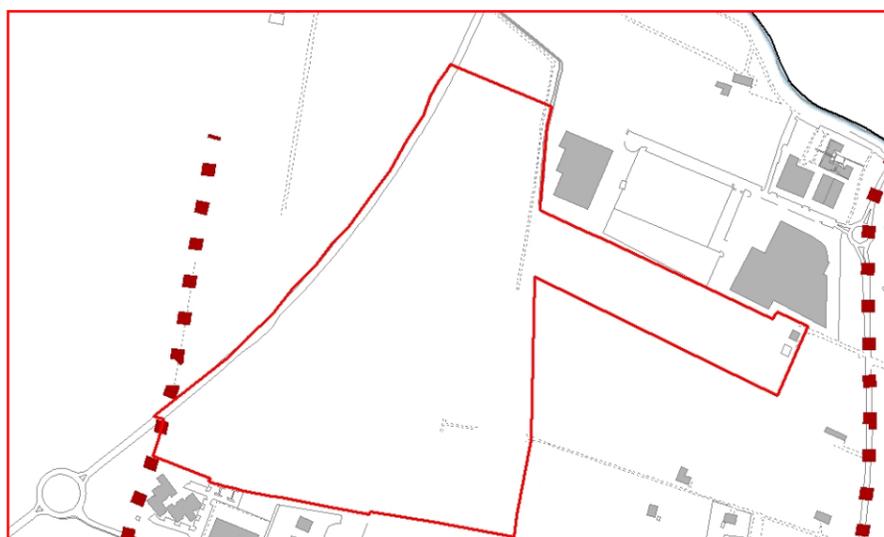
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASP2

VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI
Tav.P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI
Tav.P7.2



VINCOLI INFRASTRUTTURALI
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. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi_del_rischio_sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area presente a nord dell'ambito (porzione a nord di via Ferrari) ricade nelle zone di tutela ordinaria dei corsi d'acqua.	Riguardo la sismica dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Andranno tutelati i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali (PSC art.2.4).
Tutele e vincoli paesaggistici	A nord e ad est sono presenti aree prossime al Torrente Rodano/Canalazzo Tassone, vincolato dal D.lgs. 42/2004 (ex Galasso); l'ambito non interferisce con il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di 150 mt dal Torrente.	
Potenziati corridoi e nodi ecologici	L'area nord è interessata da un corridoio primario della rete ecologica provinciale; sul Rodano è inoltre presente un'area di progetto e approfondimento a livello comunale, supportato anche da un'area boscata di progetto. Sono presenti esemplari arborei.	L'intervento dovrà contribuire in maniera determinante alla concretizzazione del disegno di rete ecologica. Andranno se possibile mantenute le piante presenti, in particolare quelle di maggiore dimensione.
Dotazione di verde urbano	L'area si trova isolata da contesti urbani residenziali. A nord è presente il bosco urbano <i>Taiji Kase</i> .	L'area di cessione a servizi e verde pubblico dovrà essere realizzata in continuità ed in coerenza con le aree agricole circostanti (stanze di produzione vegetale ovvero aree a coltivazioni sostenibili).
Aree periurbane e spazi aperti di pregio	Oltre l'asse RE-Bagnolo sono le aree agricole appartenenti al cuneo verde - ambito di cintura che si estende fino a Sesso.	

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli storici	Il comparto è delimitato da tratti della viabilità storica minore.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
Tutele e vincoli archeologici	Non vi sono rinvenimenti che testimoniano elementi di interesse archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Non presenti.	

Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita dall'asse RE-Bagnolo che connette il comparto in modo ottimale al sistema delle tangenziali ed all'A1.	
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	L'area industriale di Mancasale è servita dal servizio TPU.	
Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali	L'area risulta servita dalla rete fognaria in parte mista ed in parte già separata. Sono stati effettuati interventi, quali il condotto a fianco della tangenziale, ed altri sono previsti sul Cavo Pistarina e sulla cassa di espansione (risolutivi anche in relazione al fatto che l'area è cartografata tra quelle inondate tra il 1936 ed il 2006).	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto degli interventi effettuati e previsti. Andrà in particolare approfondita la tematica delle acque di prima pioggia, interfacciandosi con i gestori delle reti. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/x*ha di St sul Cavo Pistarina. 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)	Sono presenti installazioni SRB a sud ed est.	
Teleriscaldamento	Il servizio è presente in alcune zone.	
Acquedotto	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

ASP2

VINCOLI E TUTELE



TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI
Tav.P7.1



TUTELE STORICO CULTURALI
Tav.P7.2



VINCOLI INFRASTRUTTURALI
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. In sede di PSC (QCA2.5-Analisi_del_rischio_sismico), POC (PO.2.2 ValSAT e QC - All.3) e approfondimenti specifici (Microzonazione sismica - 2013) si sono definiti, in via preventiva, gli effetti sismici locali e la microzonazione sismica - secondo livello con locali approfondimenti di terzo. L'area presente a nord dell'ambito (porzione a nord di via Ferrari) ricade nelle zone di tutela ordinaria dei corsi d'acqua.	Riguardo la sismica dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione. Andranno tutelati i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali (PSC art.2.4).
Tutele e vincoli paesaggistici	A nord e ad est sono presenti aree prossime al Torrente Rodano/Canalazzo Tassone, vincolato dal D.lgs. 42/2004 (ex Galasso); l'ambito non interferisce con il vincolo paesaggistico relativo alle fasce di pertinenza di 150 mt dal Torrente.	
Potenziati corridoi e nodi ecologici	L'area nord è interessata da un corridoio primario della rete ecologica provinciale; sul Rodano è inoltre presente un'area di progetto e approfondimento a livello comunale, supportato anche da un'area boscata di progetto. Sono presenti esemplari arborei.	L'intervento dovrà contribuire in maniera determinante alla concretizzazione del disegno di rete ecologica. Andranno se possibile mantenute le piante presenti, in particolare quelle di maggiore dimensione.
Dotazione di verde urbano	L'area si trova isolata da contesti urbani residenziali. A nord è presente il bosco urbano <i>Tajji Kase</i> .	L'area di cessione a servizi e verde pubblico dovrà essere realizzata in continuità ed in coerenza con le aree agricole circostanti (stanze di produzione vegetale ovvero aree a coltivazioni sostenibili).
Aree periurbane e spazi aperti di pregio	Oltre l'asse RE-Bagnolo sono le aree agricole appartenenti al cuneo verde - ambito di cintura che si estende fino a Sesso.	

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Tutele e vincoli storici	Il comparto è delimitato da tratti della viabilità storica minore.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
Tutele e vincoli archeologici	Non vi sono rinvenimenti che testimoniano elementi di interesse archeologico.	
Tutele su edifici rurali	Non presenti.	

Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita dall'asse RE-Bagnolo che connette il comparto in modo ottimale al sistema delle tangenziali ed all'A1.	
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	L'area industriale di Mancasale è servita dal servizio TPU.	
Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali	L'area risulta servita dalla rete fognaria in parte mista ed in parte già separata. Sono stati effettuati interventi, quali il condotto a fianco della tangenziale, ed altri sono previsti sul Cavo Pistarina e sulla cassa di espansione (risolutivi anche in relazione al fatto che l'area è cartografata tra quelle inondate tra il 1936 ed il 2006).	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto degli interventi effettuati e previsti. Andrà in particolare approfondita la tematica delle acque di prima pioggia, interfacciandosi con i gestori delle reti. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/x*ha di St sul Cavo Pistarina. 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)	Sono presenti installazioni SRB a sud ed est.	
Teleriscaldamento	Il servizio è presente in alcune zone.	
Acquedotto	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

territorio urbanizzato

città storica

ACS - città storica (art. 4.1 - art. 5.3)

città consolidata

AUC - tessuti di buona o discreta qualità insediativa (art. 4.2 - art. 5.4)

AUC - tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (art. 4.2 - art. 5.4)

AUC - tessuti eterogenei della prima periferia nord (art. 4.2 - art. 5.4)

AUC - tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (art. 4.2 - art. 5.4)

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 - ambiti da riqualificare di rilevanza strategica (art. 4.4 - art. 5.5)

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

AR - ambito di riqualificazione complesso dell'area produttiva di Mancasale (art. 4.4 - art. 5.5)

AR - ambiti da riqualificare nelle frazioni (art. 4.4 - art. 5.5)

territorio potenzialmente urbanizzabile

ANS - ambiti per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati del PRG (art. 4.5 - art. 5.6)

ANS - ambiti per nuovi insediamenti urbani (art. 4.5 - art. 5.6)

aree per integrazione del sistema dei servizi (art. 3.2 comma 4)

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

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

ambiti per nuovi servizi alla mobilità

territorio rurale

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

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

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

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

ambiti per attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale (art. 5.9)

impianti produttivi isolati in territorio rurale (art. 5.9)

ambiti per previsioni pregresse del PRG 2001 rimandate al POC (art. 5.9)

piani di recupero e valorizzazione (art. 5.9)

piani di recupero e valorizzazione (art. 5.9)

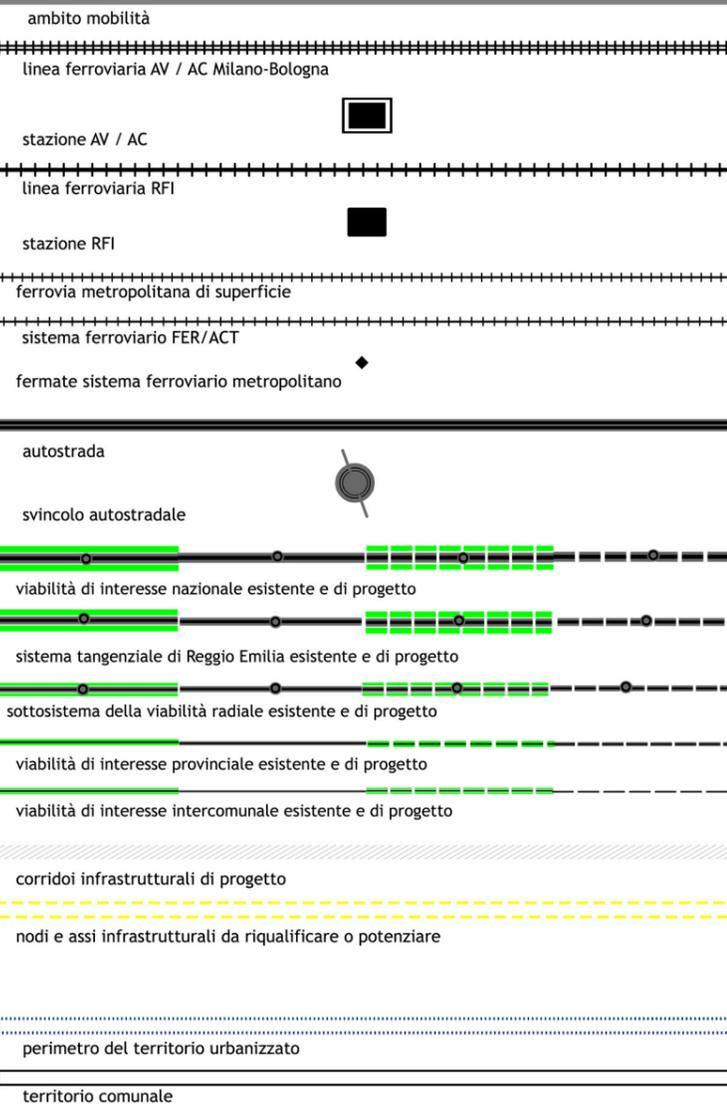
APF - poli funzionali esistenti da trasformare o in corso di realizzazione (art. 4.6)

APF - nuovi poli funzionali (art. 5.8)

ambiti produttivi di rilievo Sovraprovinciale e Sovracomunale

numerazioni di riferimento

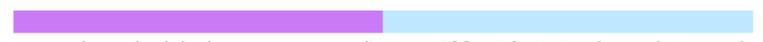
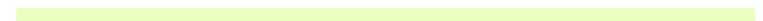
sistema della mobilità (CAPO VI)



Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)

-  corsi d'acqua già vincolati ai sensi della L.431/85 ("Galasso")
-  fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
-  aree dichiarate di notevole interesse pubblico dai D.M. del 1 agosto 1985 ai sensi della L.1497/39 ("Galassini")
-  sistema forestale boschivo (PSC art. 2.3): boschi tutelati ope legis individuati dal PTCP
-  sistema forestale boschivo: integrazioni PSC
-  zone di interesse archeologico tutelate con provvedimento ministeriale
-  alberature di pregio tutelate ai sensi del D.lgs 42/04

Struttura del territorio e interesse naturalistico

-  zone di tutela di laghi, invasi e corsi d'acqua (PSC art.2.4): tutela assoluta e ordinaria
-  invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PSC art.2.5)
-  zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (PSC art.2.6) individuate da PTCP
-  zone di particolare interesse paesaggistico ambientale: integrazioni PSC
-  dossi di pianura (PSC art.2.7)
-  siti facenti parte della Rete NATURA 2000 (PSC art.2.37)
D.G.R. n. 167/06: SIC IT 4030007 fontanili di corte valle re
SIC IT 4030021 rio rodano e fontanili di fogliano e ariolo
-  aree di riequilibrio ecologico riconosciute dalla Regione (PSC art.2.36)
-  zone di tutela naturalistica (PSC art.2.8)
-  aree di reperimento Aree di Riequilibrio Ecologico proposte per il riconoscimento regionale (PSC art.2.36)
-  oasi naturalistiche esistenti e di progetto (PSC art.2.36)

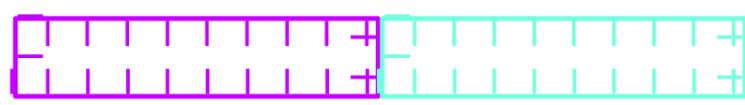
Alberature di pregio (PSC art.2.9)

-  alberi e filari monumentali tutelati dalla Regione (rif. L.R. 2/77)
-  piante e filari meritevoli di tutela (PTCP)
-  alberature di pregio

Fasce PAI (PSC art.2.20 e segg.)

-  limite tra la fascia A e la fascia B
-  limite tra la fascia B e la fascia C
-  limite esterno della fascia C

Zone di tutela delle acque

-  fontanili, relative aste e zone di tutela / rispetto - aggiornati PSC (PSC art.2.35)
-  classi di infiltrazione potenziale comparativa (PSC art.2.35): alta, media, bassa
-  zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (PSC art.2.35): settori di ricarica A e B
-  zone vulnerabili da nitrati (PSC art.2.33)
-  pozzi ad uso acquedottistico: zone di tutela assoluta e di rispetto (PSC art. 2.34)

Zone di protezione dall'inquinamento luminoso (PSC art.2.43)

-  zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico (PSC art. 2.34)

-  aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata Ee, elevata Eb, media o moderata Em

Sismica: classi degli effetti attesi (PSC art.2.40)

-  classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione
-  limite tra:
classe G - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti
classe C - Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

-  città storica
-  territorio comunale

Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art.2.2)

edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/04 ★

Zone di interesse storico e archeologico (PSC art.2.12)

aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Aree b1-PTCP)

aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (Aree b2-PTCP)

proposte per aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (Aree b2- individuazione proposte indicate dal PTCP)

proposte per aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (integrazione aree b2-PSC)

aree di rispetto archeologico della via Emilia e delle strade romane oblique

Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)

elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)

elementi testimoniali della centuriazione (integrazione PSC)

zone di tutela della struttura centuriata

Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane (PSC art.2.16)

strutture insediative territoriali storiche non urbane (PTCP)

strutture insediative territoriali storiche non urbane (integrazione PSC)

strutture insediative storiche

Viabilità storica (PSC art.2.17)

viabilità storica (PTCP)

viabilità storica a livello locale (PSC)

Sistema delle bonifiche storiche (PSC art.2.18)



Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (PSC art. 2.18)

manufatti idraulici storici ▲
canali storici

Viabilità panoramica (PSC art.2.19)



Centri storici e nuclei di impianto storico (PSC art.5.1, RUE art.4.1.3)

perimetrazione e integrazione dei nuclei indicati dal PTCP

Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15, RUE art.4.6.4)

complessi di valore storico-architettonico

complessi di valore storico-tipologico

edifici di valore storico-architettonico +

edifici di valore storico-tipologico ●

Immobili non rurali di interesse (PSC art.2.14-15, RUE art.4.1.3)

edifici di valore:
storico-architettonico / tipologico / testimoniale

architettura religiosa:	+	●	▲
architettura del primo '900:	+	●	▲
strutture scolastiche:	+	●	▲
edifici produttivi o di servizio:	+	●	▲
testimonianze storiche:	+	●	▲

Testimonianze significative dell'architettura moderna segnalati dall'IBC- edifici singoli e complessi (PSC art.2.15 - RUE art. 4.1.3)



città storica (cfr. P7.4 Vincoli e tutele per la Città Storica)

territorio comunale

Depuratori



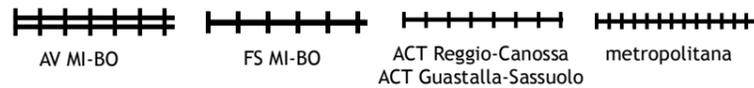
localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità in applicazione della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 - Allegato 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione 1.2. Condizioni ambientali e zone di rispetto.

Punti di captazione acque ad uso umano

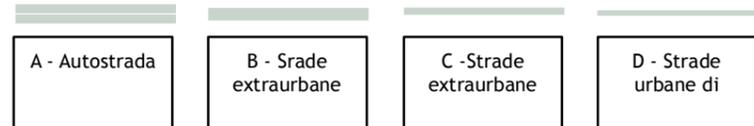


pozzi e fasce di rispetto individuate in applicazione del D. Lgs. 152/99 - Art. 21 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Infrastrutture ferroviarie



Infrastrutture viarie



Fasce di rispetto stradale

Classificazione della rete stradale ai sensi dell'art. 2.1 "Classificazione delle strade urbane" del Regolamento viario del Comune di Reggio Emilia (ver. 3.3) del Maggio 2010.

Determinazione delle fasce di rispetto stradale ai sensi dell'art. 3.2 "Fasce di pertinenza e di rispetto stradale, aree di visibilità" del Regolamento viario del Comune di Reggio Emilia (ver. 3.3) del Maggio 2010.

Sistema adduzione gas naturale



Sistema adduzione acqua



Sistema del teleriscaldamento



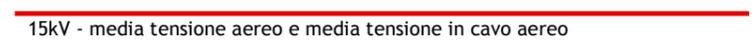
Sistema fognario



Industrie a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.



Linee elettriche



Le fasce laterali di rispetto per gli elettrodotti andranno determinate secondo la metodologia approvata dal D.M. del 29 maggio 2008. Recepita a livello regionale dalla D.G.R. 1138/08.

Cabine primarie o stazioni AT e AAT



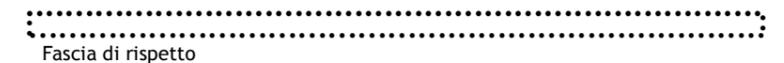
Cabine primarie o stazioni AT e AAT



Aeroporto



Cimiteri



zona di rispetto prevista al comma 1 dell'art. 57 del D.P.R. n. 285 del 1990 e dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e s.m.i.

