

# P4.1c

## Ambiti di nuovo insediamento Schede di ambito

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 APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 170 DEL 13/11/2017  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 117 DEL 12/11/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 40 DEL 18/03/2019  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 45 DEL 08/04/2019  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 99 DEL 14/10/2019  
VARIANTE APPROVATA DALLA G.R. CON DELIBERA N. 2264 DEL 22/11/2019  
**VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 35 DEL 24/02/2020**

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA  
**ALEX PRATISSOLI**

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E PROGETTI SPECIALI  
**Arch. Massimo Magnani**

COORDINAMENTO GENERALE  
**Arch. Elisa Iori**

## Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio 2011

SINDACO <b>GRAZIANO DELRIO</b>	DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA <b>Arch. Massimo Magnani</b>
ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA <b>UGO FERRARI</b>	COORDINAMENTO GENERALE E RUP DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA <b>Ing. Maria Sergio</b>
CONSULENTE GENERALE <b>Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti</b>	CONSULENTE URBANISTICO <b>TECNICOOP Bologna</b> <b>Arch. Rudi Fallaci</b>

### Equipe di progettazione interna all'Amministrazione

<b>Coordinamento urbanistico</b>	Elisa Iori
<b>Sistema territoriale e accordi territoriali</b>	Moreno Veronese
<b>Sistema insediativo e Piano dei servizi</b>	Maddalena Fortelli
<b>Piano dei Servizi</b>	Paolo Tamagnini
<b>Analisi delle proposte urbanistiche</b>	Marco Bertani
<b>Progettazione urbana</b>	Valeria Spinato
<b>Sistema naturale e ambientale - Valsat</b>	Luca Dall'Aglio, Anna Pratissoli
<b>Sistema del paesaggio</b>	Gianluca Galuppo, Elisa Ferretti
<b>Gruppo di lavoro</b>	Christian Boettger, Francesca Bosonetto, Stella Ferrari, Maria Grazia Gazzani, Giorgia Guarino, Cecilia Lirici, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani
<b>Percorso amministrativo</b>	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Deanna Davoli, Antonella Fontanesi, Patrizia Panciroli, Sereno Prodi, Cristina Romani, Alessandra Sedezzeri
<b>Amministrazione dati urbanistici</b>	Mirco Lanzoni
<b>Elaborazione e gestione dati territoriali</b>	Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

### Specifici approfondimenti progettuali elaborati con:

<b>Area vasta e poli funzionali</b>	Alex Pratissoli, Moreno Veronese
<b>Sistema della mobilità</b>	Alessandro Meggiato
<b>Città Storica</b>	Massimo Magnani
<b>Area nord</b>	David Zilioli
<b>Offerta del sistema commerciale</b>	Mara Garuti
<b>Energie rinnovabili - Ecoabita</b>	Alex Lambruschi
<b>Regole per la trasformazione</b>	Lorena Belli, Angela Calzolari Daniele Bondavalli, Luca Cingi, Paolo Pellati, Daniele Pecorini

### Equipe di progettazione esterna

#### Studi, ricerche e approfondimenti progettuali

<b>Valsat</b>	Maria Rosa Vittadini, Carlo Giacomini
<b>Sistema di area vasta</b>	Piero Cavalcoli
<b>Analisi, proposte urbanistiche e normative</b>	TECNICOOP Bologna Rudi Fallaci Franco Tinti Barbara Marangoni
<b>Piano Tematico della via Emilia</b>	Carlo Quintelli con Enrico Valenti
<b>Sistema storico-architettonico e testimoniale</b>	Walter Baricchi Chiara Castellani, Giorgia Lugli, Giorgia Mazzoli
<b>Sistema dell'offerta commerciale</b>	Riccardo Trevisani
<b>Reti ecologiche</b>	Ecosistema - Andrea Serra
<b>Zonizzazione acustica</b>	Studio Alfa S.r.l.

#### Studi e ricerche

<b>Sistema socio-economico</b>	Nomisma S.p.a.
<b>Sistema di scolo delle acque reflue e di drenaggio urbano</b>	Università di Bologna - DISTART Alberto Montanari
<b>Studio geologico</b>	Intergeo S.r.l. Rino Guadagnini, Luigi Zarotti, Alessandro Maccaferri, Gianpiero Tusso, Giorgia Campana
<b>Analisi sismica comunale delle aree suscettibili di effetti locali</b>	Stefano Castagnetti
<b>Sistema insediativo ambito della via Emilia</b>	Università di Parma, dipart. di ingegneria e architettura Carlo Quintelli con Andrea Oliva
<b>Studio sulla viabilità e il traffico dell'area nord</b>	Polinomia S.r.l. Luigi Torrioni, Alfredo Drufuca, Antonio Liguigli
<b>Output cartografici RUE</b>	Filippo Formentini
<b>Percorsi di partecipazione e ascolto</b>	
<b>Laboratori e interviste</b>	Studio APS Franca Olivetti Manoukian, Marco Brunod, Luisa Sironi

## Hanno contribuito al percorso di elaborazione del piano, numerosi servizi interni dell'Amministrazione Comunale che di seguito si elencano per area e competenza

<b>Direzione generale</b>	Mauro Bonaretti
<b>Gestione e sviluppo delle tecnologie e dei sistemi informativi</b>	Eros Guareschi Patrizia Bondavalli Nicoletta Levi Sara Ferri
<b>Comunicazione, relazioni esterne e marketing</b>	

<b>Area pianificazione strategica</b>	Massimo Magnani
<b>Università, cultura e Sviluppo economico</b>	Elena Edgarda Davoli
<b>Decentramento partecipazione e processi deliberativi</b>	Roberto Montagnani Carla Benatti Elena Margherita Davoli Daniela Scrittore
<b>Politiche per la coesione sociale e la solidarietà</b>	
<b>Politiche per l'integrazione, l'inclusione, la convivenza</b>	Carlo Vestrali
<b>Politiche per la Città Sostenibile</b>	Paolo Azzolini, Laura Degl'Incerti Tocci, Elisia Nardini
<b>Politiche per la sostenibilità ambientale</b>	Laura Montanari

<b>Area servizi alla città</b>	Antonio Russo
<b>Servizi ai cittadini</b>	Alberto Bevilacqua
<b>Gestione dei Tributi Comunali</b>	Claudia Zabaglio, Flavio Ferretti

<b>Area servizi alla persona</b>	Giordano Gasparini, Maurizio Festanti
<b>Unità di progetto sviluppo dei programmi culturali e museali</b>	Elisabetta Farioli
<b>Servizi sociali</b>	Germana Corradini, Annamaria Fabbi
<b>Scuola sport socialità</b>	Luca Fantini
<b>Istituzione nidi e scuole</b>	Paola Cagliari, Aristodemo Sergio Spaggiari

<b>Area ingegneria e gestione delle infrastrutture</b>	Carlo Chiesa
<b>Servizi di Ingegneria</b>	Ermes Torreggiani
<b>Gestione del patrimonio immobiliare</b>	Ines Melloni, Rodolfo Galloni

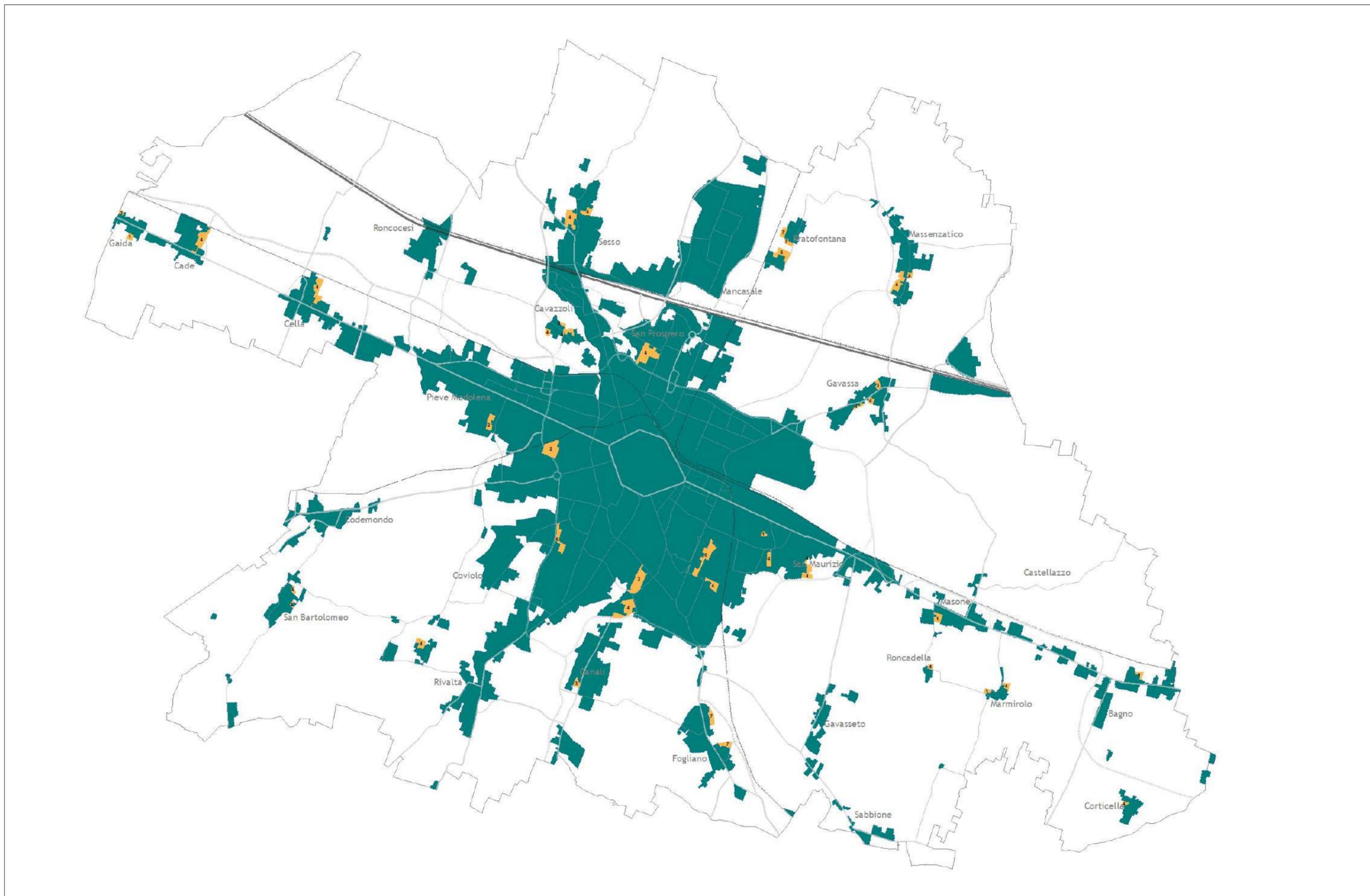
<b>Per il Piano dei servizi</b>	Elena Orlandini (polo sociale territoriale Città Storica) Alessandra Margini (polo sociale territoriale Nord) Sabina Orlandini (polo sociale territoriale Ovest) Chiara Bonazzi (polo sociale territoriale Sud) Aurelia Garziera (polo sociale territoriale Est) Circoscrizioni Nadia Ferrari, Anna Ottone
<b>Per il percorso di partecipazione e ascolto</b>	Susanna Ferrari, Lisa Baricchi, Paola de Grazia
<b>Per la gestione delle attrezzature e software informatici</b>	Simona Poli, Marco Montanari, Marta Morani, Adele Prandi Daniele Bertolini, Alex Bulgarelli, Gianluca Gasparini, Lorenzo Paterlini, Massimo Ronchetti

### L'elaborazione del piano urbanistico è stata coordinata con i seguenti piani settoriali

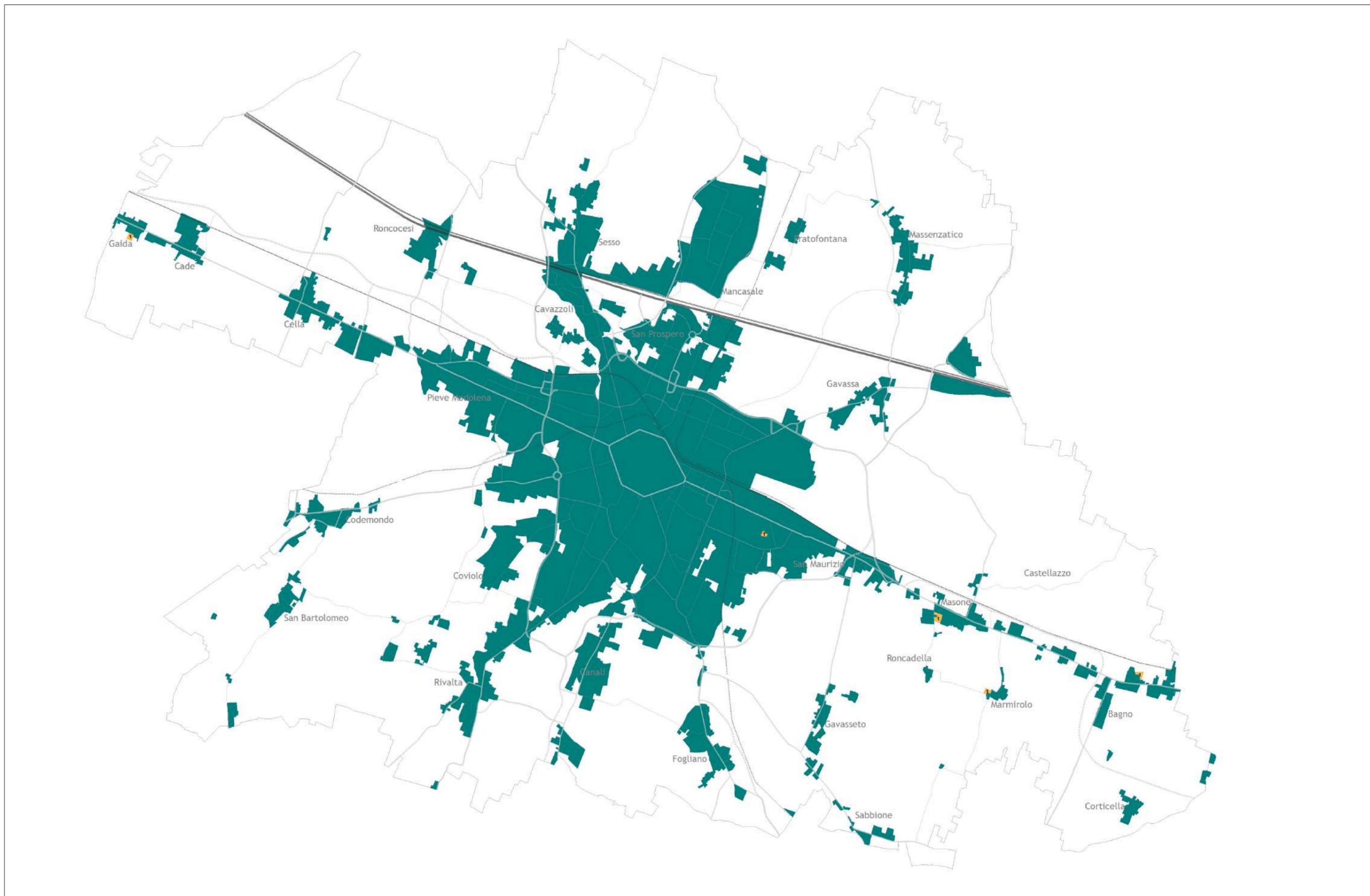
<b>Piano delle strategie per il centro storico</b>	Studio Agorà - Massimo Casolari, Jacopo di Cristofaro
<b>Piano della mobilità di area vasta</b>	Servizio Politiche per la mobilità
<b>Gruppo di lavoro</b>	Università IUAV, Polinomia S.r.l., Politecnico di Milano, TRT S.r.l
<b>Progetto casa</b>	CAIRE - Cooperativa architetti e ingegneri RE
<b>Piano del verde</b>	Studio Binini

<b>Progetti di riqualificazione delle frazioni</b>	Andrea Oliva. Chiara Dazzi. Giovanni Avosani, Moreno Veronese. Roberta Gozzi, Emanuela Rossi. Barbara Stefani, Matteo Serri, Elvira Tannini. Christian Prati, Laura Zaccardi, Alessia Bulgarelli. Andrea Bergianti, Francesco Bombardi. Micaela Finelli, Paolo Ferri, Cecilia Lirici. Luca Galeotti, Gianfranco Bombaci, Matteo Costanzo
--	--

<b>Studio di fattibilità relativo al riassetto urbano e della mobilità dell'area Giglio - piscine Acquatico</b>	Christian Gasparini, Andrea Oliva, Luca Medici, Luca Monti, Lorenzo Rapisarda
---	---

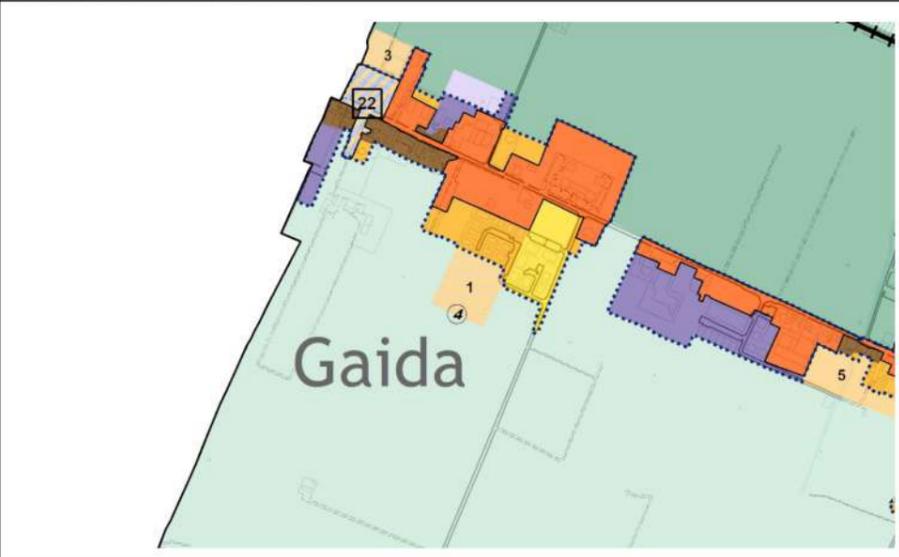


Come indicato dal RUE, la cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

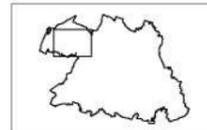


**ANS1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area, attualmente ineditata, si trova nella frazione di Villa Gaida ed è confinante a nord con un tessuto di recente formazione, mentre sugli altri tre lati è circondata da terreno agricolo. L'accesso è unico ed è garantito da una strada già esistente a servizio del tessuto residenziale di recente formazione posto a nord del comparto.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-1**

De (diritto edificatorio)	0,30 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,45 mq/mq
Svp	min 35% della St
Ip	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

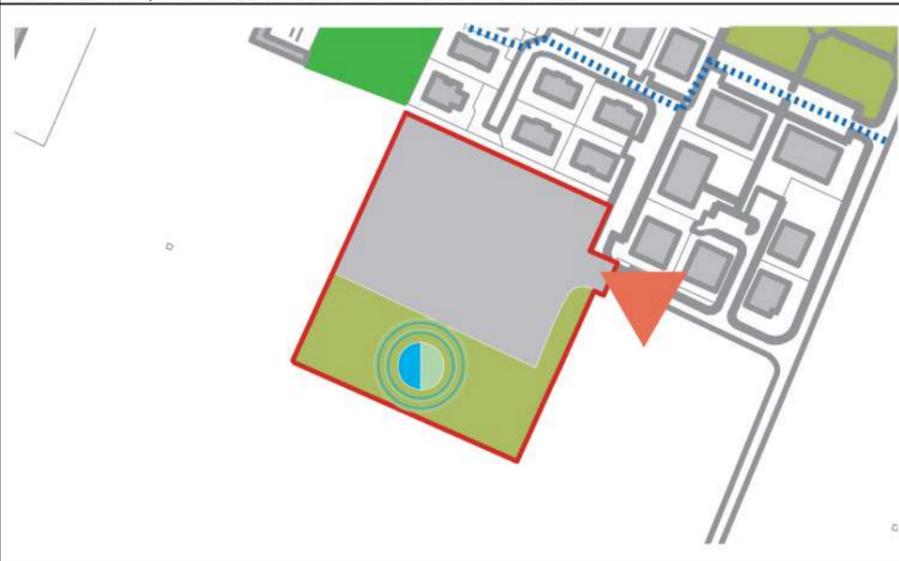
**Indici da PRG**

Ut = 2.500 mq/ha
Ut affitto conv. = 500 mq/ha
Se = 40%St, Ve = 20%St, Vp = 40%St
n° max piani = 4 compreso il piano terra
A = 55 alberi/ha
Ar = 80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

Il PSC individua con specifica simbologia (asterisco) l'ambito ANS-1 in località Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) per il quale, ai fini della riqualificazione della frazione stessa, il POC può prevedere il trasferimento in parte del relativo diritto edificatorio. La trasformazione a carattere integrato dovrà avere i seguenti obiettivi: rispetto e consolidamento della qualità ambientale tramite previsioni a basso carico insediativo e utilizzo del verde pubblico come filtro nei confronti delle aree agricole circostanti.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 57

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 1

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il progetto di Piano dovrà mirare alla creazione di un parco pubblico fruibile dai residenti della frazione collegato attraverso percorsi ciclopedonali ai tessuti esistenti. L'accessibilità principale dovrà avvenire tramite le urbanizzazioni esistenti, funzionalmente riqualificate con la predisposizione anche di eventuali opere fuori comparto.

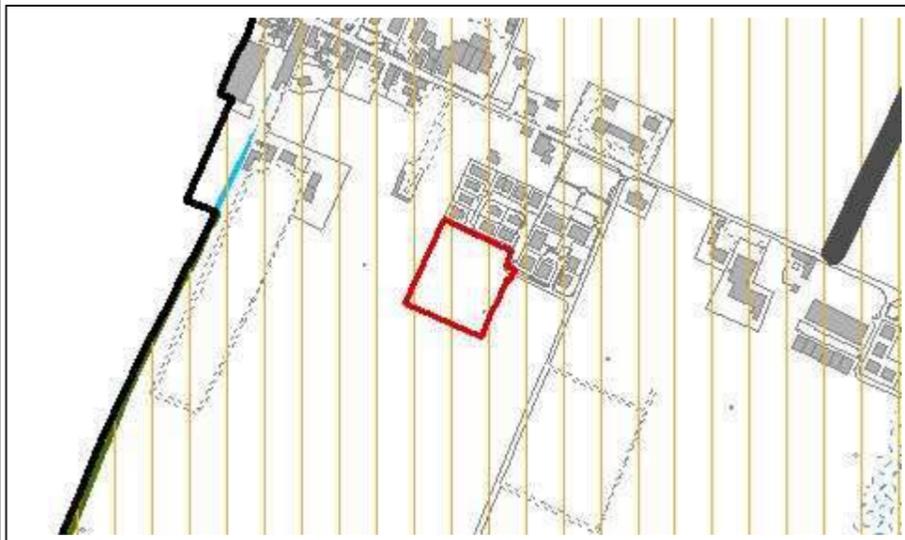
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Una particolare attenzione dovrà essere posta al rapporto con il paesaggio agricolo circostante e al mantenimento e/o ripresa di elementi naturali che lo caratterizzano nella progettazione del verde pubblico.

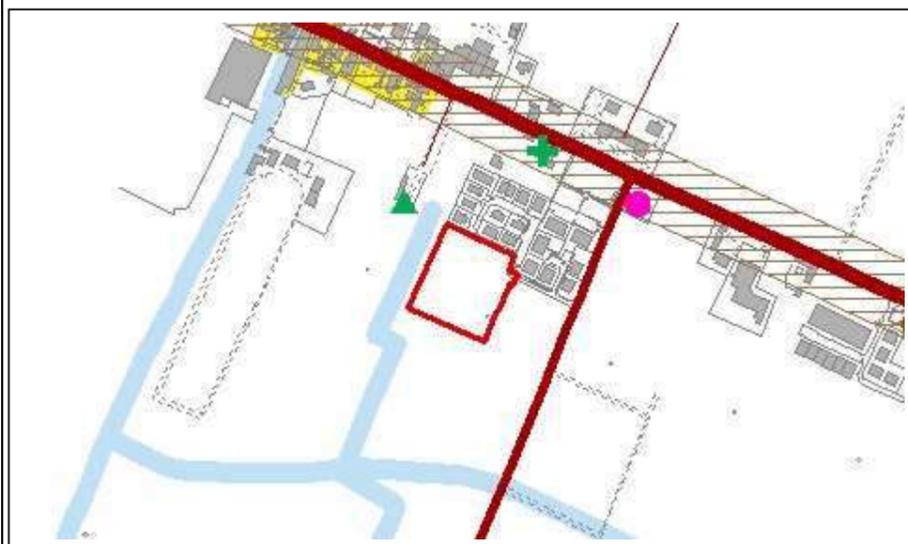
- AREE PRIVATE
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ACCESSO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

ANS1

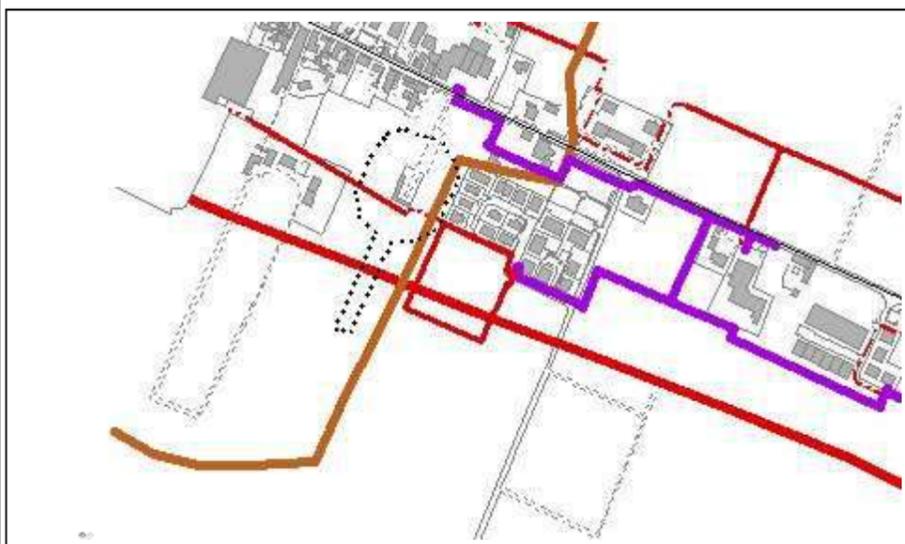
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGI-  
STICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO  
CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRA-  
STRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico-ambientali, la relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde in quanto 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). L'area ricade inoltre in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, per cui saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.

**Elementi storici**

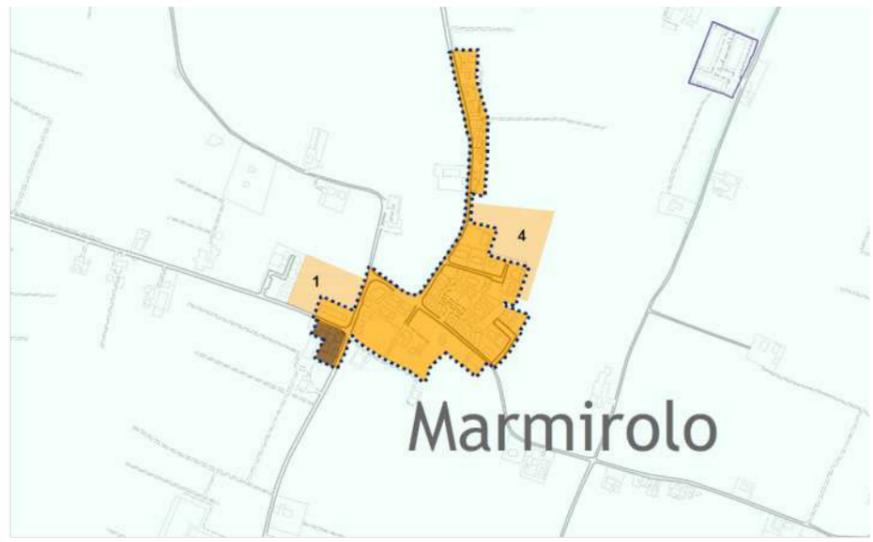
Non si rileva alcun vincolo di tipo storico-culturale a scala urbanistica.

**Gestione infrastrutture**

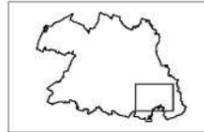
Relativamente ai vincoli infrastrutturali, l'area è interessata dal passaggio di una linea elettrica AT dalla quale gli edifici in progetto dovranno stare a congrua distanza, eventualmente prevedendo lo spostamento della linea. Altri vincoli infrastrutturali sono rappresentati dalle fasce di rispetto del collettore fognario sul margine ovest del comparto di intervento, dal vincolo cimiteriale e dalle fasce di rispetto della dorsale di distribuzione del gas metano. Il consorzio di bonifica e Iren segnalano che l'intera rete fognaria di Villa Gaida, in parte mista ed in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e razionalizzazione, di cui il comparto dovrà tener conto compatibilmente con le tempistiche di attuazione e l'entità degli stessi. L'intera area nord-ovest del Comune è inoltre segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, in relazione al bacino del Canale S.Giacomo, sebbene i gestori non abbiano segnalato criticità puntuali.

ANS1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è localizzata nel settore sud-est della città, nella frazione di Marmiolo, ed è compresa tra via Cantù e via Manzotti, in zona prevalentemente residenziale; è caratterizzata da una lieve pendenza da via Cantù verso la campagna a nord, dove si trova un fosso di raccolta delle acque meteoriche; è accessibile sia da via Manzotti che da via Cantù e confina con un'area ospitante un fabbricato ad uso artigianale tuttora in attività, da riqualificarsi come AUC3. Sui confini est ed ovest si affianca a lotti a destinazione residenziale caratterizzati da buona qualità insediativa.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-1**

De (diritto edificatorio)	0,30 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,45 mq/mq
Svp	min 35% della St
Ip	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

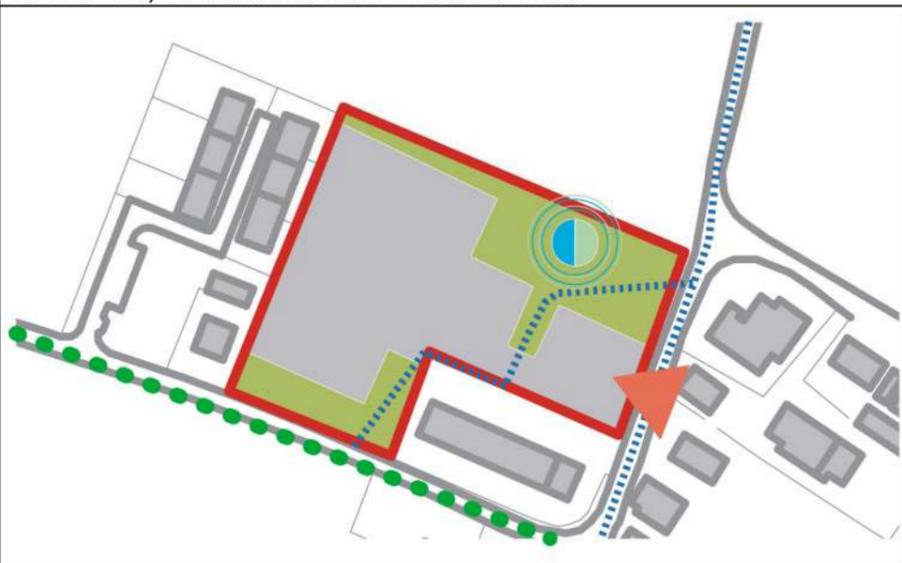
**Indici da PRG**

Ut = 2.500 mq/ha
Ut affitto conv. = 500 mq/ha
Se = 40%St, Ve = 20%St, Vp = 40%St
n° max piani = 4 compreso il piano terra
A = 55 alberi/ha
Ar = 80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito è vocato a una trasformazione integrata, volta al consolidamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 43

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 7

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

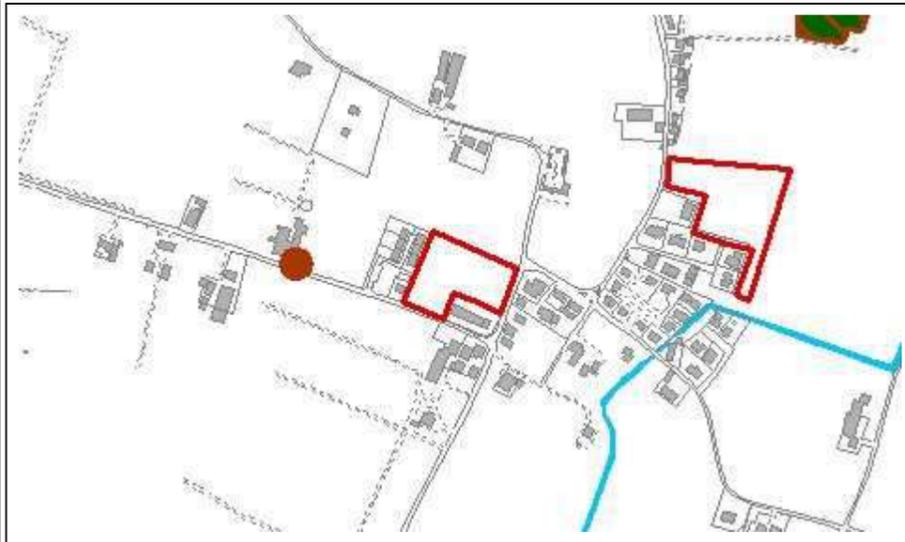
Il progetto di piano dovrà prevedere la creazione di un parco di servizio alla frazione nelle vicinanze di via Cantù e una adeguata fascia di ambientazione lungo via Manzotti; dovrà inoltre realizzare la connessione ciclopedonale con il centro della frazione e opere di riqualificazione delle infrastrutture esistenti, anche esternamente al perimetro di comparto. L'accessibilità carrabile al comparto dovrà preferibilmente avvenire da via Cantù con congrue opere di messa in sicurezza della nuova intersezione con la viabilità esistente, evitando qualsiasi possibile individuazione di un collegamento infrastrutturale con via Manzotti attraverso il comparto.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

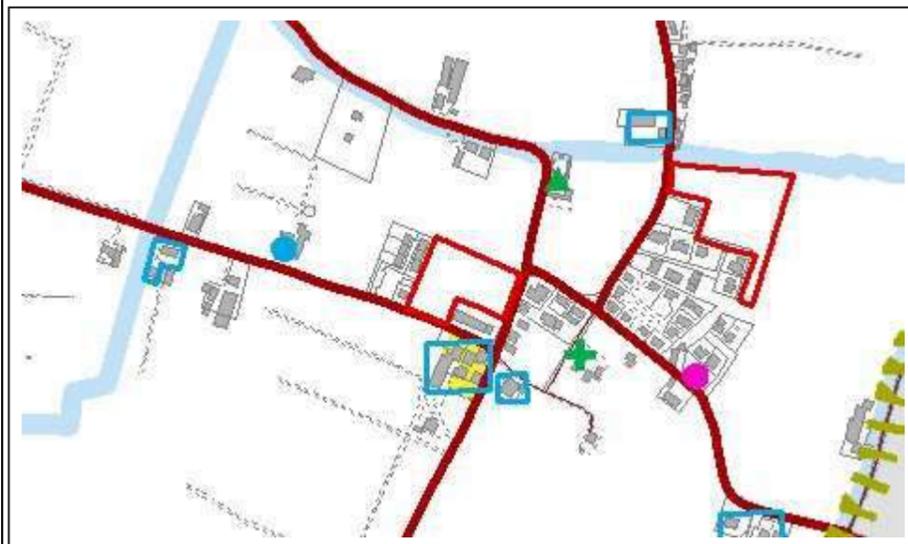
Dovrà essere salvaguardato il rapporto con la campagna circostante e con le preesistenze, con particolare attenzione alle piantumazioni esistenti interne al comparto, che dovranno essere mantenute e implementate onde consentire un rapporto equilibrato con il verde agricolo limitrofo e una congrua ambientazione dell'edificio artigianale ancora presente a confine sud-est del comparto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del fronte su via Manzotti, individuata dal PSC tra le "vie del paesaggio".

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

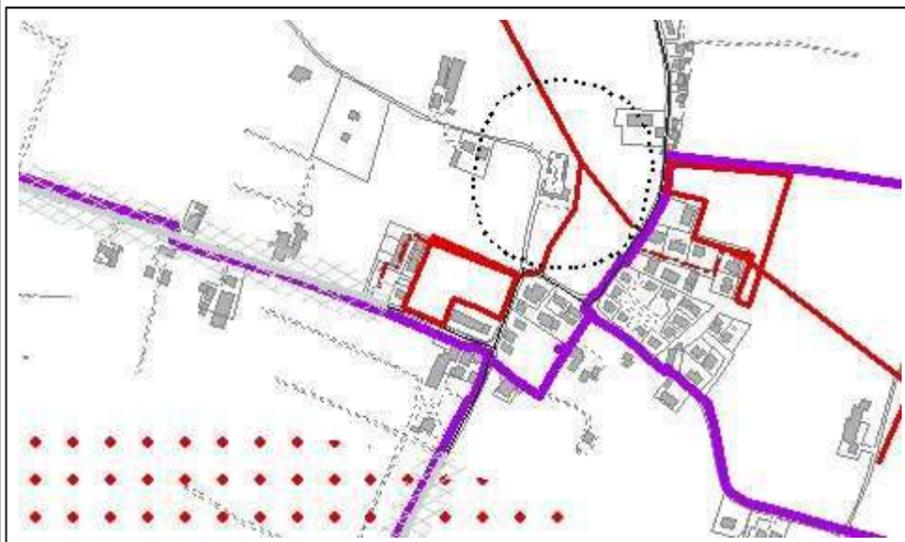
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

Relativamente al paesaggio non si individuano vincoli specifici. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, l'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma e dunque sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. L'area appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso, per cui gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.

**Elementi storici**

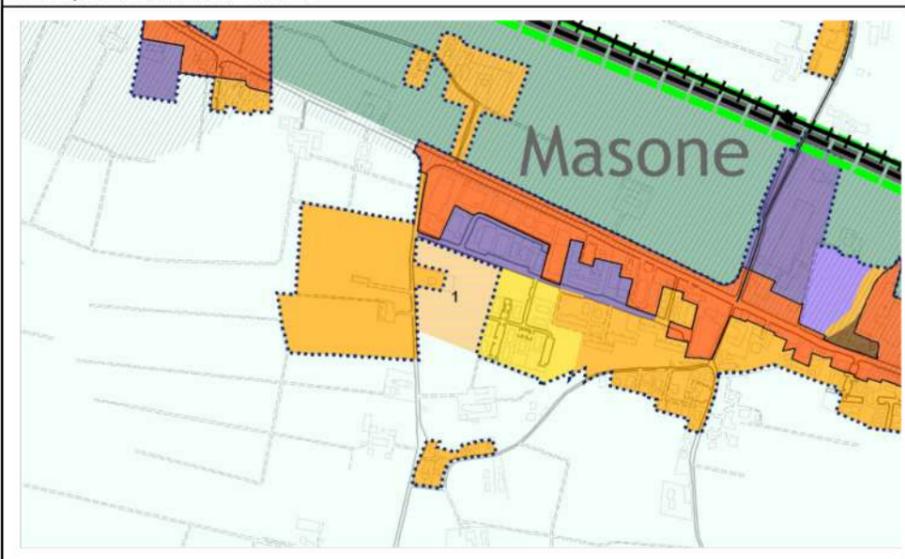
Dal punto di vista storico, via Manzotti rappresenta una viabilità storica riconosciuta a livello provinciale; tale elemento dovrà essere tutelato e valorizzato, limitando gli interventi sulla sua morfologia.

**Gestione infrastrutture**

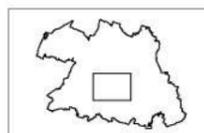
Per quanto riguarda le infrastrutture, si segnala la presenza di un gasdotto di trasporto sul margine settentrionale del comparto, che limita fortemente la disposizione delle aree edificabili.

**ANS1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore orientale della città, nella frazione di Masone, ed è delimitata a nord da via Soci- ni e da ambiti per attività produttive polifunzionali esistenti, ad est da tessuti residenziali consolidati e in cor- so di formazione e ad ovest da via Manzotti e dall'area del podere Benci, destinata a servizi sociali e sporti- vi, mentre a sud confina con ambiti agricoli periurbani ad alta vocazione produttiva.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-1**

De (diritto edificatorio)	0,30 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,45 mq/mq
Svp	min 35% della St
Ip	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente inutilizzata, l'area esprime una vocazione a una trasformazione integrata, volta al completa- mento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni e il verde pubblico di Piano dovranno posizionarsi in contiguità con quelli del Piano limitrofo in modo tale da ricavare un'area verde centrale tra i tessuti edilizi esistenti e quelli di progetto, allo scopo di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra le parti; una parte del verde dovrà fungere anche da fascia di ambientazione lungo via Manzotti.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 45

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 7

BICIANPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde pubblico di Piano dovrà andare a implementare quello dell'intervento limitrofo, a costituire un parco attrezza- to al servizio dell'intera frazione; i percorsi ciclopedonali dovranno strutturare un'efficace rete di collegamen- ti sia in senso nord-sud che in senso est-ovest, collegando le diverse parti della frazione tra loro e con i ser- vizi esistenti e in progetto. Si segnala che via Manzotti è individuata dal Biciplan 2008 come parte della rete ciclabile di supporto su strade minori.

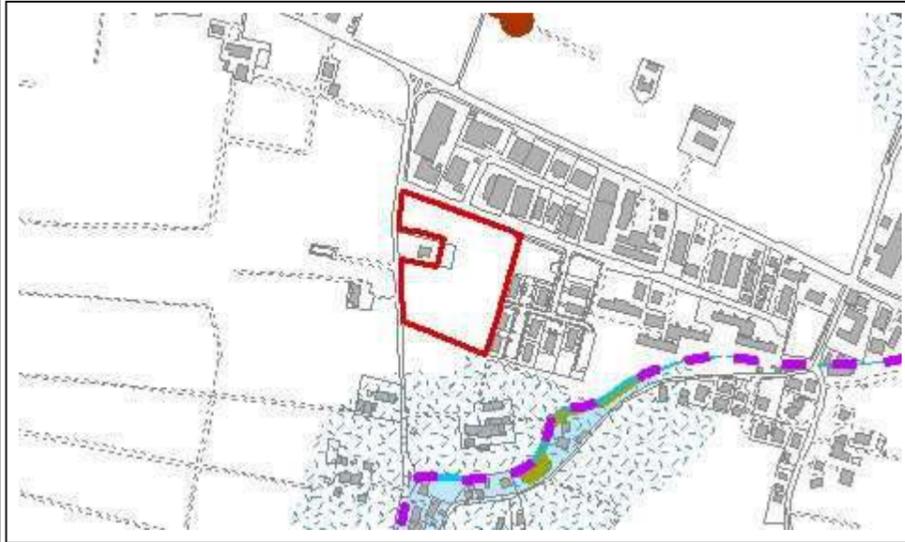
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unita- rietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

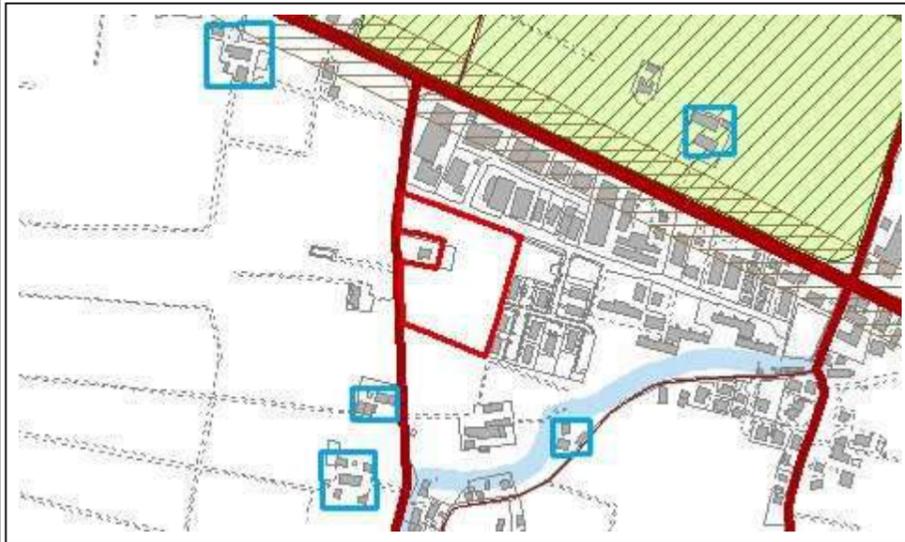
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE		

**ANS1**

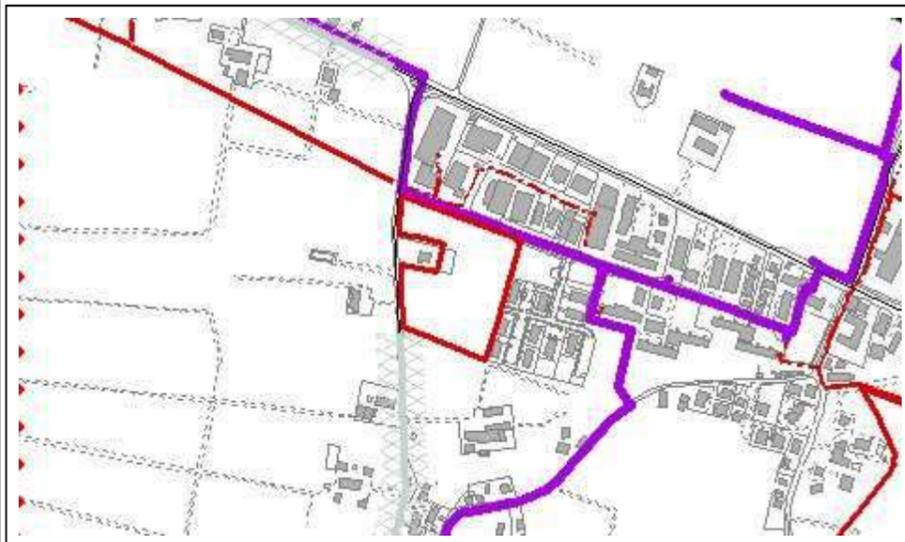
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGI-  
STICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO  
CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRA-  
STRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	A sud-est è presente il torrente Tresinaro, unico elemento naturalistico di rilievo in prossimità dell'area. L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	In fase urbanistica andrà verificata la reale incidenza del torrente rispetto alle previsioni di piano. Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Il Tresinaro ricade all'interno degli elementi tutelati dal punto di vista paesaggistico.	In fase di attuazione andrà verificata la necessità di acquisire espressa autorizzazione paesaggistica.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area confina a nord-est con spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area presenta sul lato sud un'interconnessione con l'area agricola, mentre sul lato ovest confina con spazi prevalentemente ineditati destinati a servizi sociali e sportivi.	Bisognerà porre attenzione alla relazione tra l'area ed il contesto agricolo, soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Manzotti è indicata quale viabilità storica.	Tale elemento dovrà essere adeguatamente tutelato e valorizzato limitando gli interventi sulla sua morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela.	

**Gestione infrastrutture**

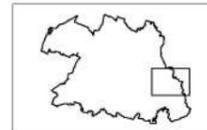
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area si collega alla via Emilia tramite via Socini e via Manzotti.	Particolare attenzione andrà posta nell'innesto sulla viabilità esistente.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è a limitata distanza dalla via Emilia, servita da ciclopedonale e TPU; sono presenti percorsi ciclopedonali nel comparto limitrofo.	L'intervento dovrà potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista.	
<b>Linee elettriche</b>	L'area è fornita di servizio elettrico ma non presenta infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Il torrente Tresinaro rappresenta l'unico corso d'acqua in prossimità dell'area.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

**ANS1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



PSC  
P6 Ambiti programmatici ed indirizzi per RUE e POC

**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore orientale della città, nella frazione di Bagno, a margine del nucleo abitato di Ospedaletto, e costituisce un ambito di frangia, ricompreso tra tessuti residenziali consolidati caratterizzati da una buona qualità insediativa e l'ambito agricolo periurbano.

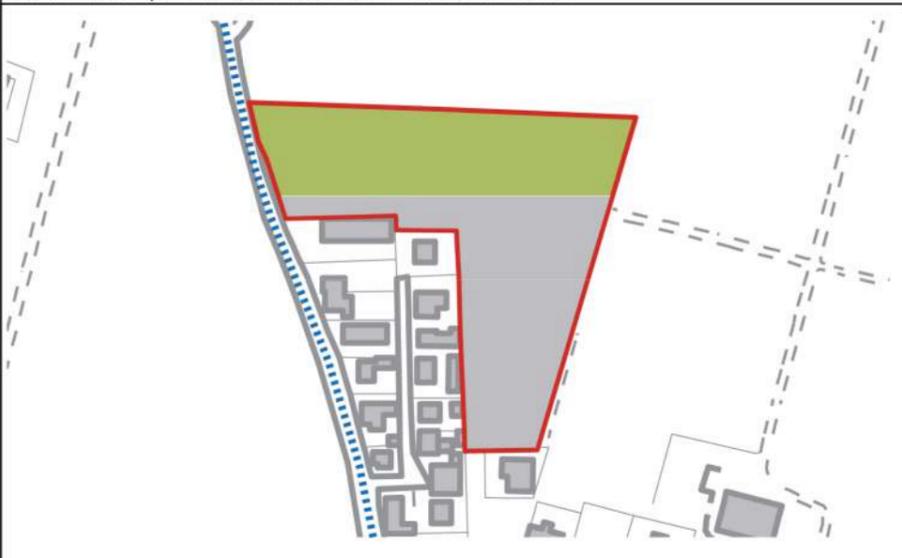
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-1**

De (diritto edificatorio)	0,30 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,45 mq/mq
Svp	min 35% della St
Ip	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere essenzialmente ambientale, volta al consolidamento del margine dell'edificato e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni dovranno essere concentrate in contiguità con i tessuti esistenti, mentre il verde pubblico costituirà una zona di filtro lungo i fronti nord ed est del comparto, allo scopo di mediare il rapporto con la campagna.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 47

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 8

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale. Il verde pubblico e la rete dei percorsi ciclopedonali dovranno costituire un sistema di filtro e collegamento tra le parti edificate e il verde agricolo, con particolare attenzione a preservare una permeabilità visiva e di passaggio verso la campagna.

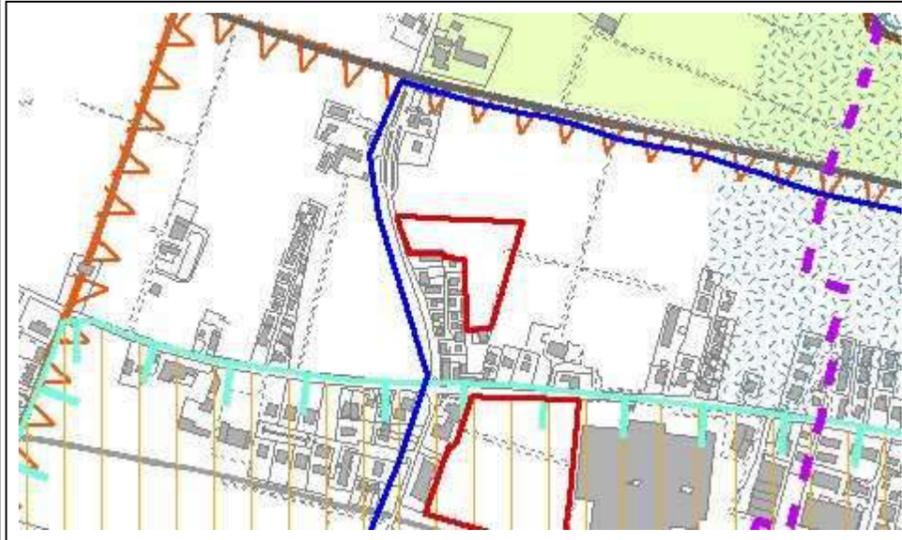
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

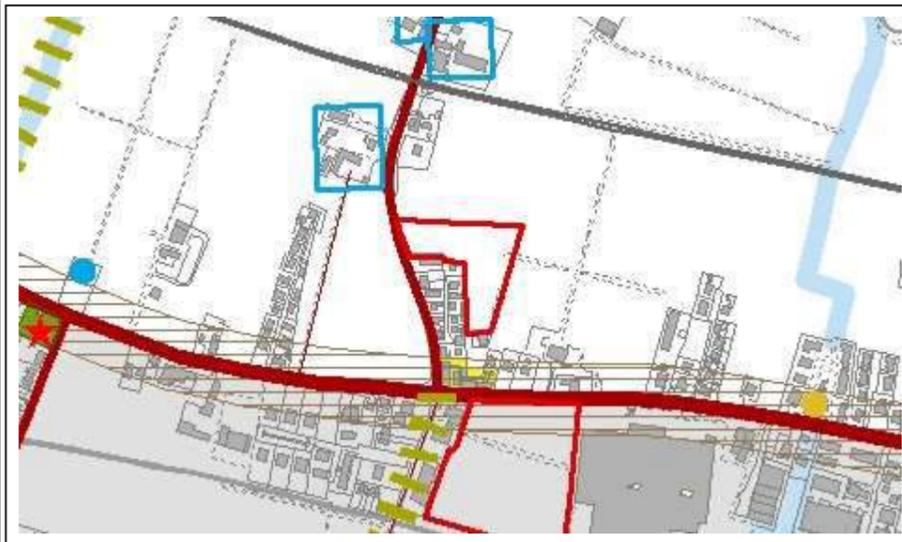
- AREE EDIFICABILI
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI

ANS1

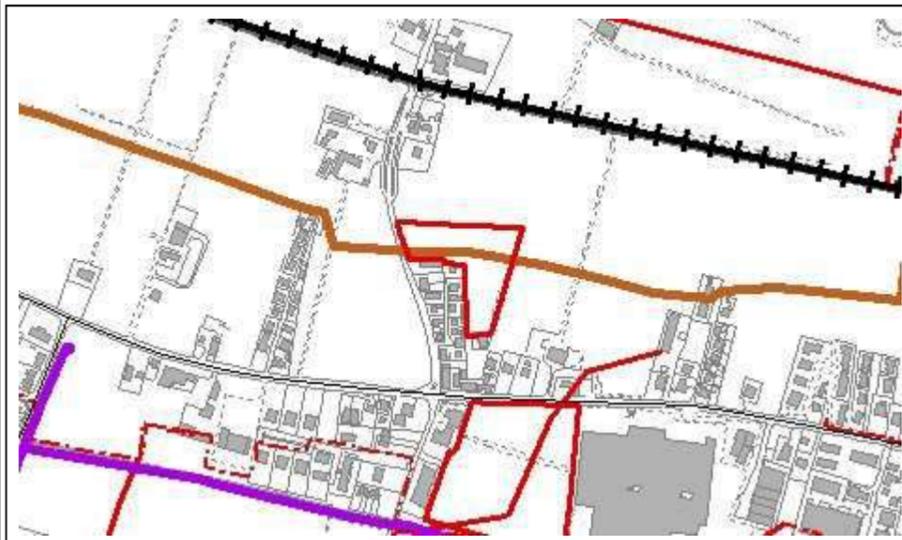
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

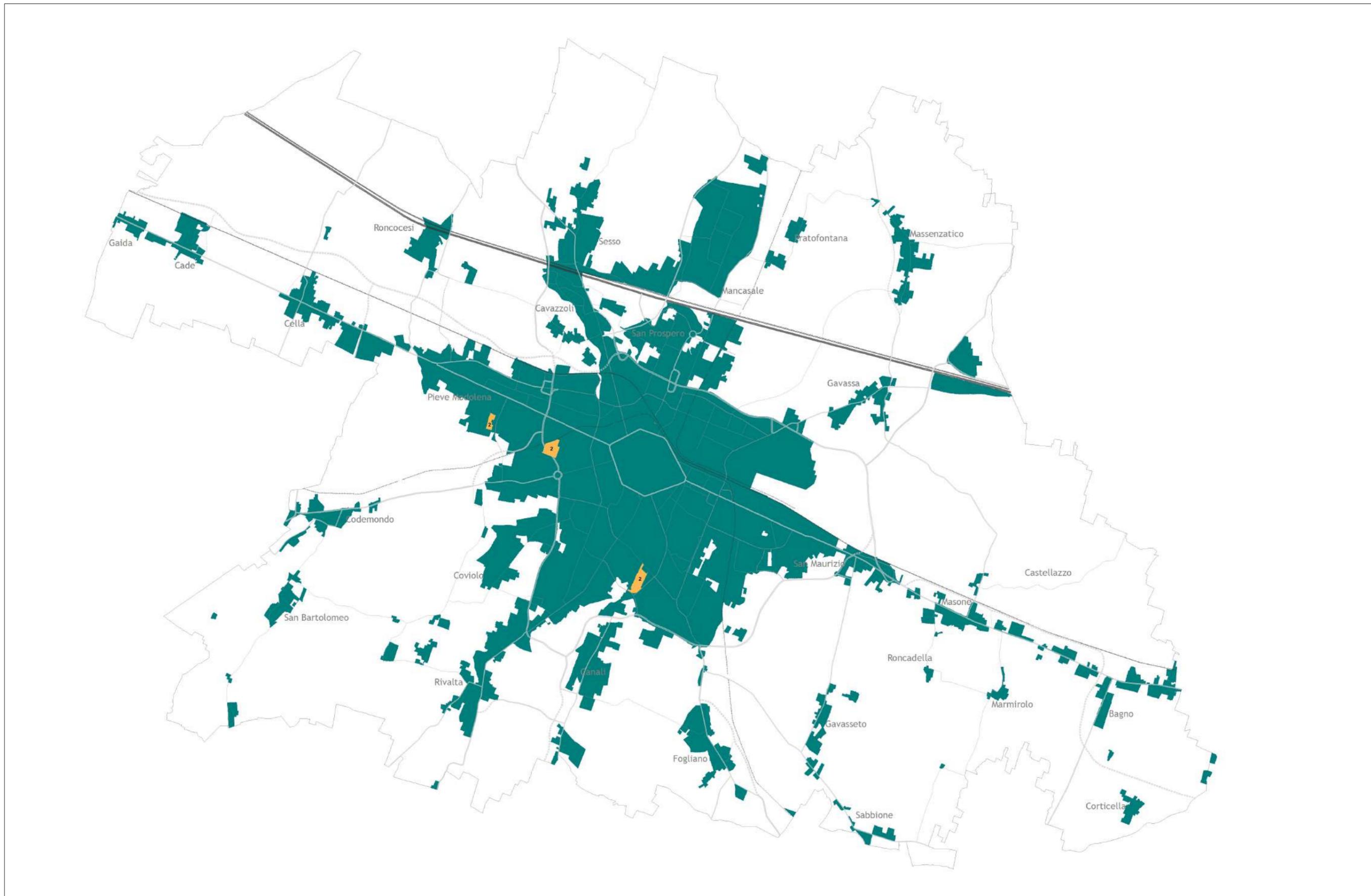
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade nella fascia C del PAI relativa al Secchia. Ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso ed è tra le zone vulnerabili da nitrati.	Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	In prossimità dell'area non sono presenti dotazioni di verde urbano.	
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area si trova in un contesto scarsamente urbanizzato e presenta un'interconnessione sui lati nord ed est con l'area agricola circostante.	Bisognerà porre attenzione alla relazione tra l'area ed il contesto agricolo, soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Beziera è indicata quale viabilità storica.	Tale elemento andrà tutelato e valorizzato limitando gli interventi sulla sua morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela.	

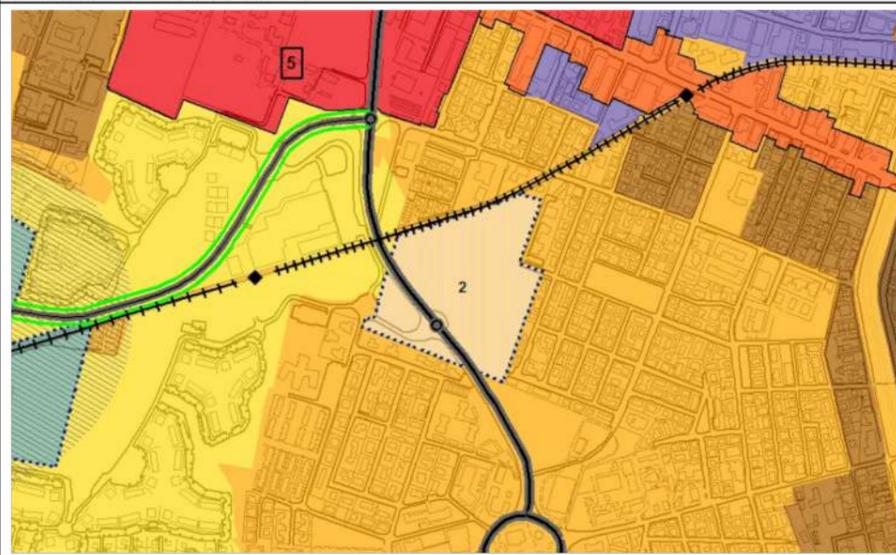
**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area si collega alla via Emilia tramite via Beziera.	Particolare attenzione andrà posta nell'innesto sulla viabilità esistente.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è a limitata distanza dalla via Emilia, servita da ciclopedonale e TPU.	
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista ed è attraversata in direzione est-ovest da un collettore fognario principale.	L'attuazione del piano dovrà tenere conto della presenza del collettore fognario e prevedere le aree edificate a congrua distanza dallo stesso e dalle relative fasce di rispetto.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è fornita di servizio elettrico ma non presenta infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

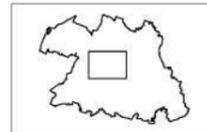


**ANS2**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area, attualmente ineditata, è situata nel settore occidentale della città e risulta inserita in un contesto fortemente antropizzato, caratterizzato da tessuti consolidati di buona qualità insediativa a prevalente destinazione residenziale (quartieri Orologio ad ovest e Regina Pacis ad est) e dalla presenza di diverse infrastrutture: il cosiddetto asse attrezzato, in questo tratto rappresentato da via Chopin, che attraversa l'area nella parte ovest, la linea ferroviaria Reggio Emilia - Ciano d'Enza, che corre lungo il lato nord del comparto, e un elettrodotto ad alta tensione che interessa il comparto ad est.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-2**

De (diritto edificatorio)	0,24 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq
Svp	min 35% della St
lp	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Indici da PRG**

Ut = 2.000 mq/ha
Ut affitto conv. = 500 mq/ha
Se = 30%St, Ve = 30% St, Vp = 40% St
n° max piani = 6 compreso il piano terra
A = 55 alberi/ha
Ar = 80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito è vocato a una trasformazione integrata con il contesto e i tessuti esistenti, volta al consolidamento del margine ovest del quartiere Regina Pacis, verso il quale dovranno concentrarsi le volumetrie destinate alla residenza e al commercio di vicinato; eventuali usi comportanti una maggiore attrattività dovranno attestarsi sulla viabilità principale, in modo da non incrementare il traffico nel quartiere.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
QUARTIERI URBANI  
CINTURA OVEST

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

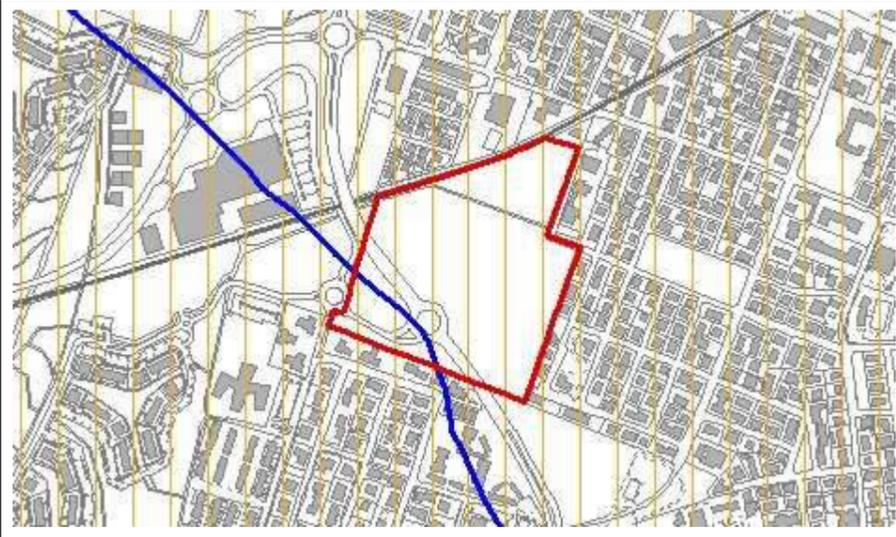
Considerata la necessità di adibire una parte del verde a fasce di ambientazione, il progetto di piano deve mirare alla valorizzazione del rimanente verde, pubblico e privato, con l'obiettivo di creare un parco al servizio del nuovo insediamento residenziale e collegarlo efficacemente con il parco del Gelso a sud dell'area e con il verde pubblico del piano "Parco Ottavi" ad ovest. Il piano dovrà mantenere e valorizzare il percorso ciclopedonale esistente nell'area e collegarlo efficacemente con tutte le parti del nuovo insediamento e con i percorsi esistenti nell'intorno, in particolare con quelli interni al parco del Gelso, al fine di costruire una rete di relazioni di qualità con il contesto. L'eventuale collegamento veicolare tra via Gianferrari e via Chopin dovrà essere progettato secondo criteri di moderazione che disincentivino il traffico di attraversamento, nell'ottica di una permeabilità controllata.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

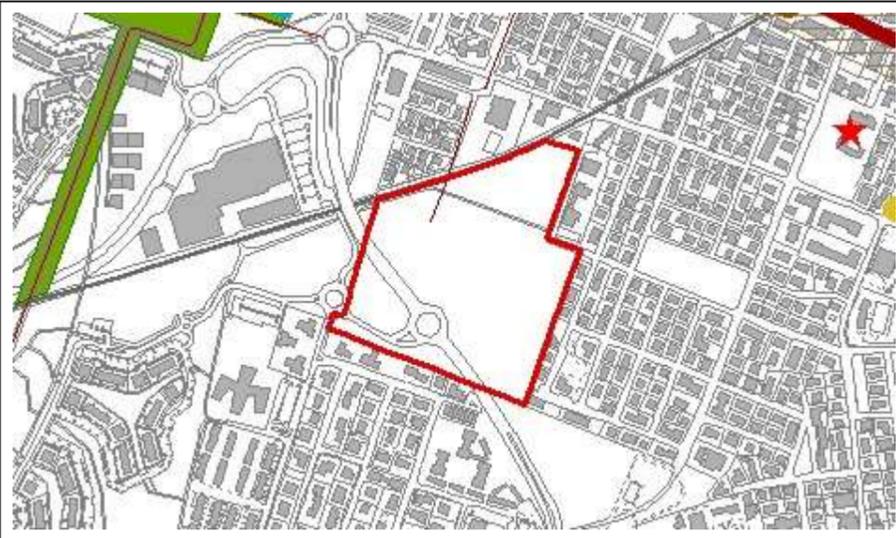
Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione unitaria del fronte edificato verso l'asse attrezzato e alla sistemazione con caratteristiche unitarie della fascia verde di ambientazione lungo entrambi i lati dello stesso, da progettarsi con caratteristiche forestali-naturalistiche, tali da consentire la mitigazione dell'impatto delle infrastrutture esistenti e garantire bassi oneri di manutenzione.

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	ACCESSO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE		

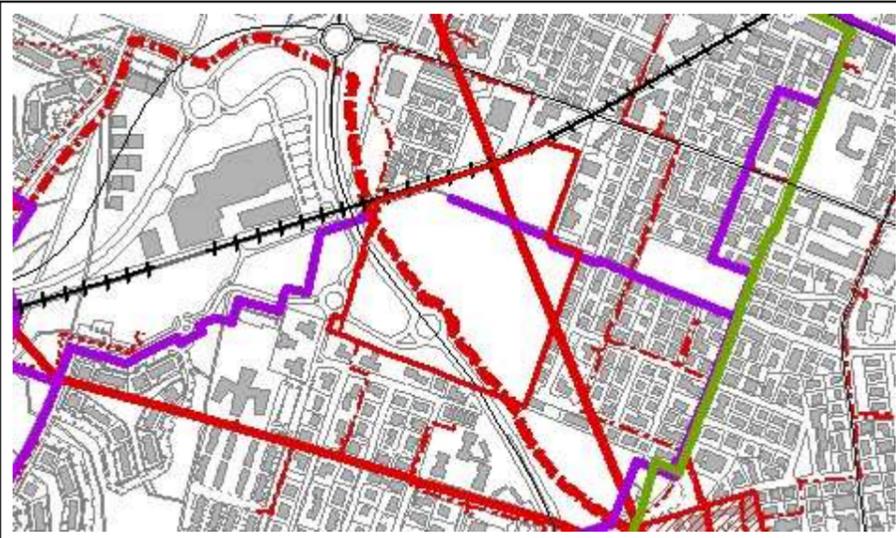
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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 C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'estremo sud-ovest ricade in fascia C del PAI.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo la sismica saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli paesaggistici.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da elementi di carattere ecologico.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	A sud e ad ovest sono presenti il parco "Il Gelso" e il parco "Nilde Iotti". Ad ovest è presente un'infrastruttura viaria di grande importanza, via Chopin.	La progettazione del verde del piano dovrà prevedere il collegamento con i parchi esistenti e coordinarsi con gli impianti e le essenze che li caratterizzano; parte del verde di piano dovrà inoltre assolvere la funzione di ambientazione rispetto alla grande viabilità.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato e non presenta interconnessioni con aree agricole.	

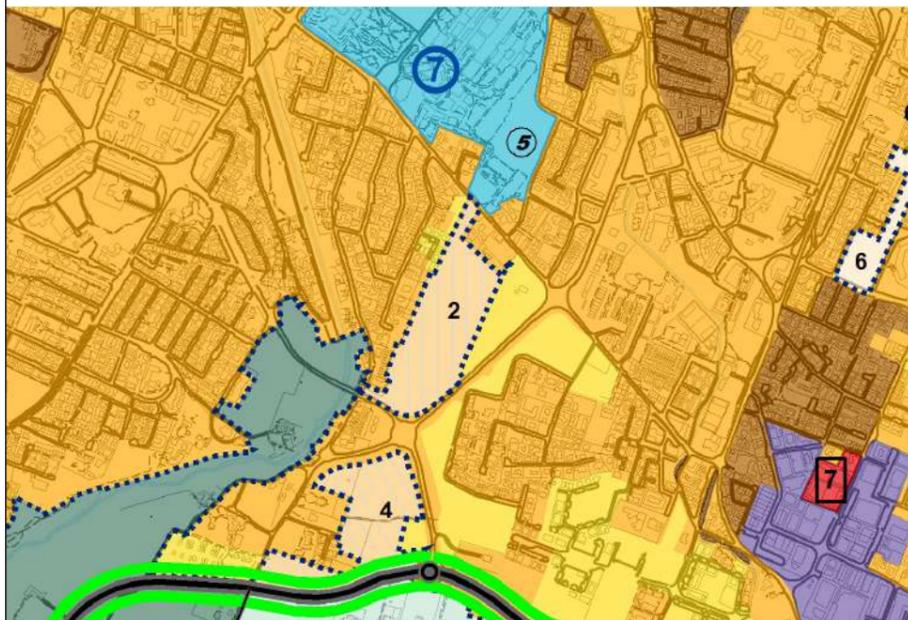
Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Nessuna delle viabilità presenti nell'area ha carattere storico.	
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici di interesse storico testimoniale.	

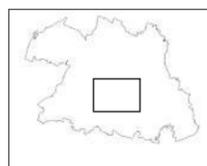
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è accessibile da via Chopin e da via Gianferrari.	Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'innesto sulle viabilità principali e secondarie ed evitare di indurre traffico di attraversamento nei quartieri consolidati esistenti ad est.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da una pista ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista; in prossimità dell'area sono in corso di realizzazione reti separate al servizio dei piani limitrofi posti ad ovest.	Occorre valutare la possibilità di recapitare nelle reti separate, in coordinamento con i piani limitrofi, al fine di non gravare sulla rete mista esistente.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è interessata da infrastrutture AT che ne limitano la trasformazione.	L'edificato dovrà tenersi a debita distanza dalla linea AT esistente; in alternativa, il piano dovrà prevederne l'interramento o lo spostamento.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio è presente.	Il piano dovrà predisporre l'allacciamento al servizio.
<b>Adduzione gas</b>	L'area è interessata dal passaggio di una dorsale di distribuzione del gas metano.	L'edificato dovrà collocarsi al di fuori delle fasce di rispetto.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non è interessata direttamente da infrastrutture che limitino l'intervento.	
<b>Acque superficiali</b>	Il recapito naturale ultimo delle acque meteoriche è il cavo Guazzatore, le cui condizioni qualitative e quantitative sono critiche a causa degli apporti delle nuove urbanizzazioni nonché degli scarichi dalla zona di Pieve. L'intera area nord-ovest del Comune è infatti segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006.	L'intervento dovrà tenere conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione di tali criticità.

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area, ineditata e adibita a seminativo, è situata nel settore meridionale della città, tra i quartieri San Pellegrino e Buco del Signore; è delimitata ad ovest da tessuti consolidati e di recente formazione caratterizzati da una buona qualità insediativa, a nord e sud da viabilità di diverso rango, mentre ad est confina con il PUA ANS2-2a, programmato all'interno del POC 2014-2019, in cui sono previsti la realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare e di un parcheggio scambiatore a servizio della città, individuato anche dal Piano Urbano della Mobilità. Si segnala la presenza di due emergenze di rilievo: il fabbricato ex colonico Casa Bonini, posto a nord-est del comparto, e il complesso di Villa Mattei, nelle adiacenze dello stesso; entrambi segnalati dal PSC come elementi di interesse storico-culturale.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-2**

De (diritto edificatorio)	0,24 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq
Svp	min 35% della St
Ip	min 50%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito è vocato ad una trasformazione integrata con il contesto, volta al consolidamento dei tessuti esistenti. Le nuove edificazioni dovranno avere carattere più rado sul fronte ovest, a confine con l'edificato esistente, mentre potranno essere più compatte sul fronte est; gli usi residenziali si concentreranno prevalentemente nella parte nord-ovest del comparto, quelli terziari a sud ed ad est. Bisognerà porre particolare attenzione alla creazione di una rete di relazioni fisiche di qualità all'interno dell'ambito e con il contesto limitrofo.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
QUARTIERI URBANI  
CINTURA SUD EST

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il progetto deve mirare alla valorizzazione del verde pubblico e privato, in coerenza con quanto stabilito dal progetto "Lungo i bordi" promosso dall'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di creare un parco al centro del nuovo insediamento residenziale. Si dovrà porre particolare attenzione al disegno della rete viabilistica interna, da studiarsi in funzione sia della viabilità di accesso all'ambito sia di quella prevista nel comparto adiacente, in cui è previsto il parcheggio scambiatore. Si dovranno prevedere efficaci collegamenti, sia in senso nord-sud che in senso est-ovest, tra la rete ciclopedonale in progetto e quella esistente, collegandosi in particolare con i due sottopassi già predisposti per l'attraversamento di via Luxemburg.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

La fascia lungo via Luxemburg, in continuità con il comparto adiacente in cui si prevede la realizzazione del parcheggio scambiatore, dovrà essere oggetto di un'attenta progettazione unitaria che utilizzi il verde come elemento strutturante anche alla luce del citato progetto "Lungo i bordi". Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di pregio esistenti, in particolare di quelle lungo via Luxemburg; il PUA dovrà essere accompagnato da un rilievo del verde esistente, con evidenziazione degli eventuali abbattimenti previsti. Si dovrà porre attenzione a modificare il meno possibile le quote altimetriche del terreno.

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

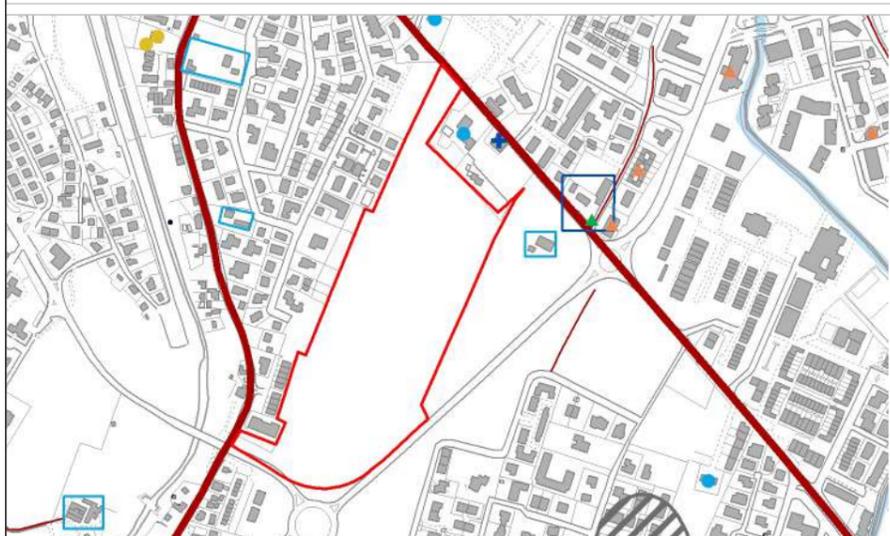
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ANS2

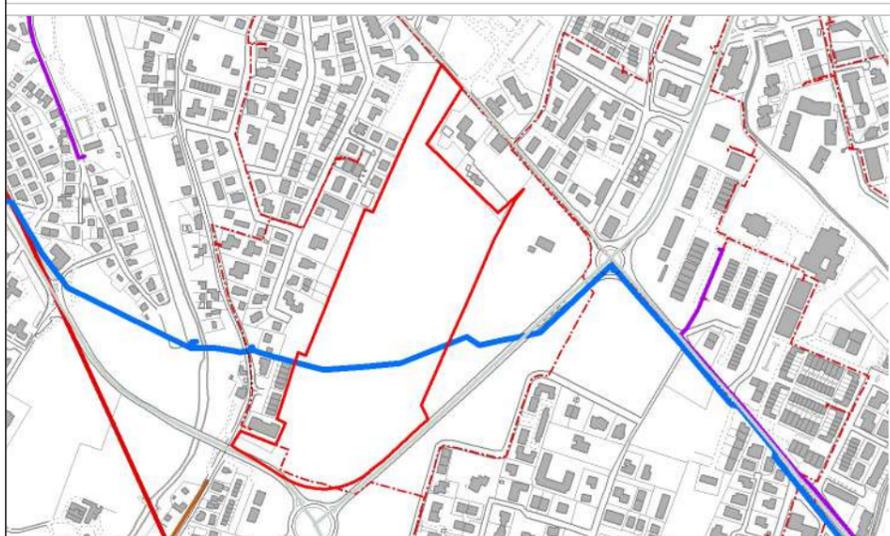
### VINCOLI E TUTELE



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 C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso ed è in fascia C del PAI.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Il torrente Crostolo è un corso d'acqua vincolato ai sensi del D.Lgs.42/2004. E' presente un esemplare arboreo di pregio a nord del comparto.	In fase attuativa 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 una adeguata relazione paesaggistica, al fine di ottenere la corrispondente autorizzazione. L'intervento dovrà inoltre rispettare le norme a tutela dell'esemplare arboreo di pregio.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Ad est dell'area, sul lato opposto di via Luxemburg, sono presenti aree a verde pubblico cedute da piani limitrofi. L'area si trova in prossimità del Parco del Crostolo.	Il verde previsto dall'intervento dovrà connettersi e coordinarsi con le aree a verde presenti nell'intorno.
<i>Aree periurbane e spazi aperti pregio</i>	Il contesto è urbanizzato e non presenta interconnessioni con aree agricole.	

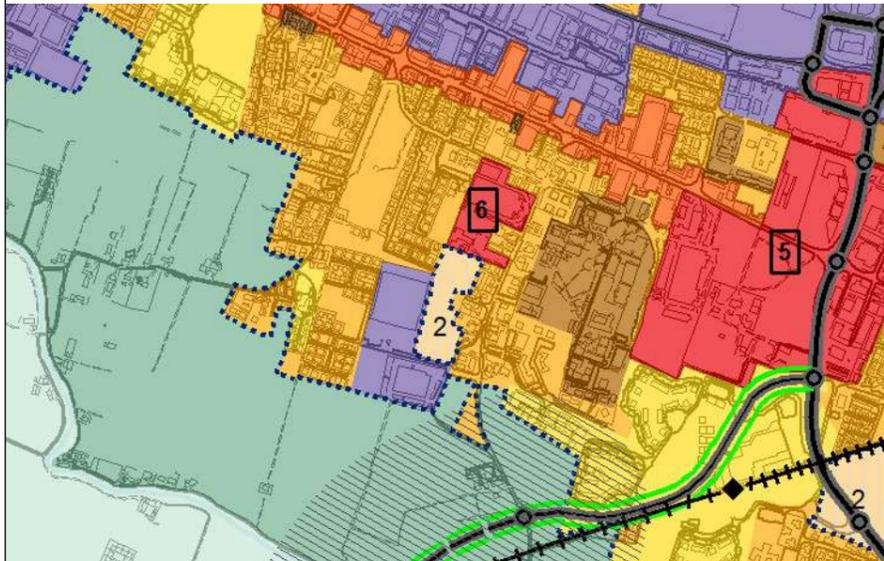
## Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Via Croce risulta essere una viabilità storica di rilievo riconosciuta a livello provinciale.	Tale elemento dovrà essere adeguatamente tutelato e valorizzato, limitando gli interventi sulla sua morfologia.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta essere interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	E' presente un complesso di interesse storico-tipologico, nel comparto adiacente.	L'edificato dovrà interfacciarsi con gli elementi del sistema storico in modo armonioso rispettando le caratteristiche di contesto.

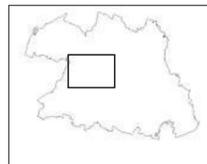
## Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area è accessibile da via Croce e da via Luxemburg.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'area è servita da piste ciclopedonali e dal TPU.	L'intervento dovrà potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente, in particolare collegandosi con i percorsi esistenti ad est di via Luxemburg.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. La rete fognaria a servizio del quartiere residenziale di Via Telesio è però insufficiente a garantire lo scolo delle acque bianche, il che si traduce in predisposizione ad allagamenti frequenti.	Occorre valutare il retettore per le acque bianche, tenendo conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità. Per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'area è fornita di servizio elettrico ma non presenta infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Il servizio non è presente.	L'intervento potrà predisporre l'allacciamento al servizio
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio e presenta una dorsale di adduzione che attraversa il comparto in direzione est-ovest.	L'edificato dovrà tenersi al di fuori delle fasce di rispetto della condotta, eventualmente prevedendone lo spostamento.

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata a Pieve Modolena, nel settore occidentale della città, a margine di tessuti residenziali consolidati. E' caratterizzata da tessuti a bassa densità, con buona dotazione di verde privato.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-2**

<i>De (diritto edificatorio)</i>	<b>0,24 mq/mq St</b>
<i>Capacità insediativa massima</i>	<b>Ut 0,40 mq/mq</b>
<i>Svp</i>	<b>min 35% della St</b>
<i>Ip</i>	<b>min 50%</b>
<i>A</i>	<b>55 alberi/ha</b>
<i>Ar</i>	<b>80 arbusti/ha</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione dovrà completare il tessuto esistente, con un'edificazione prevalentemente compatta e buona dotazione di verde privato, che costituirà un filtro dai limitrofi tessuti produttivi, collocati nella parte sud-ovest. In particolare le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, allo scopo di strutturare, insieme all'ambito di riqualificazione (AR6) situato a nord, il margine insediato della città.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO PERIURBANO  
SCHEDA 33

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 18  
BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'attuazione del piano dovrà rispondere all'esigenza di coordinarsi con gli spazi pubblici esistenti. Il sistema del verde e dei percorsi ciclopedonali dovrà avere come obiettivi prioritari quello di costituire una schermatura rispetto ai tessuti produttivi e di garantire la connessione con le ciclovie esistenti.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto planivolumetrico dovrà aver cura di armonizzare le nuove edificazioni con quelle presenti nel contesto, ponendo particolare attenzione ai caratteri tipologici ed architettonici di zona.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ACCESSO

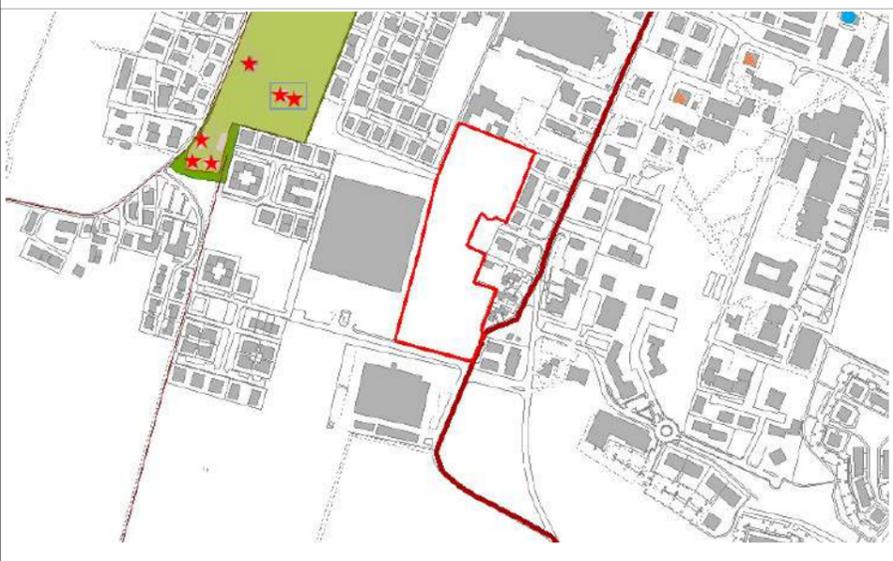
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ANS2

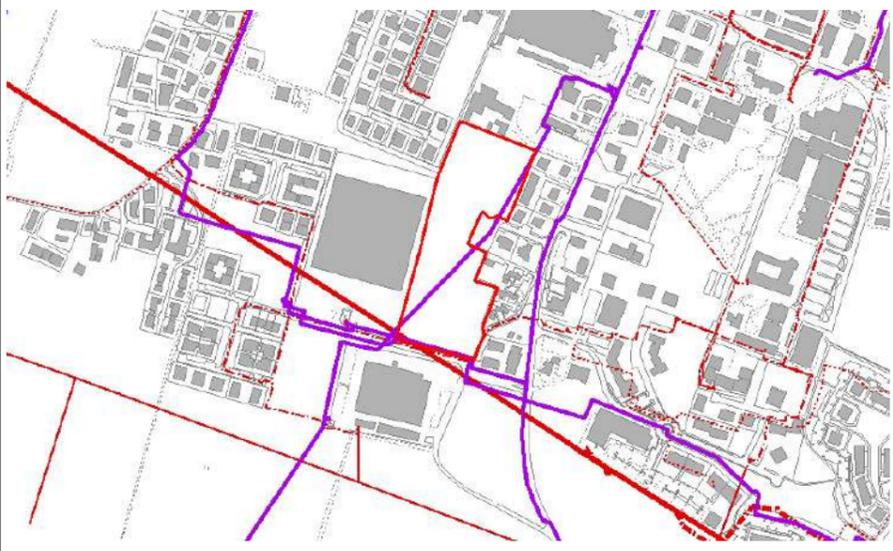
### VINCOLI E TUTELE



TUTELE  
PAESAGGISTICO  
AMBIENTALI  
Tav.P7.1



TUTELE STORICO  
CULTURALI  
Tav.P7.2



VINCOLI  
INFRASTRUTTURALI  
Tav.P7.3

### Paesaggio e ambiente

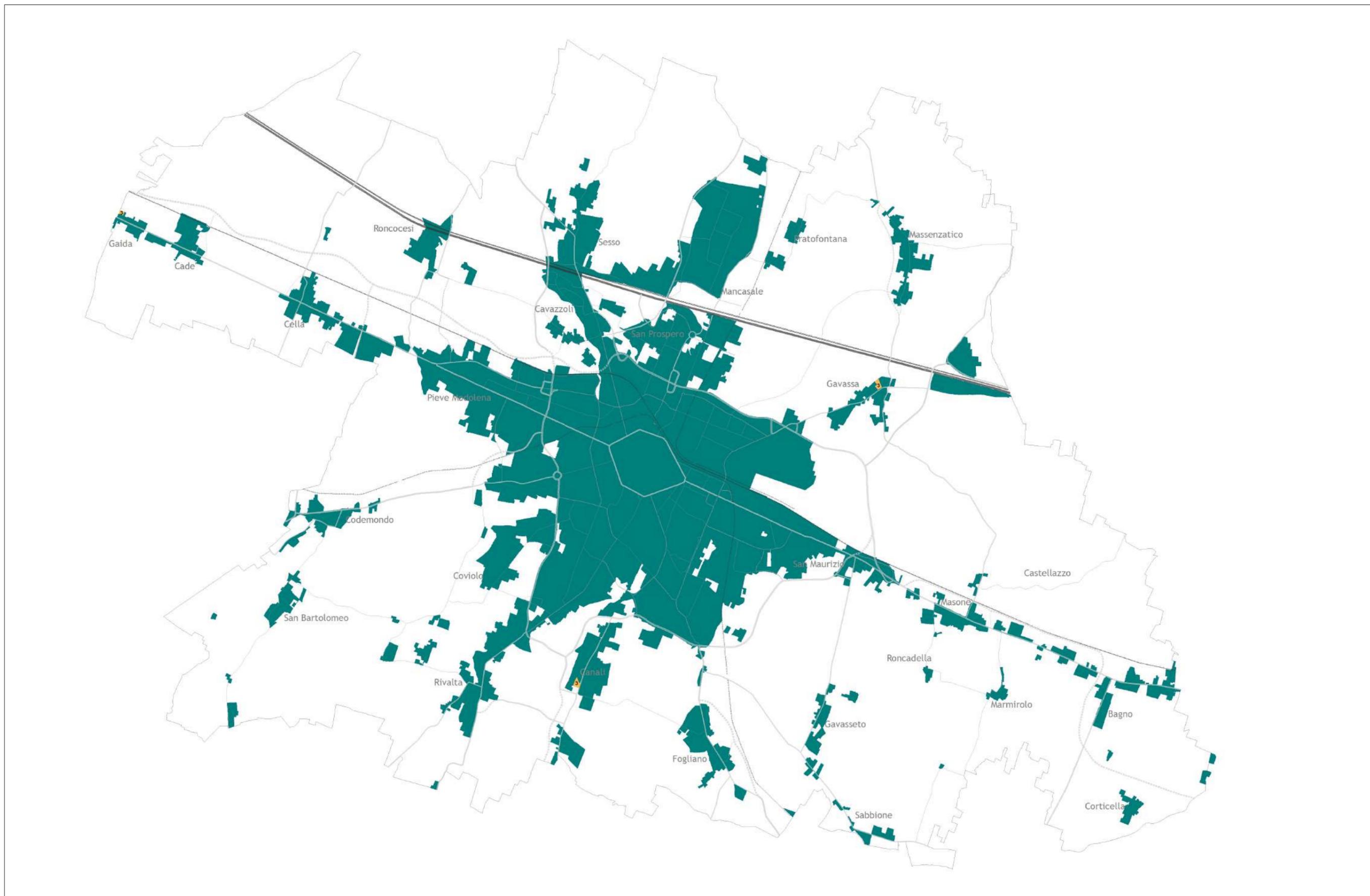
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media e ricade nelle zone di protezione delle acque sotterranee (settore B). A sud è presente una vasta area di pregio ambientale e paesaggistico. Sempre a sud scorre il torrente Modolena. L'area ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Ricade nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in merito al rischio di contaminazione delle acque sotterranee e dovrà essere rispettato l'art.2.35 del PSC. Riguardo al tema sismico, saranno necessari approfondimenti specifici, quali la valutazione del fattore di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Qualora vengano riscontrate le condizioni dell'All.A1 delibera A.L. 112/2007 occorre il III livello Si raccomanda di minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Non ci sono vincoli nell'area.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non è interessata da elementi della rete ecologica. A sud, l'ambito del torrente Modolena è un importante elemento di valore paesaggistico - ambientale.	Si auspica la realizzazione di collegamenti verdi in particolare sul versante sud.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Nelle vicinanze si segnala la presenza del Parco della Mirandola (nord-est) e del Parco il Ghirlandaio (nord-ovest).	Si dovrà prevedere una dotazione di verde pubblico funzionale sia all'intervento che alle residenze limitrofe, in relazione ai parchi esistenti.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area risulta essere un spazio intercluso all'interno dell'edificato esistente. A sud dell'area sono presenti aree agricole periurbane.	Le aree agricole dovranno essere adeguatamente tutelate e valorizzate attraverso elementi verdi di connessione.

### Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	L'area è lambita a sud-est da viabilità storica (Strada della Mirandola). A nord-ovest è presente una zona classificata come struttura insediativa storica con edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e un complesso di edifici rurali d'interesse.	La viabilità storica dovrà essere adeguatamente tutelata e valorizzata evitando interventi che ne modifichino la morfologia.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	E' presente a nord-ovest un complesso di edifici rurali di interesse storico-architettonico.	

### Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita da via A. Pertini, dalla Strada della Mirandola (viabilità storica) e dalla via G.C. Abba.	L'intervento dovrà curare l'innesto alla viabilità esistente con soluzioni viabilistiche adeguate al flusso veicolare previsto.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'ambito è servito da linee del trasporto pubblico. Sono presenti nell'intorno piste ciclabili.	E' opportuno che l'intervento preveda adeguati collegamenti al sistema di piste ciclabili esistenti.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	A nord dell'area di intervento è presente un tratto della rete fognaria principale.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e prevedendo eventuali interventi necessari al funzionamento ottimale.
<i>Linee elettriche e gas</i>	Sono presenti linee elettriche che garantiscono gli allacciamenti necessari. L'ambito è attraversato da una rete di adduzione del gas.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto. In particolare andranno valutati i limiti derivanti dalla presenza del gasdotto.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non presenti nelle vicinanze.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Non presente nelle immediate vicinanze.	
<i>Rete acque superficiali</i>	Nelle vicinanze non ci sono corsi d'acqua.	
<i>Acquedotto</i>	E' presente una condotta principale a sud dell'area di intervento. L'insediamento sarà allacciato alla rete esistente.	

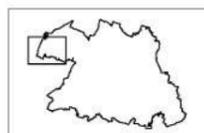


**ANS3**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore occidentale della città, nella frazione di Gaida, al confine con il comune di Sant'Ilario d'Enza, a margine di tessuti individuati come parte del nucleo storico della frazione e come ambiti da riqualificare; in questi ultimi è ricompresa parte del complesso dell'Istituto Motti, segnalata dal PSC per l'interesse storico-culturale che riveste; a nord l'area confina con ambiti agricoli periurbani.

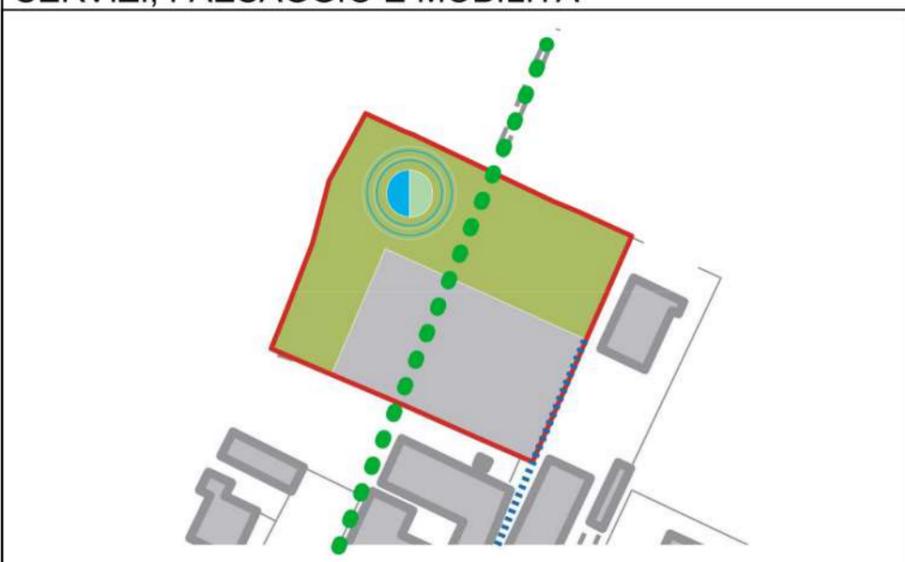
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-3**

De (diritto edificatorio)	0,15 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,26 mq/mq
Svp	min 40% della St
Ip	min 60%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione, a carattere integrato, dovrà coordinarsi con la riqualificazione prevista per i vicini tessuti e con la prevista riconversione ad altre funzioni dell'Istituto Motti, che dovrà trovare opportune relazioni con la frazione; gli interventi in progetto dovranno rispondere a obiettivi di rispetto e consolidamento della qualità ambientale che caratterizza il contesto. L'area ospiterà le superfici derivanti dagli ambiti di delocalizzazione individuati nel RUE con i nn° 95 e 96.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 57

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 1

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

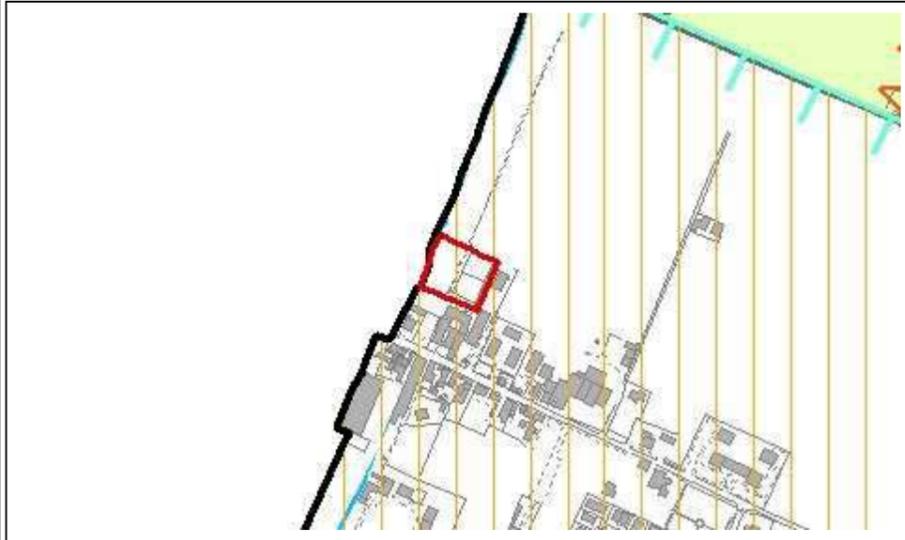
Il progetto di Piano dovrà ricercare, in accordo con l'Amministrazione Comunale, una accessibilità coerente con le soluzioni progettuali conseguenti alla riqualificazione dei tessuti limitrofi; dovrà porre particolare attenzione a garantire la continuità della rete dei collegamenti ciclopedonali e la connessione tra gli spazi pubblici aperti e progettare il verde pubblico con la duplice funzione di parco fruibile e filtro tra l'edificato e la campagna.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

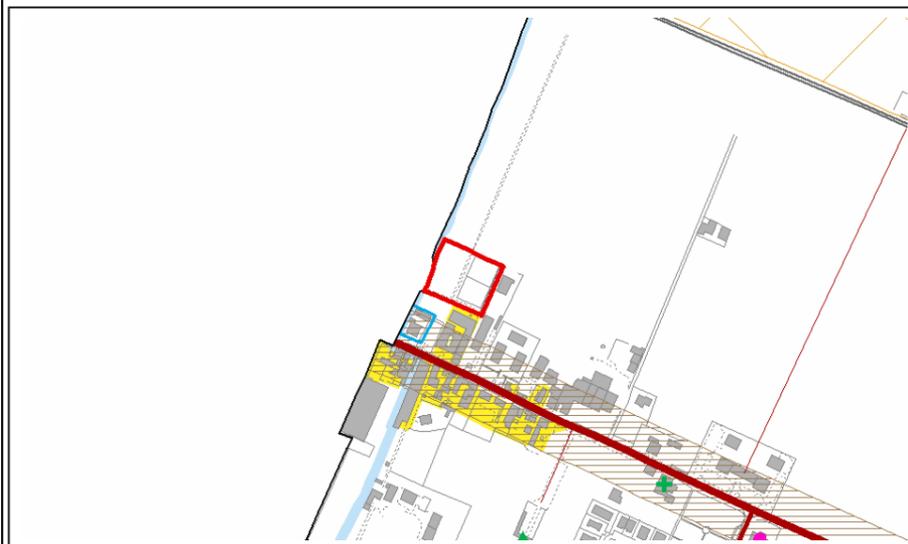
Il progetto di Piano dovrà mediare efficacemente tra l'edificato della frazione e la campagna, ponendo particolare attenzione al rapporto con le edificazioni storiche e di pregio presenti a sud; dovrà inoltre preservare e valorizzare il cavo Ariana, che scorre lungo il confine ovest, e la carraia che attraversa il comparto in senso nord-sud, individuata dal PSC tra le "vie del paesaggio".

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

VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGI-  
STICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO  
CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRA-  
STRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

Rispetto ai vincoli di tipo paesaggistico-ambientale, la relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde in quanto 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). Ricade inoltre in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma e quindi saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Il comparto è delimitato ad ovest del cavo Ariana, la cui valorizzazione dovrà essere tenuta in conto in fase progettuale.

**Elementi storici**

Rispetto ai vincoli storico culturali, risulta presente solamente il cavo Ariana, che rientra tra i canali storici, i cui caratteri morfologici non andranno modificati.

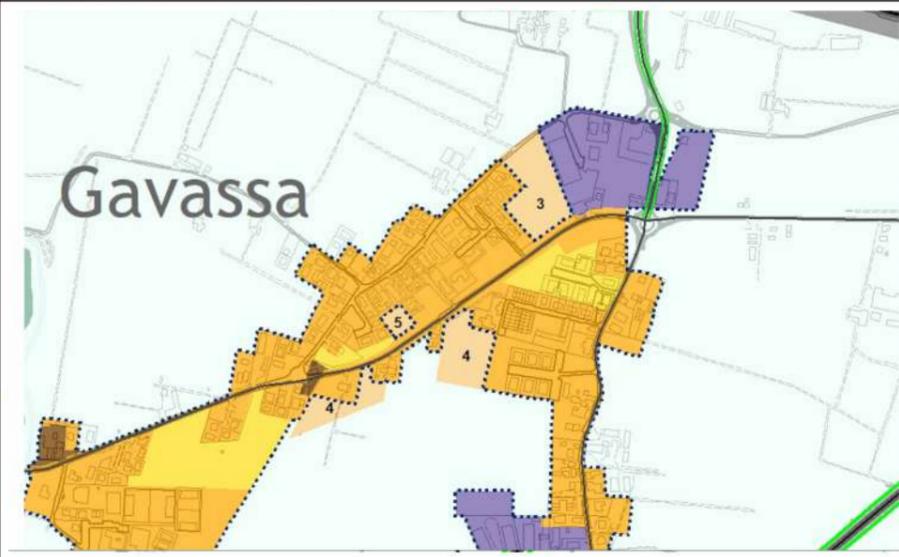
**Gestione infrastrutture**

Relativamente ai vincoli infrastrutturali, l'area è interessata dal passaggio di una linea elettrica MT dalla quale gli edifici in progetto dovranno stare a congrua distanza; in alternativa, il piano ne potrà prevedere l'interramento o lo spostamento.

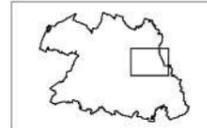
Il consorzio di bonifica ed Iren segnalano che l'intera rete fognaria di Villa Gaida, in parte mista ed in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e razionalizzazione, di cui il comparto dovrà tener conto compatibilmente con le tempistiche di attuazione e l'entità degli stessi.

ANS3

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore nord-orientale della città, nella frazione di Gavassa, e costituisce un ambito intercluso tra via Don Grazioli a nord, via Lenin e il Canale di Prato che la affianca a sud, tessuti residenziali a ovest e tessuti produttivi polifunzionali ad est.

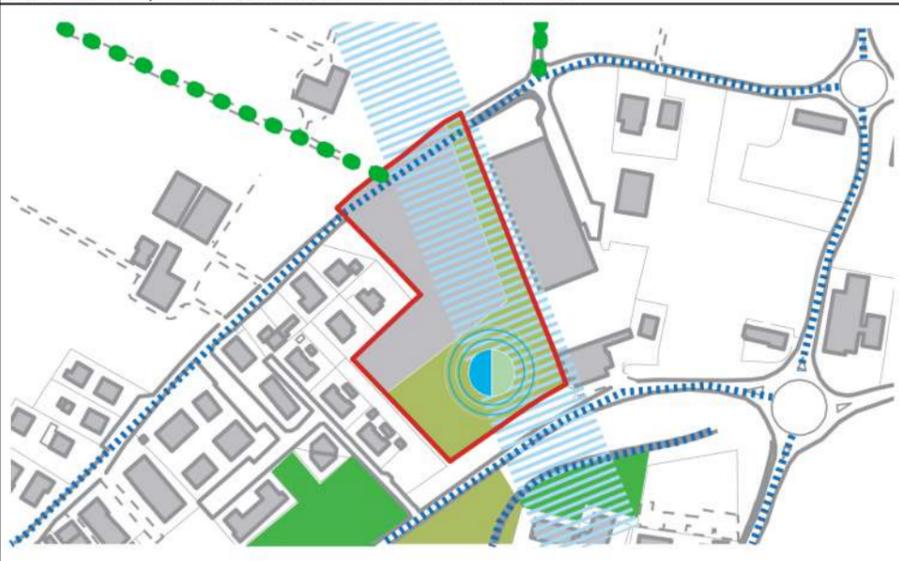
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-3**

De (diritto edificatorio)	0,15 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,26 mq/mq
Svp	min 40% della St
Ip	min 60%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a una trasformazione a carattere integrato, volta al completamento dei tessuti esistenti e alla loro riqualificazione ambientale. Le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in contiguità con i tessuti residenziali esistenti, mentre il verde pubblico, integrato dal verde privato, costituirà un filtro tra la zona residenziale e quella produttiva polifunzionale.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEMA 49

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 6

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale. Il verde pubblico di piano, integrato dal verde privato, dovrà dar luogo a un parco fruibile per gli abitanti della frazione, collegandosi efficacemente con il parco sul lato opposto di via Lenin. Il progetto di piano dovrà contribuire al completamento della rete ciclabile locale attraverso un'adeguata progettazione degli interventi lungo via Don Grazioli e via Lenin, individuate dal Biciplan 2008 rispettivamente come ciclabile di supporto da realizzarsi e come ciclabile portante da riqualificare.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di piano dovrà porre attenzione a non occludere completamente il varco percettivo dalla viabilità principale che interessa la zona nord-ovest dell'area, individuato nell'elaborato P8 del PSC, e dovrà adeguatamente preservare e valorizzare il Canale di Prato.

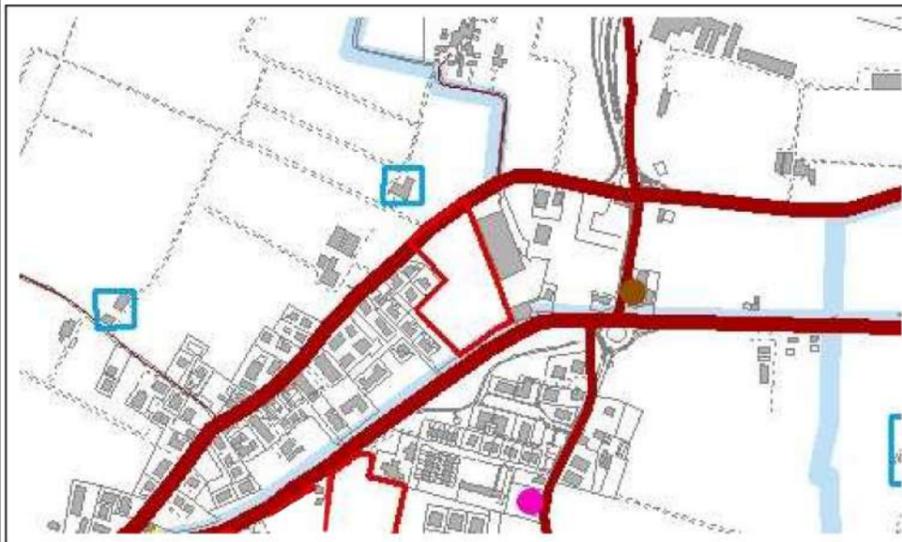
- AREE EDIFICABILI
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO
- VARCO PERCETTIVO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ANS3**

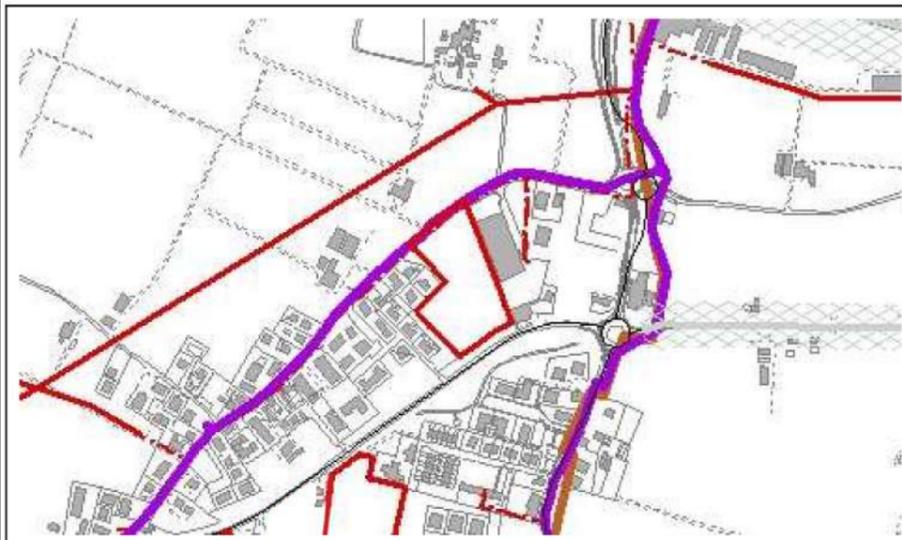
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è interessata da un dosso di pianura. Ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	L'intervento dovrà limitare gli sbancamenti e le modifiche morfologiche del suolo. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi e approfondimenti di III livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area è delimitata a sud dal Canale di Prato.	Il canale dovrà essere adeguatamente e valorizzato.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da elementi di carattere ecologico.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	A sud dell'area, sul lato opposto di via Lenin, sono presenti aree di verde pubblico e di verde di ambientazione delle infrastrutture.	La progettazione del verde del piano dovrà prevedere il collegamento con i parchi esistenti.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato ma presenta sul lato nord un'interconnessione con le aree agricole circostanti.	Bisognerà porre attenzione alla relazione tra l'area ed il contesto agricolo, soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

**Elementi storici**

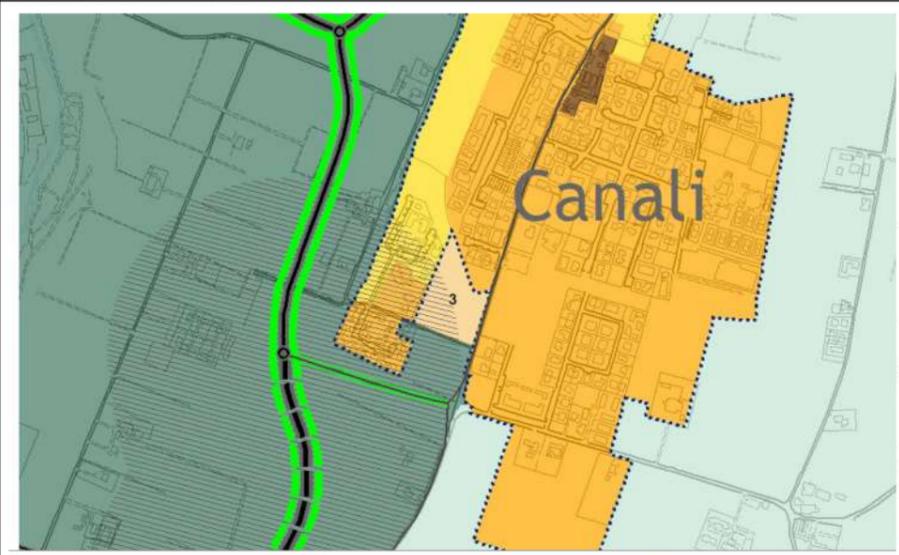
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Don Grazioli e la SP468R sono riconosciute come di interesse storico. Anche il canale di Prato appartiene ai canali storici.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati limitando gli interventi sulla loro morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici di interesse storico culturale.	

**Gestione infrastrutture**

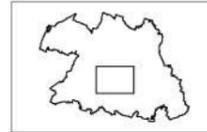
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità potrà essere garantita da via Don Grazioli e/o dalla SP468R.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	Lungo via Lenin è presente una pista ciclabile che il Biciplan individua tra i tratti da riqualificare. A poca distanza dall'area si trova una fermata TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare, completare e riqualificare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	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.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non è direttamente interessata da infrastrutture che limitino l'intervento.	

**ANS3**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore meridionale della città, nella frazione di Canali, e costituisce un ambito intercluso tra tessuti residenziali di recente e di prossima formazione caratterizzati da una buona qualità insediativa e ambientale, con una significativa presenza di verde privato; confina a sud con il parco periurbano del Crostolo.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-3**

De (diritto edificatorio)	0,15 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,26 mq/mq
Svp	min 40% della St
Ip	min 60%
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente a carattere agricolo, l'area esprime una vocazione a una trasformazione integrata leggera, di natura essenzialmente ambientale, volta al completamento dell'edificato della frazione e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti e in progetto nel piano limitrofo allo scopo di strutturare il margine insediato della frazione; allo stesso modo, il sistema del verde e dei percorsi ciclopeditoni dovrà trovare continuità con la rete di spazi verdi e percorsi esistenti e in progetto nel contesto.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 39

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 11

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il disegno del verde pubblico di Piano dovrà coordinarsi con le aree verdi esistenti e in progetto poste ad est e ad ovest, consentendone un organico collegamento e aumentandone la fruibilità. La rete ciclopeditona di progetto dovrà ricercare connessioni con le diverse parti della frazione e contribuire alla realizzazione e/o riqualificazione del percorso ciclabile Reggio-Albinea lungo la viabilità principale di attraversamento della frazione.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti il parco periurbano del Crostolo, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

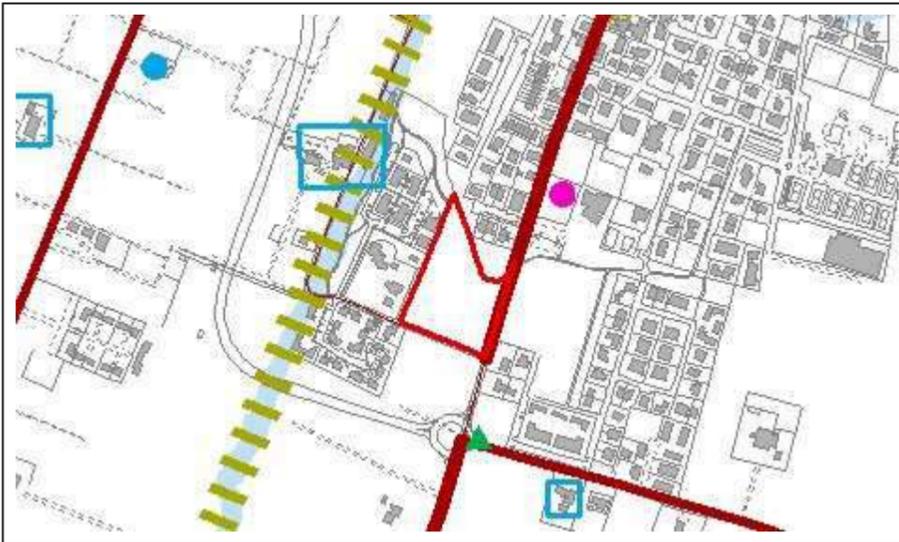
- AREE EDIFICABILI
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- PERCORSI NATURALISTICI
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

ANS3

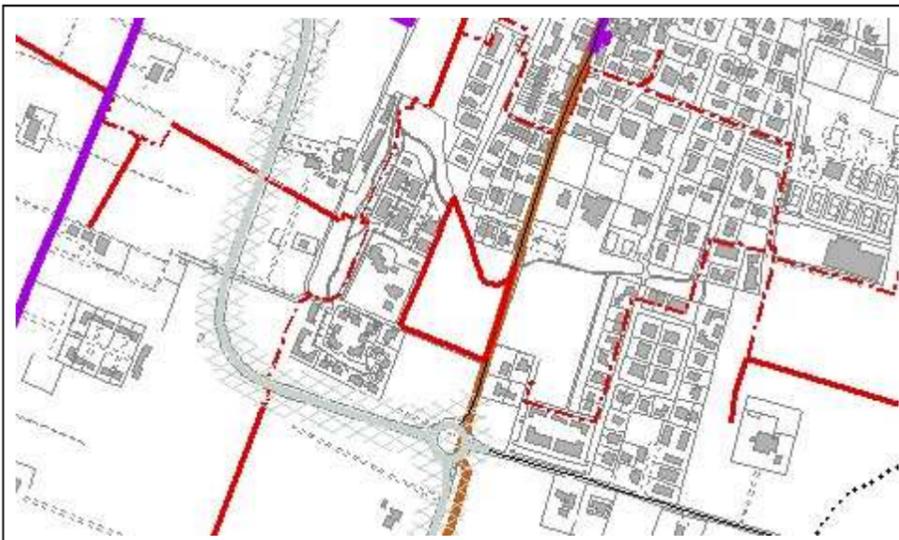
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

Paesaggio e ambiente

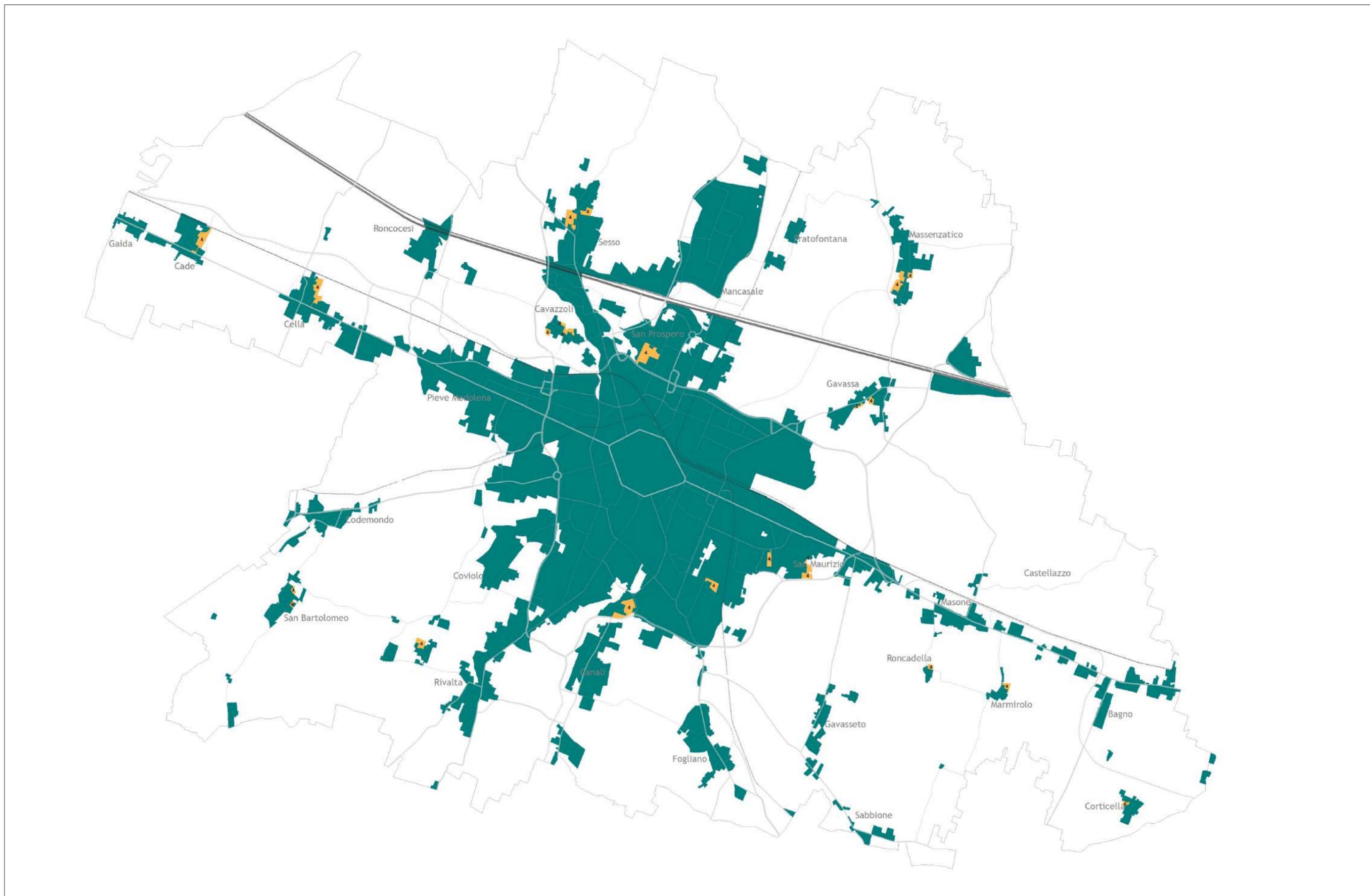
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area risulta in parte in classe di infiltrazione potenziale comparativa media ed in parte in classe di infiltrazione potenziale comparativa-bassa, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). E' inoltre su un dosso di pianura e ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area si trova in prossimità di una zona di tutela paesaggistica.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area è priva di elementi di valenza ecologica. Sono presenti alcune alberature.	Andrà valutata l'opportunità di mantenere la vegetazione esistente.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Spazi di verde pubblico sono presenti sia a nord-ovest che ad est dell'area; a sud vi è una possibile connessione con il Parco Urbano del Crostolo.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area agricola a sud del comparto risulta di particolare interesse paesaggistico-ambientale; più in generale, l'intera area agricola posta ad ovest del comparto è da considerarsi di valenza.	Bisognerà porre attenzione alla relazione tra l'area ed il contesto agricolo, soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Tassoni e via Tolstoj sono riconosciute come viabilità di interesse storico.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati limitando gli interventi sulla loro morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presente edifici di interesse storico culturale.	

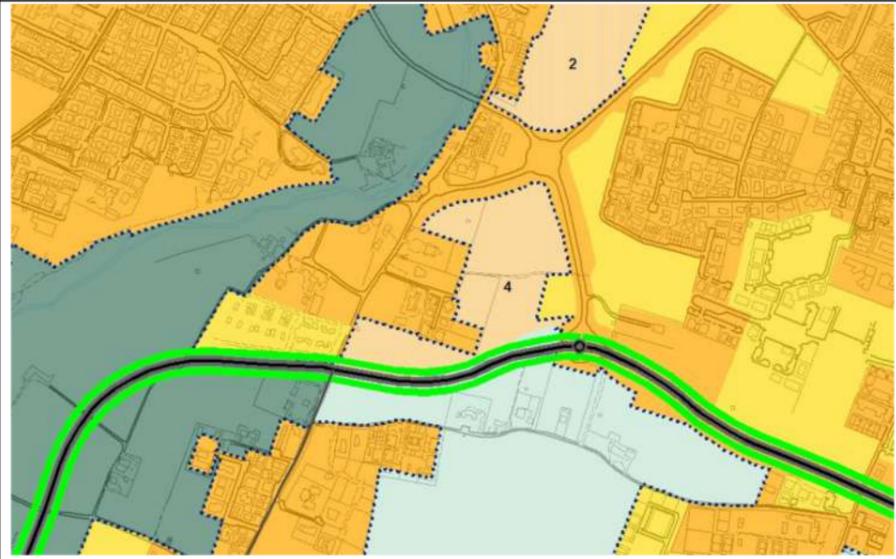
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità potrà essere garantita da via Tassoni e/o da via Tolstoj.	Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'innesto sulle viabilità.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da piste ciclopedonali e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare, completare e riqualificare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	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.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Adduzione gas</b>	L'area è attraversata in direzione nord-sud da una dorsale di trasporto del gas metano.	Le edificazioni dovranno essere previste al di fuori della fascia di rispetto di detta infrastruttura.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

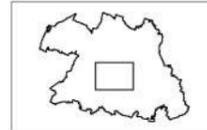


**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore meridionale della città, a margine della città consolidata, e costituisce un ambito intercluso compreso tra il percorso della tangenziale sud e tessuti residenziali recenti di buona qualità insediativa, con significativa presenza di verde privato ed una complessiva buona qualità ambientale.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

**Indici da PRG**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente agricolo, l'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura ambientale. Le nuove edificazioni si concentreranno nell'area posta più a nord, in adiacenza ai tessuti esistenti. Il sistema del verde dovrà avere come obiettivo prioritario quello di costituire una protezione delle nuove edificazioni dalle infrastrutture esistenti. L'area ospiterà le superfici derivanti dall'ambito di delocalizzazione individuato nel RUE col n°83, eventualmente anche in variante rispetto al PRG in relazione all'altezza dei fabbricati previsti o ridimensionando la quantità di verde pubblico di cessione.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
QUARTIERI URBANI  
CINTURA SUD EST

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

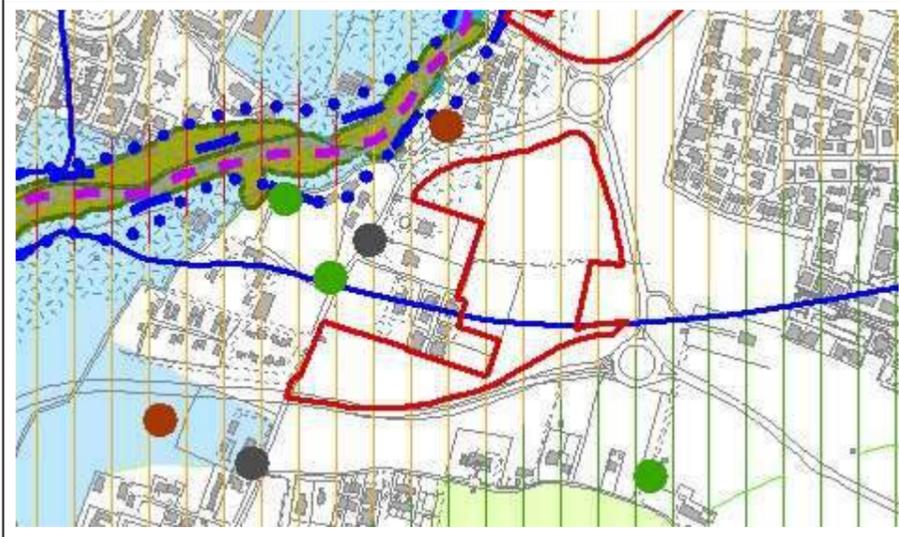
La progettazione del verde pubblico dovrà coordinarsi con quella delle aree verdi limitrofe già cedute all'Amministrazione Comunale e la connessione con le aree destinate a verde pubblico del limitrofo Piano Ta-49, già approvato e convenzionato, che permetteranno la realizzazione di un consistente spazio destinato a verde attrezzato al servizio dell'insediamento. Per quanto riguarda le connessioni ciclopeditoni, queste dovranno costituire una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto, sia in direzione est-ovest che in direzione nord-sud.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

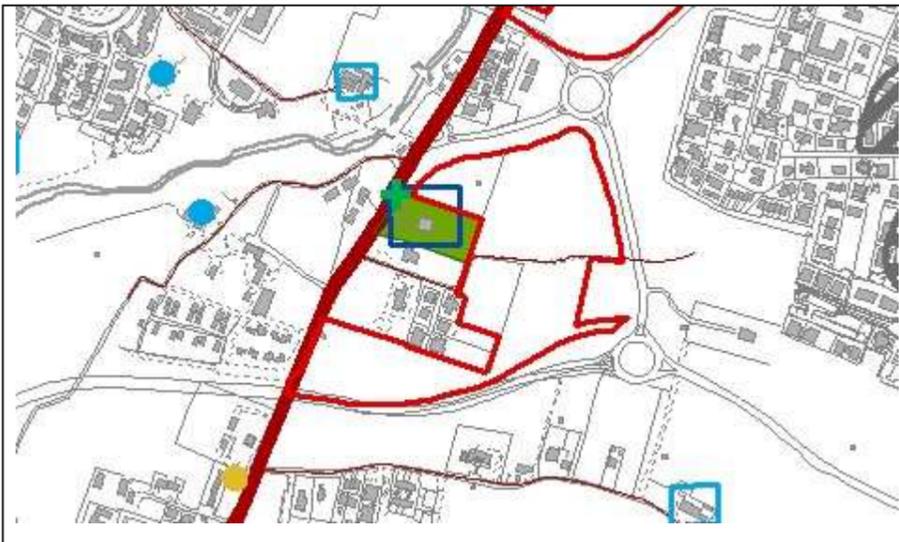
Nella progettazione del verde si dovrà tenere conto del progetto di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio "Lungo i bordi", promosso dall'Amministrazione Comunale.

AREE EDIFICABILI	AREE A PARCO	PERIMETRO DEL COMPARTO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	ACCESSO
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIE DEL PAESAGGIO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

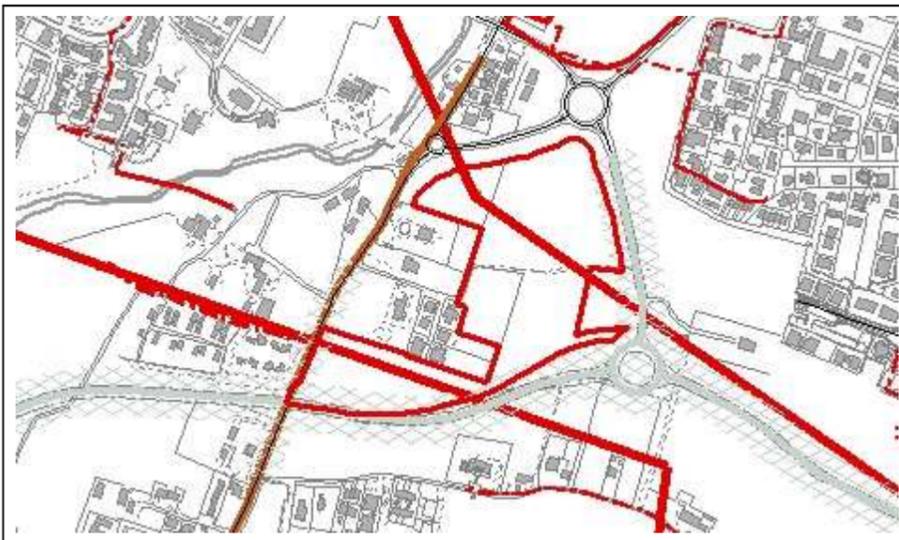
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. La parte nord del comparto ricade nella fascia C del PAI relativa al Crostolo.	La relazione idrogeologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Il torrente Crostolo è vincolato dalla normativa paesaggistica secondo 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.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Pur nella criticità dell'attraversamento di una zona urbanizzata, il Crostolo rappresenta un corridoio ecologico della rete locale ed un'opportunità di valorizzazione del territorio.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Ad est del comparto sono presenti aree di verde pubblico di cessione; a nord, sud ed est sono presenti fasce verdi di ambientazione delle infrastrutture.	L'intervento dovrà curare l'interconnessione tra il verde previsto in cessione, il verde urbano esistente e il Parco del Crostolo.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Le aree a sud del sistema delle tangenziali rappresentano spazi aperti periurbani di buon valore percettivo.	

**Elementi storici**

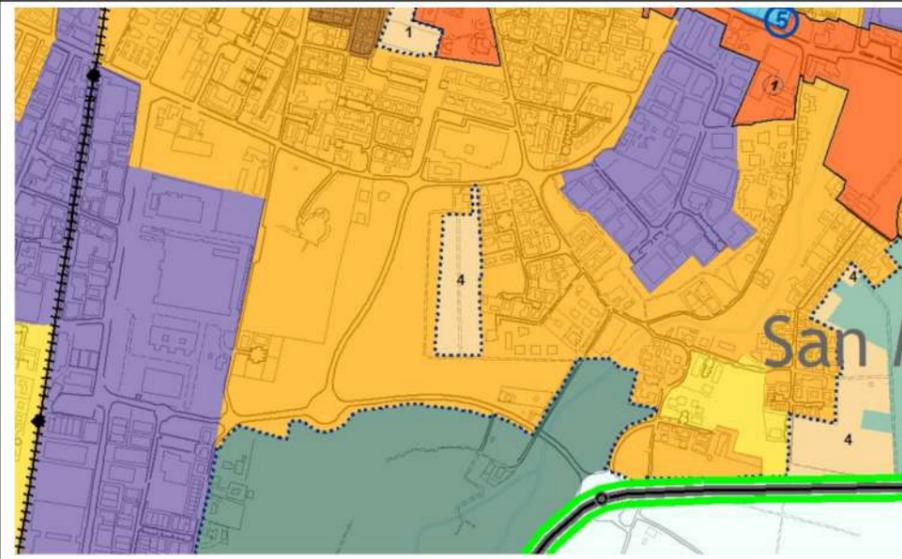
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Tassoni ed una carraia che attraversa il comparto appartengono alla viabilità storica.	Tali elementi andranno tutelati limitando gli interventi sulla morfologia degli stessi.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Al confine ovest del piano è presente una struttura insediativa storica (Caseificio di Pozzo) con edifici tutelati.	Sarà opportuno curare il disegno insediativo al fine di tutelare l'edificio e le relative pertinenze.

**Gestione infrastrutture**

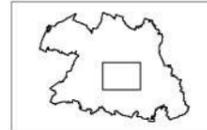
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è perimetrata da infrastrutture di diverso grado: la tangenziale sud, la relativa bretella di collegamento, la via Tassoni.	L'intersezione con la viabilità esistente dovrà risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	Sono presenti piste ciclopedonali ed il TPU su via Tassoni.	Il piano dovrà tenere conto delle piste ciclopedonali esistenti e garantire l'interconnessione, prediligendo tracciati in sede propria, non direttamente affiancati alla viabilità carrabile.
<b>Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali</b>	La rete a servizio dell'area è prevalentemente mista, fra Villa Canali e Reggio Emilia vi è una situazione delle reti di scolo valutata con preoccupazione da parte di IREN, sia per lo scarico delle acque nere che per quello delle acque bianche. Il principale corpo idrico superficiale presente nell'area è il torrente Crostolo, cui il comparto potrà afferire tramite il reticolo superficiale. L'area gravita sul depuratore di Mancasale, che appare in grado di sostenere i carichi attuali.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allacciamento alla rete esistente, tenendo conto degli interventi realizzati, in corso e di quelli che verranno eventualmente messi in campo per risolvere le attuali criticità. Si raccomanda la migliore attenzione agli sversamenti d'acqua, anche durante il periodo di cantiere.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è interessata dal passaggio di due linee elettriche AT. Sono presenti le fasce di rispetto delle infrastrutture PIA e linea SNAM.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto della linea elettrica valutando sistemi di mitigazione della stessa, quali l'interramento o modifiche di tracciato.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	L'area non risulta gravata da impianti di emissione tali da influenzarne la trasformazione.	
<b>Teleriscaldamento / gas</b>	L'area non è raggiunta dal servizio di teleriscaldamento. E' presente il gasdotto SNAM.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto del gasdotto e dei condizionamenti da esso derivanti.
<b>Acquedotto</b>	L'area è servita, ma non sono presenti infrastrutture che limitino l'insediamento.	

ANS4

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-orientale della città e confina a nord con un complesso rurale segnalato dal PSC in quanto di interesse storico-tipologico, ad est con tessuti edificati di più o meno recente formazione caratterizzati da buona qualità insediativa, a sud ed ovest con spazi a verde privato che si estendono fino alla tangenziale sud e alla relativa bretella di collegamento con via A. Einstein.

**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 il piano terra
A	= 80 alberi/ha
Ar	= 130 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito, attualmente a carattere agricolo, è vocato a una trasformazione leggera, di carattere essenzialmente ambientale, volta al completamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni si concentreranno in adiacenza ai tessuti esistenti e il verde pubblico sarà organizzato in continuità con quello esistente ad est.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
QUARTIERI URBANI  
CINTURA EST

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il progetto di Piano dovrà implementare le dotazioni di verde pubblico della zona ampliando ed integrando il parco esistente ad est e creando efficaci collegamenti con i tessuti esistenti e le zone a verde presenti nel contesto, allo scopo di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità.

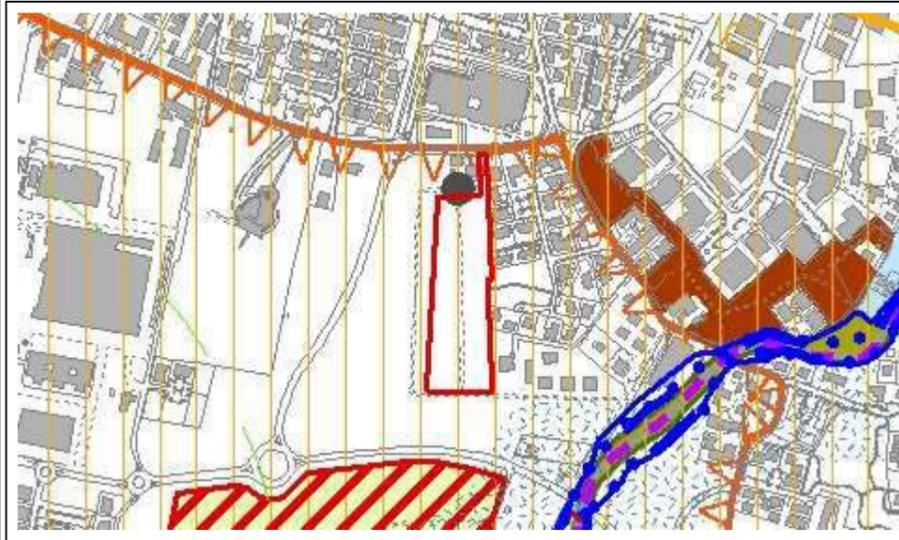
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto planivolumetrico dovrà aver cura di armonizzare le nuove edificazioni con quelle presenti nel contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione unitaria dei fronti edificati verso gli spazi aperti.

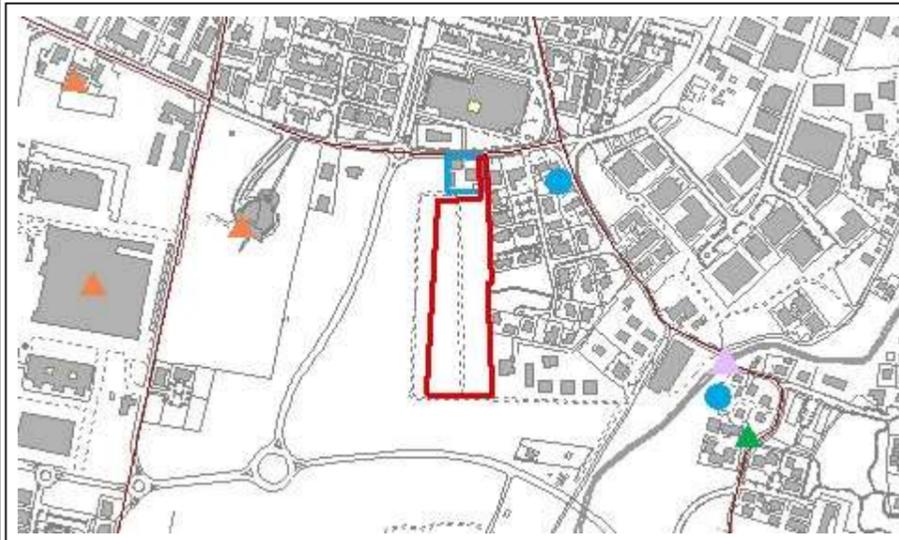
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	VIE DEL PAESAGGIO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	ACCESSO
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	PERCORSI NATURALISTICI	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ANS4**

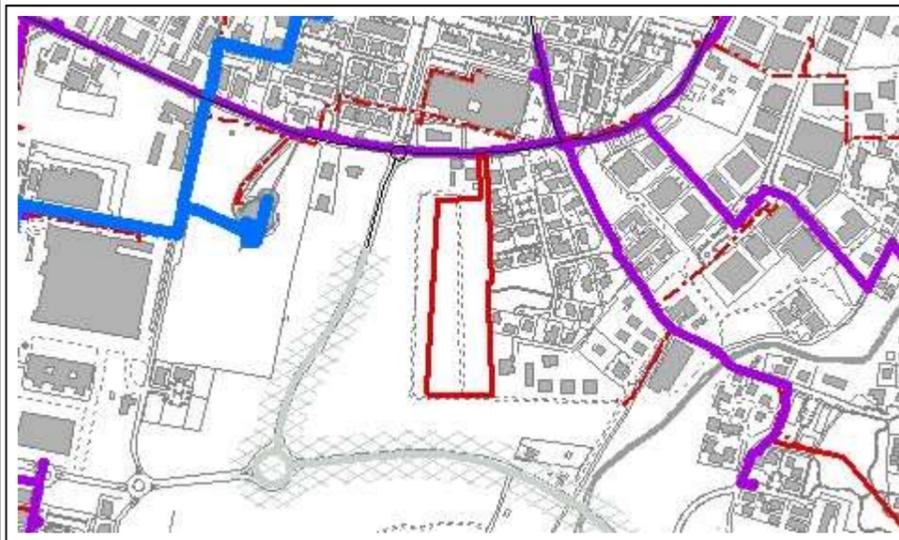
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. A sud è presente il SIC Rio Rodano e fontanili di Fogliano e Ariolo.	La Relazione idrogeologica dovrà accertare la compatibilità dell'intervento con la tutela delle falde. Riguardo la sismica saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Andrà valutata l'opportunità di un approfondimento della VINCA.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Al confine nord dell'area sono presenti essenze arboree riconosciute di pregio.	L'intervento dovrà rispettare le norme a tutela dell'esemplare arboreo di pregio e valorizzarne la percezione attraverso un'adeguata disposizione e progettazione degli spazi aperti.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area è fortemente antropizzata ma il SIC costituisce un nodo della rete ecologica ed il sistema agricolo e idraulico costituiscono corridoi ecologici da preservare e valorizzare. E' allo studio il loro potenziamento tramite una nuova area boscata a sud della tangenziale.	L'intervento potrà contribuire alla concretizzazione del disegno di rete ecologica.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area confina a est con spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente; a sud e ad ovest sono inoltre presenti consistenti aree a verde privato.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente e in collegamento con il verde e i tessuti esistenti nell'intorno.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è pienamente urbanizzato, ma presenta spazi aperti di pregio al di là della tangenziale.	Si dovrà aver cura di mantenere, per quanto possibile, la percezione del territorio agricolo.

**Elementi storici**

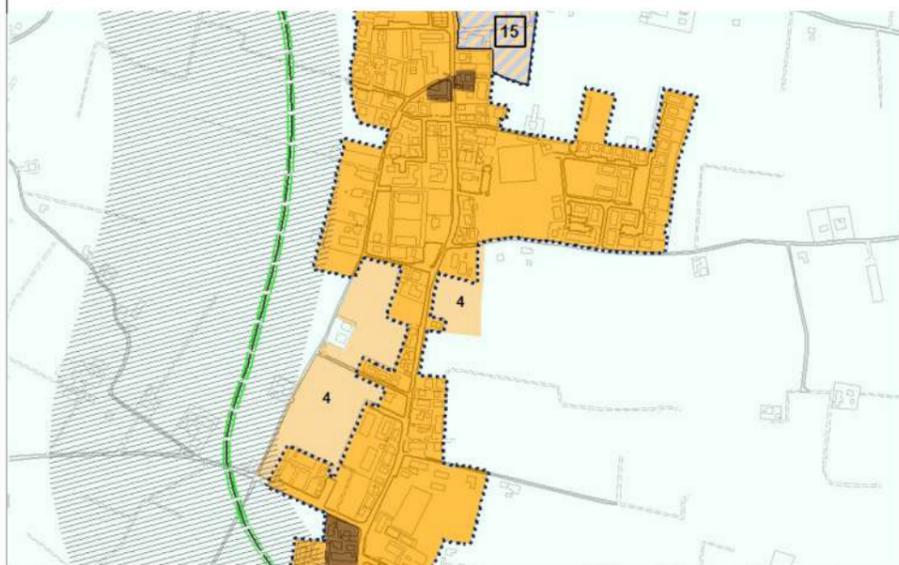
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Einstein è parte della viabilità storica.	Tale elemento andrà tutelato limitando gli interventi sulla morfologia dello stesso.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici</b>	A nord è presente un complesso rurale di valore storico-tipologico. Il pensile del vicino acquedotto viene riconosciuto come testimonianza significativa dell'architettura moderna (IBC).	Il piano dovrà curare gli aspetti legati alla percezione di tali manufatti.

**Gestione infrastrutture**

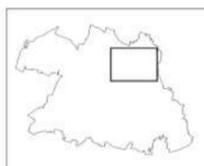
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è caratterizzata da una grande viabilità di attraversamento della città (via Einstein) e da altre viabilità minori.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	Nell'intorno sono presenti piste ciclabili e pedonali.	Il piano dovrà tenere conto delle infrastrutture esistenti e garantirne l'interconnessione, prediligendo tracciati in sede propria, non direttamente affiancati alla viabilità carrabile.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	Nelle aree urbanizzate la rete è in parte mista ed in parte già separata. Il reticolo fognario dell'area gravita sul depuratore di Mancasale che appare in grado di sostenere i carichi attualmente veicolati.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. Non sono presenti infrastrutture AT o MT aeree.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Sono presenti più installazioni SRB sul pensile dell'acquedotto. L'area non risulta gravata da impianti di emissione tali da modificare o guidarne l'insediamento.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio è presente in prossimità del comparto.	Andrà valutata l'opportunità dell'allacciamento.
<b>Rete acque superficiali</b>	In prossimità del piano non vi è un reticolo idrico superficiale di rilievo.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che ne limitino l'insediamento.	

**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)	<b>0,12 mq/mq St</b>
Capacità insediativa massima	<b>Ut 0,24 mq/mq</b>
Svp	<b>fra 50% e 60% della St</b>
Ip	<b>min 60%</b>
A	<b>80 alberi/ha</b>
Ar	<b>130 arbusti/ha</b>

**Indici da PRG**

<b>Ut = 1.000 mq/ha</b>
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  
SCHEDE 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
- 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

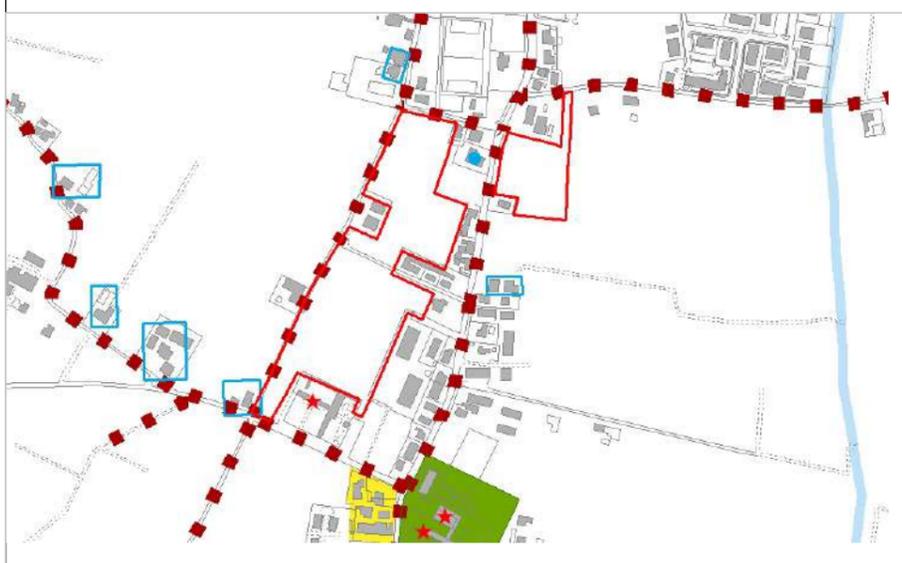
## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### ANS4

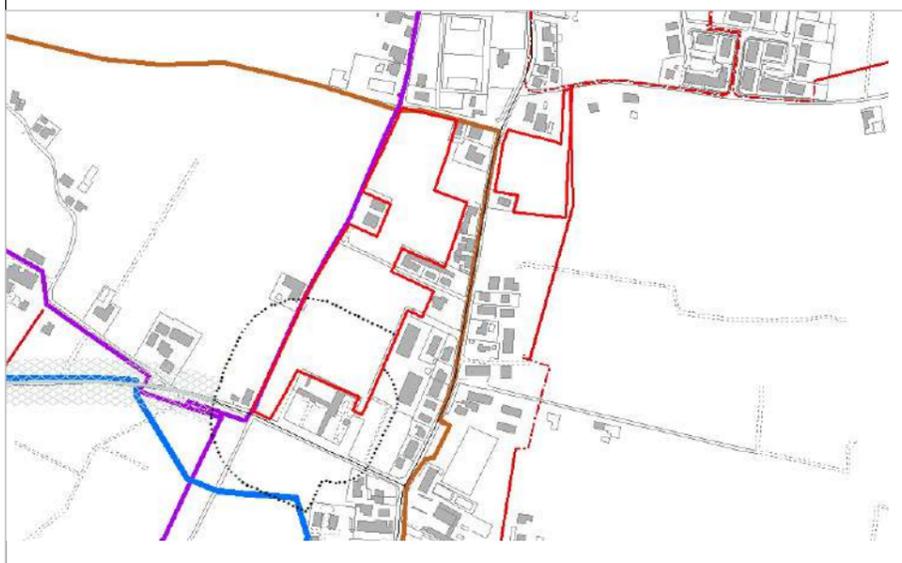
#### VINCOLI E TUTELE



TUTELE  
PAESAGGISTICO  
AMBIENTALI  
Tav.P7.1



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 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.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	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.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	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.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	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.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	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

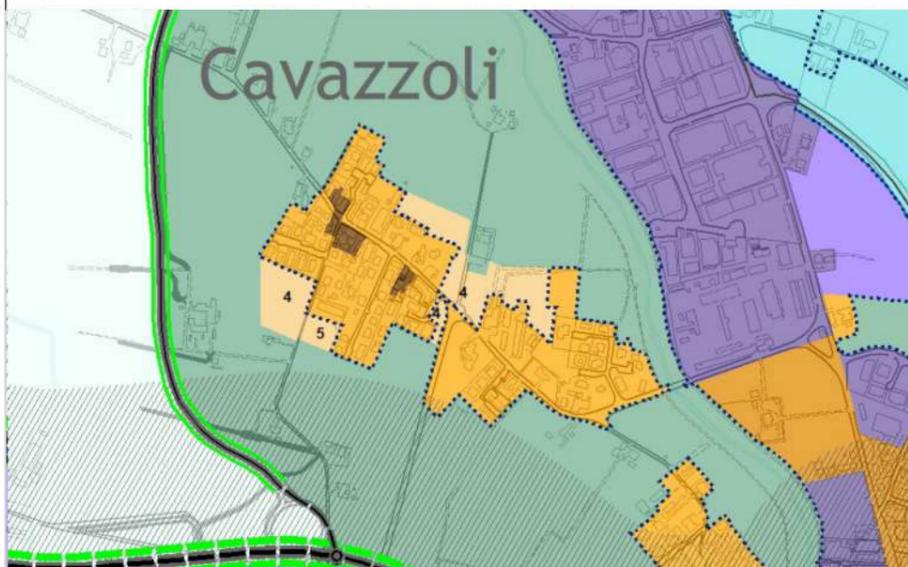
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Via Mozart, via Cilloni, via Beethoven e la viabilità minore adiacente sono riconosciute come di interesse storico.	Tali elementi andranno tutelati limitando gli interventi sulla morfologia degli stessi.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	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'edificato dovrà interfacciarsi con gli elementi del sistema storico-identitario in maniera più armonica rispetto agli interventi recentemente realizzati nel contesto.

## Gestione infrastrutture

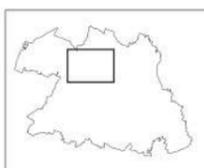
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita da via Mozart e dalla SP71. Si rileva una criticità nell'innesto di via Fontanesi sulla SP71.	L'intervento dovrà tenere conto dei sistemi di innesto sulla viabilità esistente, in particolare relativamente agli incroci con la SP71.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	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.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	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.
<i>Linee elettriche</i>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<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>	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.
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**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 ciclopodali 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 ciclopodali 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 ciclopodale 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**

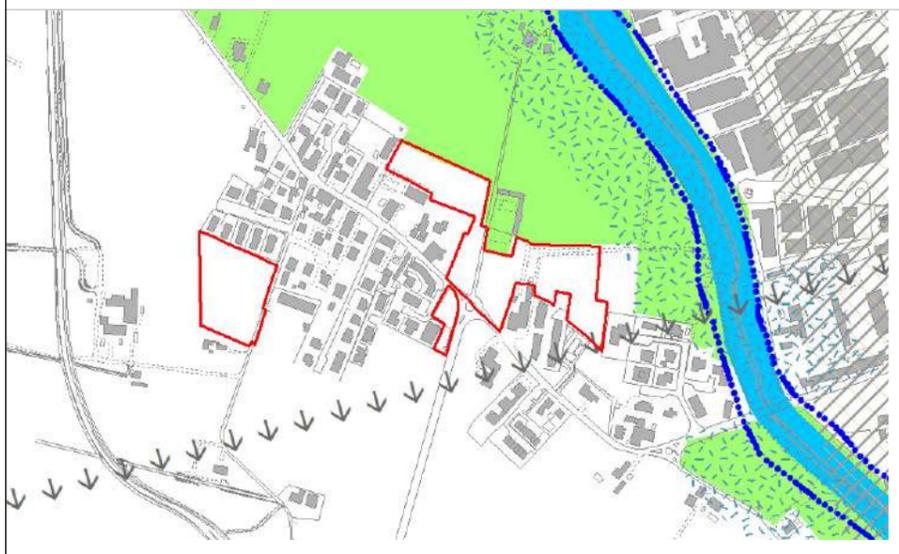
Il progetto del verde dovrà strutturarsi sia come elemento ambientale e paesaggistico in rapporto al contesto agricolo esistente, sia come attrezzatura di interesse pubblico fruibile da parte dei residenti della frazione. Il verde, oltre a operare una ricucitura tra le diverse parti di Cavazzoli, dovrà 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
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

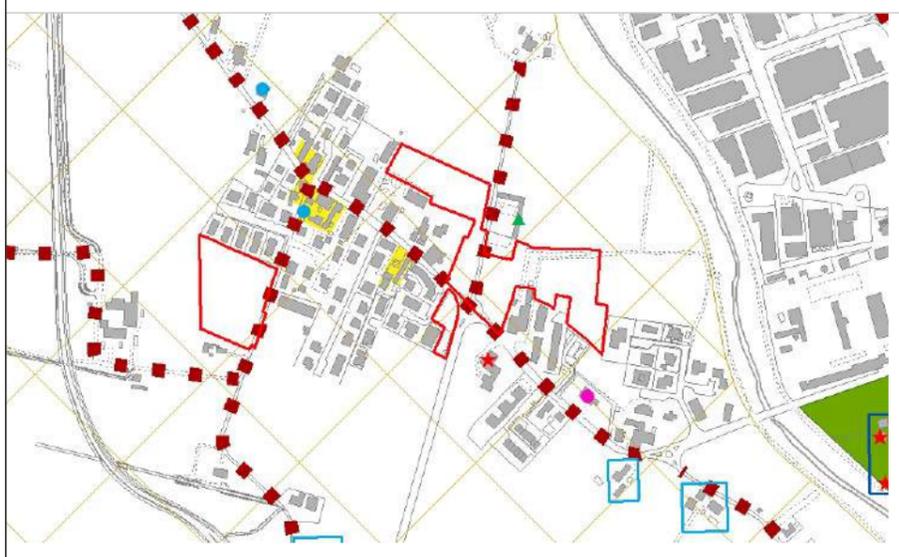
## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### ANS4

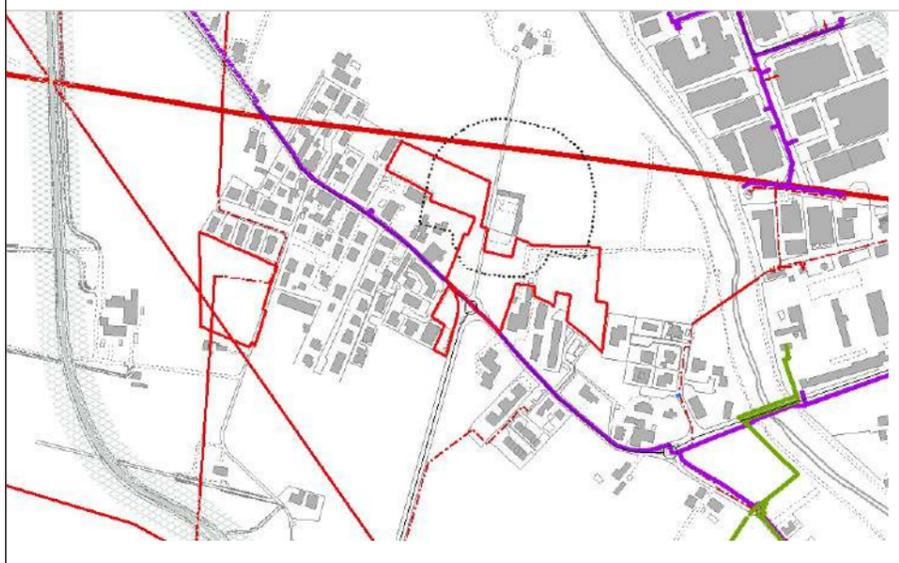
#### VINCOLI E TUTELE



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>	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

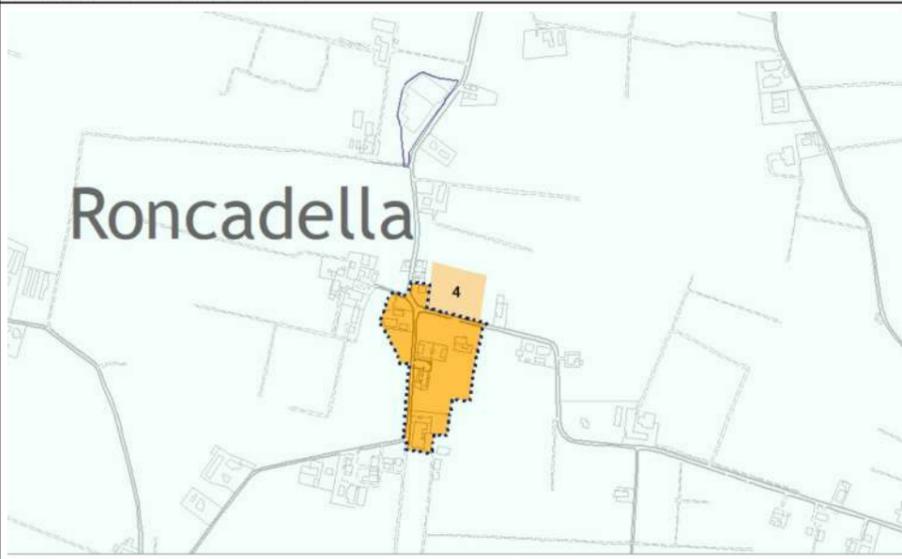
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Oltre al centro storico della frazione, sono presenti elementi della viabilità storica (via Rinaldi, via Guernica e alcune laterali). Tutta l'area è parte del sistema delle bonifiche storiche.	L'intervento dovrà 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

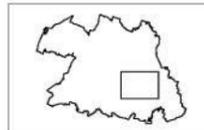
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area è servita dalla viabilità locale e tramite essa si collega alla viabilità provinciale di recente realizzazione.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Via Rinaldi è affiancata da 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.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



**PSC**  
**Tav. P6**



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-orientale della città, in località Roncadella, in prossimità della chiesa e della ex scuola comunale, recentemente ristrutturata e destinata dall'Amministrazione Comunale ad alloggi protetti; nelle vicinanze sorgono inoltre altre strutture di interesse generale, sedi di servizi socio-assistenziali dell'Azienda Sanitaria Locale. L'area risulta fortemente connessa con il sistema del territorio agricolo, con il quale confina a nord e ad est.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

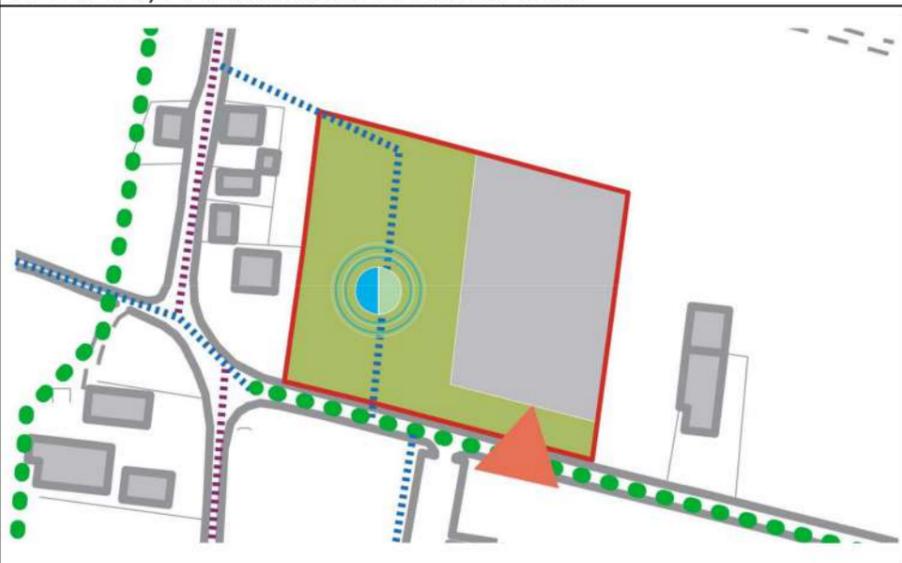
**Indici da PRG**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere rado; le nuove edificazioni si concentreranno prevalentemente ad est, riservando al verde pubblico la parte ovest del comparto, limitrofa alla struttura esistente adibita ad alloggi protetti.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDE 44

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
MASONE  
CASTELLAZZO  
RONCADELLA  
MARMIROLO  
AMBITO 7

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'obiettivo principale della trasformazione dovrà essere quello della creazione di un parco pubblico adiacente agli alloggi protetti esistenti ad ovest del comparto ed efficacemente connesso con l'area verde parrocchiale posta a sud dello stesso. Il progetto dovrà prevedere il potenziamento delle connessioni ciclopedonali fra le varie polarità esistenti a Roncadella, anche tramite interventi di riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità principale della frazione, e strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti di progetto e l'ambito agricolo circostante.

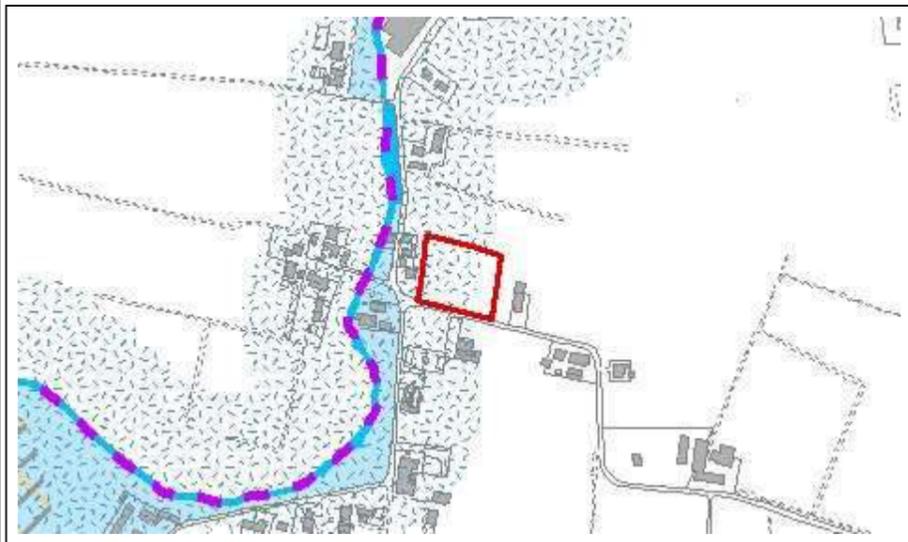
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto dovrà tenere in particolare considerazione l'areale del caposaldo paesaggistico costituito dal campanile della chiesa di Roncadella. Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, riprendendo nella progettazione la semiologia delle colture di valore storico testimoniale e la presenza di numerosi filari arborei nel contesto.

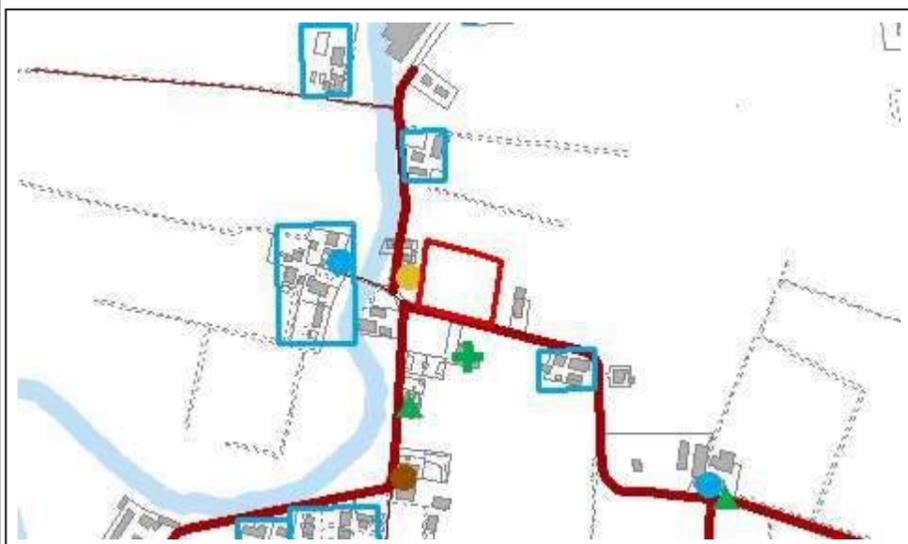


**ANS4**

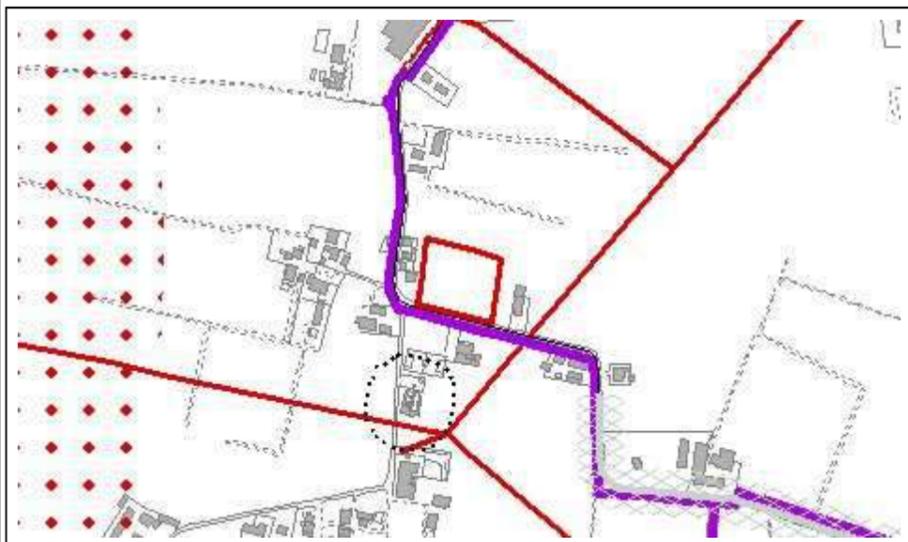
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Il Cavo Tresinaro a ovest dell'intervento è 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 Soprintendenza 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.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Le dimensioni dell'intervento non sono tali da interferire con elementi di valenza ecologica, l'area è oggi coltivata a vigna.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area si trova in territorio agricolo; nel contesto non vi sono dotazioni di verde urbano.	
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è scarsamente urbanizzato e fortemente connesso con l'area agricola circostante.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e progettazione del verde.

**Elementi storici**

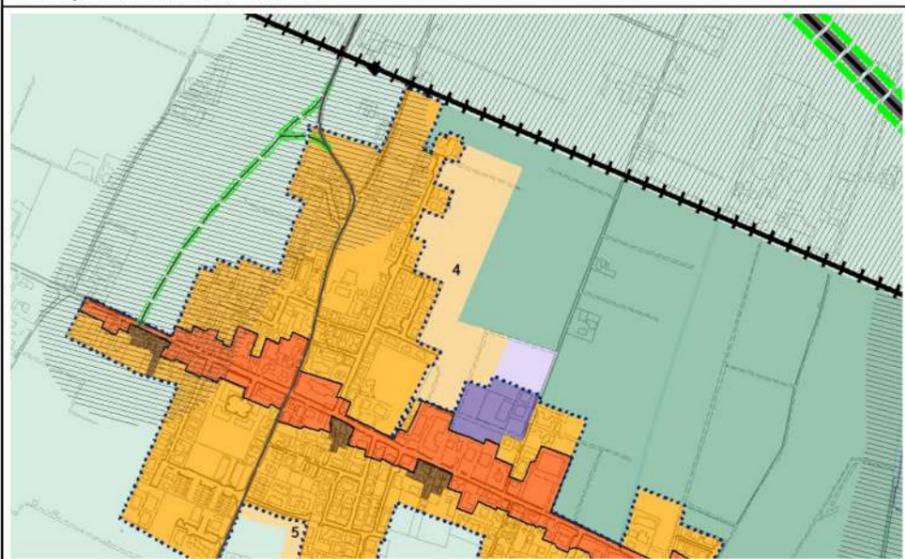
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Manzotti è individuata come viabilità storica a carattere provinciale. Poco oltre il perimetro di comparto sono presenti la chiesa (di valore storico-architettonico) e la scuola (valore tipologico, manufatto del primo '900).	Via Manzotti andrà tutelata e valorizzata limitando gli interventi sulla sua morfologia. Il disegno del comparto dovrà interfacciarsi in maniera opportuna con gli elementi identitari rilevati.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Sull'area non sono insistono edifici tutelati. Nell'intorno sono presenti complessi rurali di valore storico-tipologico.	Dovranno essere curati gli aspetti relativi alla coerenza con l'intorno e alla percezione degli elementi di pregio.

**Gestione infrastrutture**

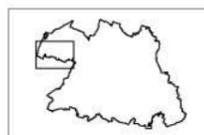
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita da via Manzotti.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	E' presente il TPU su via Manzotti.	
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area non è servita dalla rete fognaria.	Occorre mettere in opera un sistema di depurazione dei reflui ovvero predisporre l'allaccio alla fognatura comunale.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitino l'intervento.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitino l'intervento.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, nella frazione di Cella, e costituisce un ambito di frangia a margine di tessuti residenziali di recente formazione e buona qualità insediativa; confina inoltre a nord-est con ambiti agricoli periurbani e a sud-est con tessuti produttivi polifunzionali consolidati e di futura formazione. A breve distanza dal limite nord dell'area corre la ferrovia Milano-Bologna.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area è vocata a una trasformazione leggera, volta a consolidare la qualità ambientale che caratterizza il contesto definendo il margine dell'edificato della frazione verso est e mediando tra questo e la campagna circostante. L'edificato si dovrà concentrare in prossimità dei tessuti esistenti; il verde e la rete dei percorsi ciclopedonali dovranno costituire un sistema di filtro e collegamento tra le parti edificate e il verde agricolo, con particolare attenzione a preservare una permeabilità visiva e di passaggio in senso est-ovest, da via Croci verso la campagna.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 55

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 2

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale. Il verde di cessione del Piano è di grande importanza in termini di potenziamento delle dotazioni della frazione ed è individuato dal Piano dei Servizi come possibile sede di un nido dell'infanzia a servizio della zona ovest del forese; i percorsi ciclopedonali dovranno svilupparsi sia in senso nord-sud che in senso est-ovest collegandosi efficacemente con le varie parti della frazione.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

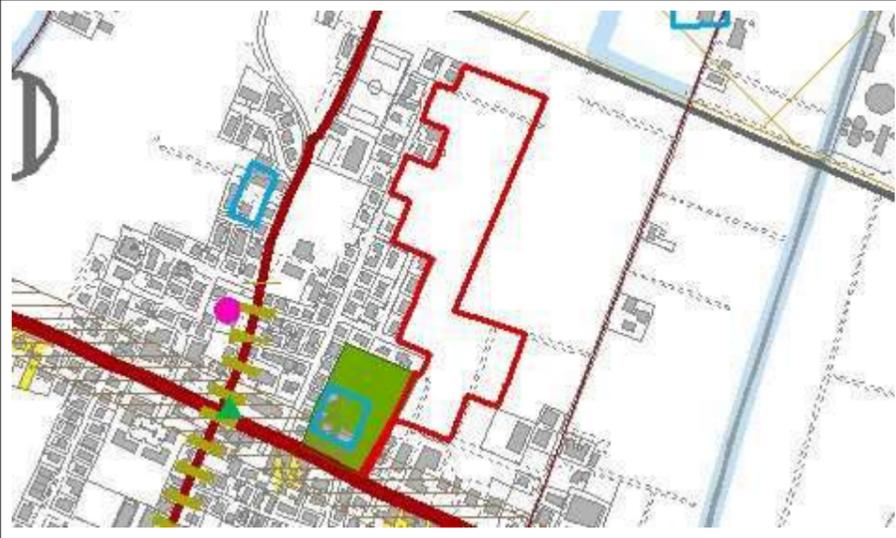
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIE DEL PAESAGGIO	

**ANS4**

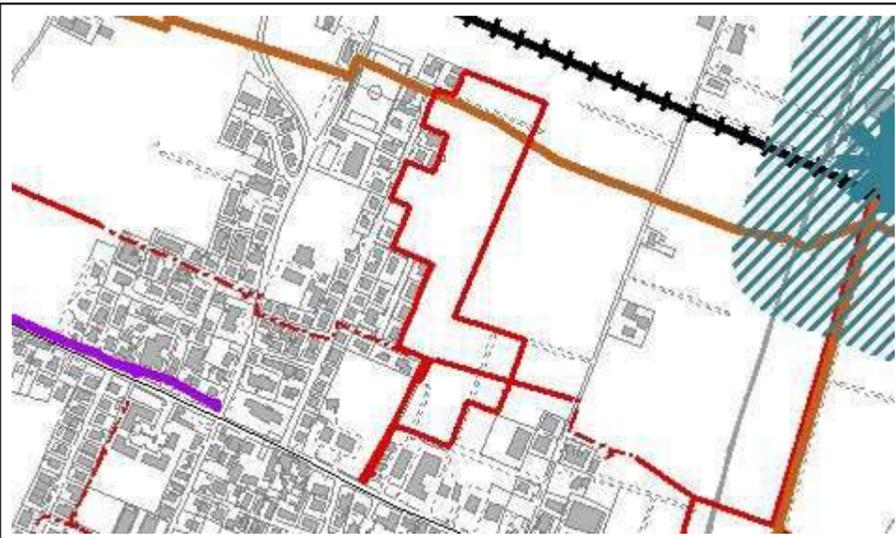
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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 C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	L'intervento non potrà insediare attività con rischio di inquinamento delle falde e la relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	In prossimità dell'area si trova un cavo tutelato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso), il canale Mulino di Cella, ma è sito oltre i 150 m dal comparto.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Non sono presenti elementi della rete ecologica, ma a nord-est, in corrispondenza del Quaresimo, vi sono un corridoio primario della rete provinciale ed un'area oggetto di approfondimenti e progetti da parte dell'AC.	Il comparto potrà contribuire alla concretizzazione del disegno della rete ecologica e dovrà comunque curare l'interconnessione con l'agricolo.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il verde urbano esistente nell'intorno si limita a verde sportivo.	Il piano dovrà dotare la frazione di un parco pubblico attrezzato.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato ed intercluso tra la via Emilia e la linea ferroviaria Milano-Bologna, ma permane la percezione dell'agricolo e delle vicine aree di interesse paesaggistico-ambientale.	La relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di sviluppo planivolumetrico dei fabbricati e progettazione del verde.

**Elementi storici**

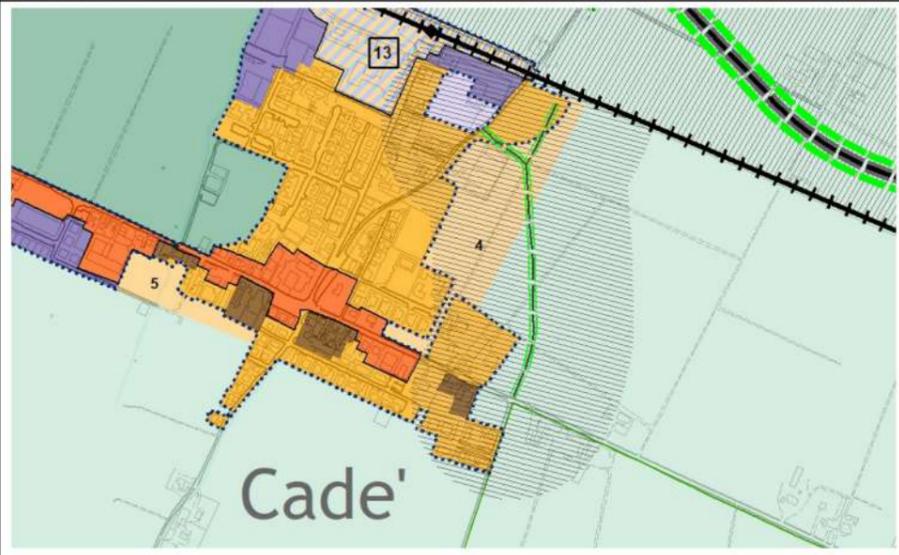
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Emilia e via Cella all'Oldo rappresentano, oltre che elemento testimoniale di centuriazione, anche viabilità storica. Villa Bonini, a sud del comparto, è struttura insediativa storica.	La viabilità storica dovrà essere adeguatamente tutelata e valorizzata limitando gli interventi sulla sua morfologia. Il disegno del comparto dovrà interfacciarsi in maniera opportuna con gli elementi identitari rilevati.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	Non vi sono rinvenimenti che testimoniano elementi di interesse archeologico, ma l'area ricade nella fascia di rispetto della via Emilia.	In fase attuativa sarà necessario richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

**Gestione infrastrutture**

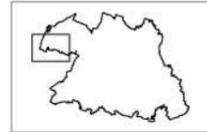
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	Si rileva una criticità relativamente alla via Emilia, attualmente gravata da notevole traffico.	L'eventualità di un accesso diretto dalla via Emilia dovrà essere attentamente valutata in accordo con l'AC.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da una pista ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. Sul confine nord passa il collettore principale diretto al depuratore.	L'edificazione dovrà tenere opportune fasce di rispetto nei confronti del collettore fognario.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è attraversata da una linea MT aerea che ne limita la trasformazione.	Il tronco MT dovrà essere interrato in fase di attuazione.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Rete acque superficiali</b>	L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, ma non sono segnalate criticità puntuali nell'area.	In fase progettuale dovrà essere approfondita la tematica e l'intervento dovrà tener conto degli eventuali interventi che i soggetti gestori riterranno di attuare.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, nella frazione di Cadè. Confina a sud-ovest con zone a verde pubblico e a sud con tessuti residenziali di recente formazione e con il complesso della Tenuta Canonico, individuato dal PSC come di interesse storico-tipologico; a nord e nord-ovest è delimitata dalla ferrovia Milano-Bologna, da via Reggiolo affiancata dal canale San Giacomo e dal relativo cavalcavia; ad est confina con ambiti agricoli di rilievo paesaggistico che potranno essere interessati dalla realizzazione della nuova bretella di collegamento della frazione alla via Emilia bis prevista a nord della ferrovia e del comparto.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area è vocata a una trasformazione leggera, a carattere essenzialmente ambientale. L'edificato si dovrà concentrare in prossimità dei tessuti esistenti a sud, mentre il verde pubblico sarà localizzato lungo il corso d'acqua, allo scopo di preservarne la continuità biotica, e nella parte nord, anche con funzione di ambientazione delle infrastrutture ivi esistenti e in progetto.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDE 56

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 1

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. La rete dei percorsi ciclopedonali dovrà trovare efficaci connessioni con le restanti parti della frazione e con il verde agricolo. Il verde pubblico da realizzarsi, di grande importanza in termini di potenziamento delle dotazioni della frazione, è individuato dal Piano dei Servizi come possibile sede di attrezzature pubbliche e aree gioco. Nella parte dell'area prospettante la via Emilia il Piano dei Servizi indica poi un possibile elemento di centralità/spazio di aggregazione, che dovrà avvenire anche tramite la riqualificazione dello spazio stradale e degli spazi aperti sui fronti edificati opposti.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna e le viabilità principali, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, nonché nella sistemazione del verde lungo il canale San Giacomo e la via Reggiolo, elementi da valorizzare.

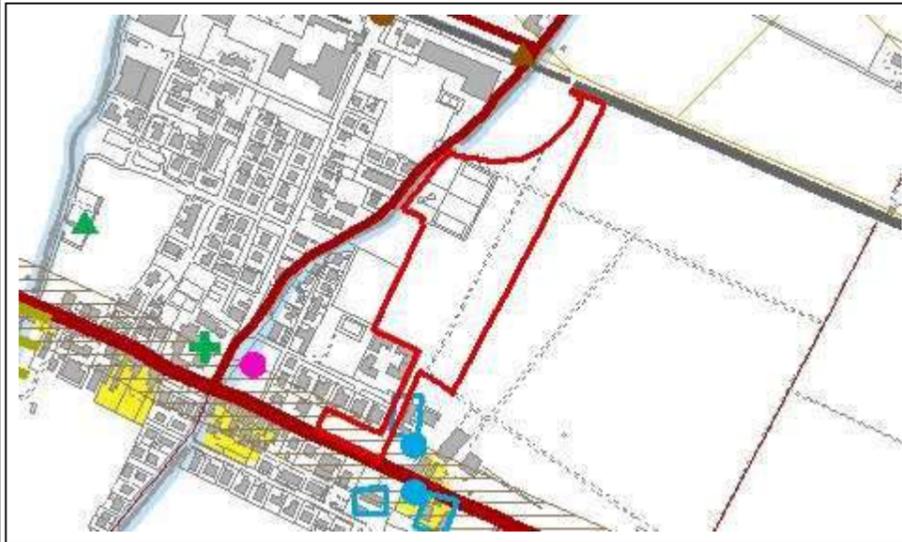
- AREE EDIFICABILI
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ANS4**

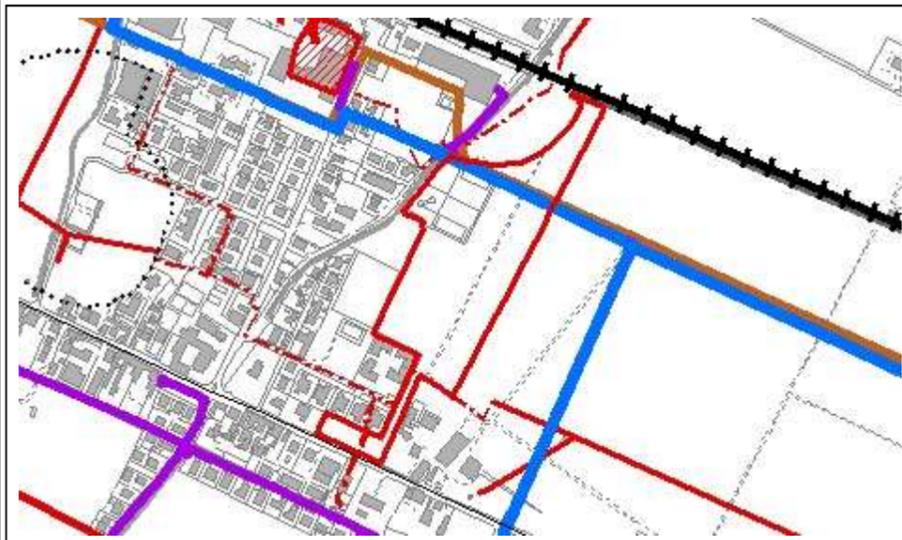
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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 C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. A confine dell'area si trova un corso d'acqua, il canale S.Giacomo.	L'intervento non potrà insediare attività con rischio di inquinamento delle falde e la relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio. Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di Il livello per la microzonazione sismica. Va verificata la compatibilità dell'intervento con le norme a tutela delle acque.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	A nord della ferrovia ed a est del comparto si estende una vasta area di interesse paesaggistico-ambientale.	Andranno curate le connessioni con l'agricolo e le percezioni dello stesso, sia nell'articolazione planivolumetrica che nella progettazione del verde.
<b>Potenziati corridoi e nodi ecologici</b>	La suddetta area agricola rappresenta un ganglio planiziale della rete ecologica provinciale.	Il comparto potrà contribuire alla concretizzazione del disegno della rete ecologica o comunque accrescere la naturalità degli elementi limitrofi.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	In prossimità dell'area non ci sono zone di verde urbano.	Il piano dovrà concorrere alle dotazioni di verde per l'intera frazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato, ma presenta sul lato est 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.

**Elementi storici**

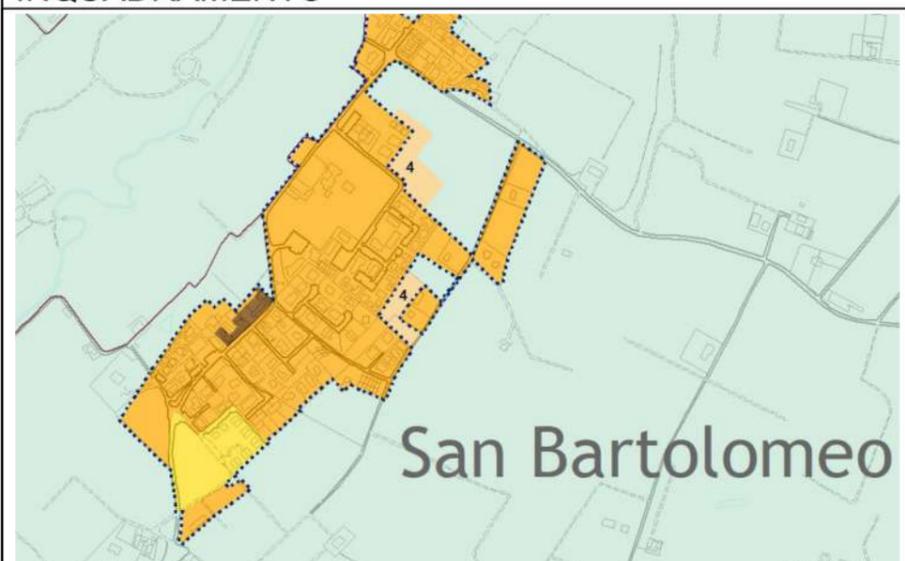
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Emilia e via Reggiolo sono elementi della viabilità storica. Il canale S.Giacomo, che corre sul confine ovest del comparto, prima di via Reggiolo, è canale storico.	Tali elementi andranno adeguatamente tutelati limitando gli interventi sulla loro morfologia ed anzi valorizzandoli e tenendo conto della loro percezione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	La porzione sud del comparto ricade all'interno della fascia archeologica della via Emilia.	In fase attuativa sarà necessario richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Sull'area non insistono edifici di interesse storico-culturale, ma in prossimità della via Emilia sono presenti un complesso ed un edificio di pregio storico-tipologico.	La progettazione dovrà tenere conto della presenza di tali elementi identitari, valorizzandone la percezione.

**Gestione infrastrutture**

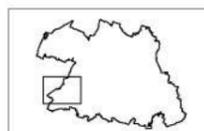
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	Si rileva una criticità relativamente alla via Emilia, attualmente gravata da notevole traffico.	L'eventualità di un accesso diretto dalla via Emilia dovrà essere attentamente valutata in accordo con l'AC.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da una pista ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	La rete fognaria di Villa Cadè, in parte mista ed in parte separata, necessita di operazioni di ristrutturazione e razionalizzazione. L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006 in relazione al bacino del Canale S.Giacomo. Sul confine nord dell'area passa il collettore principale diretto al depuratore.	In fase progettuale andrà approfondita la tematica ed il comparto dovrà tenere conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità. L'edificazione dovrà inoltre tenere opportune fasce di rispetto nei confronti del collettore fognario.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è interessata da infrastrutture MT che ne limitano la trasformazione.	Il tronco MT dovrà essere interrato in fase di attuazione.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio; è attraversata a nord da una dorsale di trasporto che limita l'intervento.	In fase di attuazione dovranno essere rispettate le distanze di pertinenza delle infrastrutture acquedottistiche, di concerto con il gestore.
<b>Adduzione gas</b>	L'area risulta interessata da una linea di trasporto a media pressione.	Andrà posta la massima cura nella progettazione al fine di non interferire con la condotta.

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-occidentale della città, nella frazione di San Bartolomeo, ed è suddivisa in due sub-comparti non contigui, entrambi a confine con tessuti edificati e spazi aperti a verde pubblico o a verde agricolo. Il contesto è caratterizzato da tessuti residenziali a bassa densità di formazione recente e buona qualità insediativa.

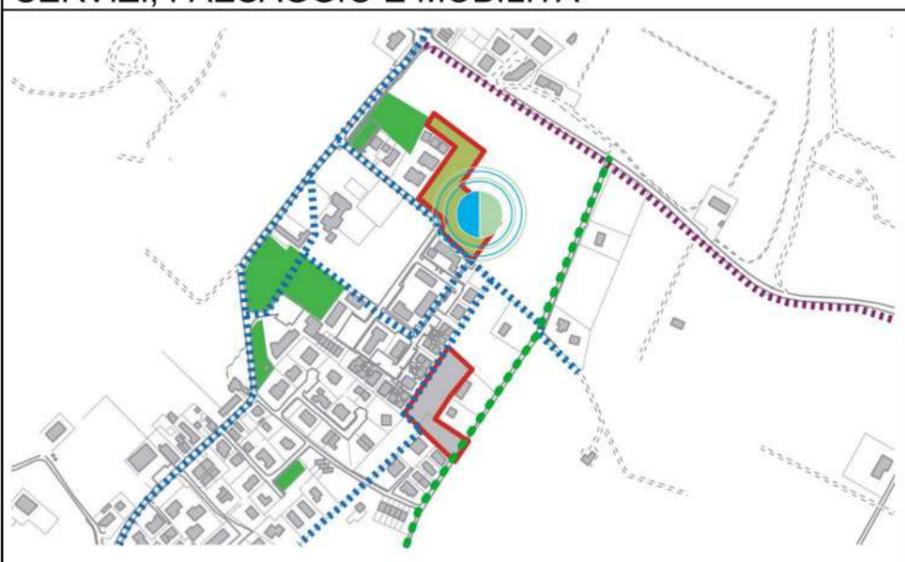
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area è vocata a una trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale; le nuove edificazioni si concentreranno prevalentemente o esclusivamente nel sub-comparto posto più a sud, mentre il sub-comparto a nord andrà a incrementare la dotazione di verde pubblico già presente nelle sue adiacenze.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 36

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 13

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità al servizio delle nuove edificazioni dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde pubblico in progetto dovrà essere disegnato tenendo conto, oltre che del parco contiguo di cui costituirà l'ampliamento, della vicinanza con il polo parrocchiale e della contiguità con il verde agricolo. La rete dei percorsi ciclopedonali dovrà svilupparsi sia in senso est-ovest che in senso nord-sud allo scopo di realizzare organici collegamenti tra le diverse aree a verde pubblico esistenti e in progetto nella frazione e le attrezzature religiose.

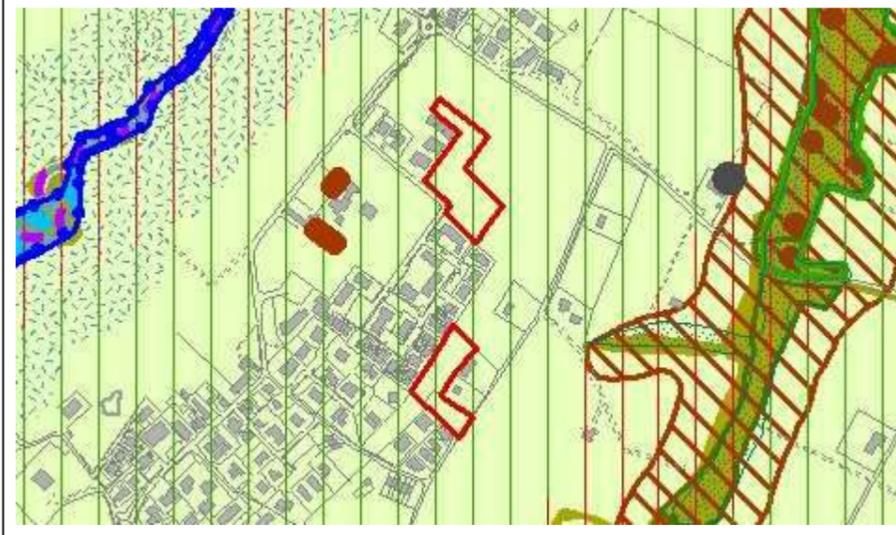
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

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

**ANS4**

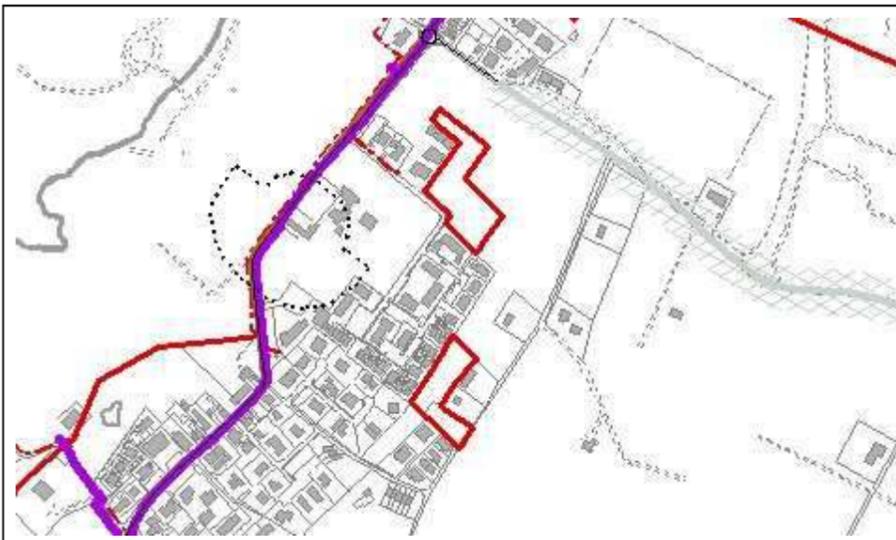
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa bassa, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'area è in una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale. Poco oltre il comparto si trova l'istituenda Area di Riequilibrio Ecologico del Rio Coviola, con le relative zone boscate.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area si trova in un contesto paesaggistico di rilievo.	In fase attuativa andranno studiati i rapporti tra l'intervento, l'Area di Riequilibrio Ecologico del Rio Coviola ed i corsi d'acqua limitrofi.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non va ad interessare direttamente elementi ecologici, ma il Rio Quaresimo ed il Rio Coviola sono corridoi della rete ecologica oggetto di approfondimento progettuale da parte dell'AC.	Il comparto potrà contribuire ad aumentare la naturalità di tali elementi.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il sub-comparto posto più a nord confina con un'area a verde pubblico.	La progettazione del verde dovrà integrare la dotazione di verde urbano della frazione e facilitare le connessioni e la fruizione dell'intorno.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato, ma presenta interconnessioni 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 progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

**Elementi storici**

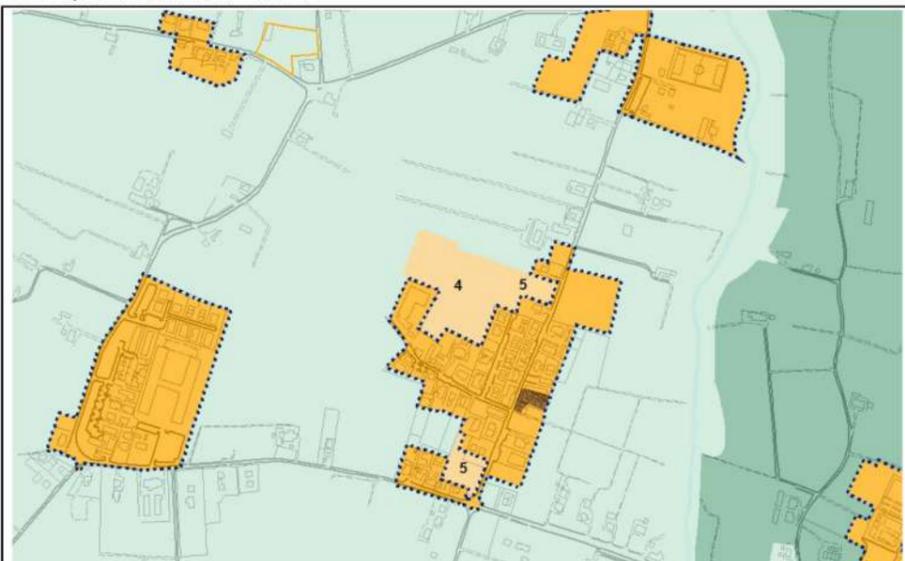
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Freddi e via Tirabassi sono elementi della viabilità storica; via Tirabassi è anche percorso di interesse panoramico.	Tali elementi andranno adeguatamente tutelati e valorizzati limitando gli interventi sulla loro morfologia. Andrà mantenuta anche la percezione panoramica da via Tirabassi.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	Il sub-comparto nord rientra all'interno dell'area archeologica paleolitica denominata Quaresimo-S.Bartolomeo.	In fase urbanistica attuativa dovrà essere prodotta una relazione che attesti la valenza archeologica del sito e dovrà essere interpellata la competente Soprintendenza Archeologica.
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non insistono edifici di valore storico-culturale. Poco oltre il perimetro di comparto sono presenti la chiesa, con l'edificio rurale limitrofo, il cimitero e la scuola.	L'intervento dovrà curare il rapporto con tali elementi identitari della frazione.

**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla rete locale. Non si ravvisano particolari criticità.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dal servizio TPU e da una pista ciclopedonale lungo via Freddi.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista che, da San Bartolomeo fino a Codemondo, presenta attualmente problemi di deflusso delle acque bianche.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente. Il comparto dovrà tenere conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Gas e Teleriscaldamento</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6

**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-occidentale della città, al margine nord della frazione di San Rigo, in una zona caratterizzata da tessuti residenziali di recente formazione e buona qualità insediativa; confina a nord e a ovest con ambiti agricoli di rilievo paesaggistico; a sud-ovest si segnala la presenza di un'area produttiva individuata dal PSC come tessuto AUC8, da riqualificare e riconvertire ad usi prevalentemente residenziali; ad est l'area confina con un ambito di nuovo insediamento residenziale ANS5.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

La zona è vocata a una trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale, che dovrà coordinarsi con la trasformazione della vicina ANS 5; le nuove edificazioni si concentreranno in contiguità a quelle presenti a sud e ad ovest, mentre il verde pubblico sarà localizzato in posizione centrale tra i tessuti esistenti e quelli in progetto. Ai sensi dell'art. 1.7.2 del RUE, l'ambito potrà ospitare superfici derivanti dagli ambiti di delocalizzazione 98 e 99.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDE 38

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 12

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde pubblico di Piano dovrà costituire un parco fruibile al servizio della frazione, con la quale la rete dei percorsi ciclopedonali dovrà trovare efficaci collegamenti.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

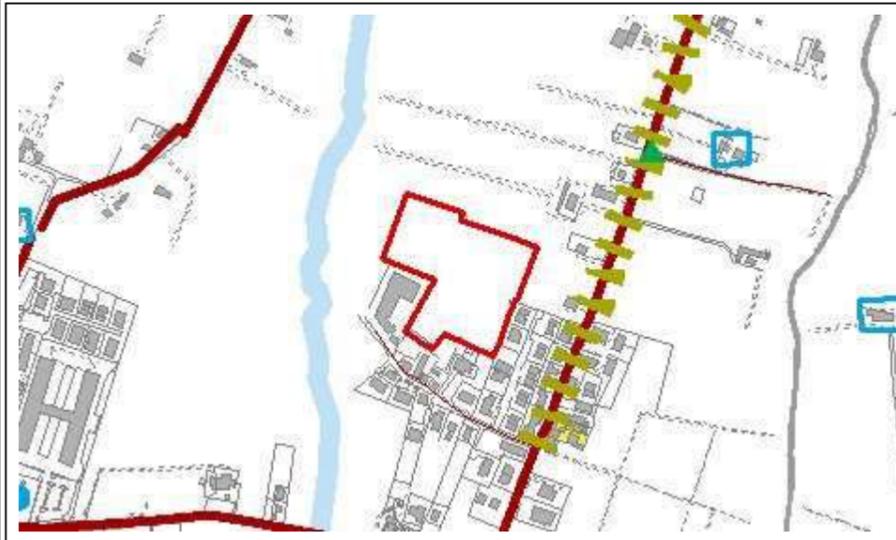
Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 3 "ambito fluviale del Modolena" dell'elaborato P8.1 del PSC.

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

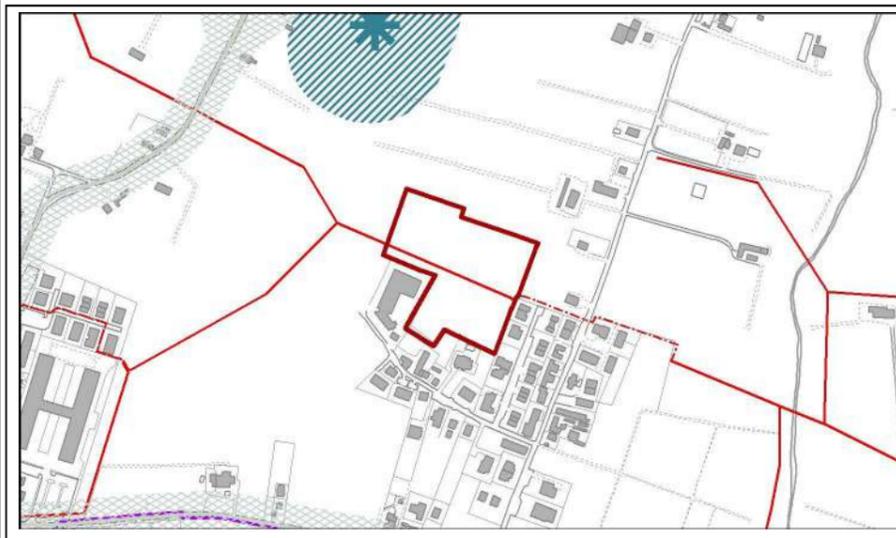
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'area è in una zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area si trova in un contesto paesaggistico di rilievo; ad ovest del comparto è lo Scolo Acquamarca, vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex Galasso).	In fase urbanistica attuativa 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.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Il comparto non presenta elementi ecologici al suo interno, ma fa parte dell'area di approfondimento e progetto del Modolena.	Il comparto potrà contribuire ad aumentare la naturalità dell'ambito. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dell'intervento nel contesto naturalistico e alla compatibilità con i valori ambientali.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	La frazione non è dotata di verde urbano attrezzato.	La progettazione del verde dovrà dotare la frazione di un parco pubblico attrezzato.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato, ma presenta interconnessioni 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 progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

**Elementi storici**

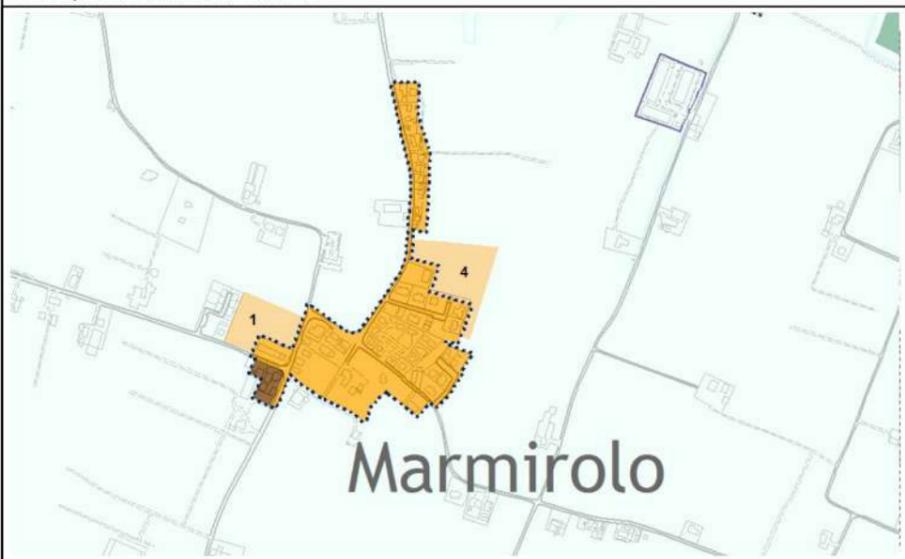
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via San Rigo e via Sempreverdi sono elementi della viabilità storica; via San Rigo è anche un elemento testimoniale della centuriazione. Lo Scolo Acquamarca è canale storico.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando gli interventi sulla loro morfologia e mantenendone la percezione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici di interesse storico-testimoniale.	

**Gestione infrastrutture**

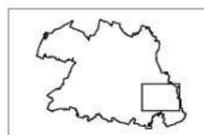
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità avverrà dalla viabilità locale.	Le soluzioni specifiche per l'accesso all'area dovranno essere concordate con l'AC.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da un percorso ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista e gravita sul nuovo depuratore di S.Rigo.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, verificando con il gestore la capacità depurativa residua del depuratore.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è attraversata da est a ovest da infrastrutture MT aeree che ne limitano la trasformazione.	In fase di attuazione del piano la linea di MT dovrà essere interrata.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Il principale corpo idrico esistente è lo Scolo Acquamarca.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area, attualmente adibita ad usi agricoli, è situata nel settore orientale della città, ai margini della frazione di Marmirolo, ed è ricompresa tra tessuti residenziali caratterizzati da buona qualità insediativa ad ovest e sud e ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva a nord e ad est; lungo il fronte nord del comparto scorre la Fossetta Preti.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere essenzialmente ambientale, volta al consolidamento del margine dell'edificato e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni dovranno essere concentrate in contiguità con i tessuti esistenti, mentre il verde pubblico costituirà una zona di filtro lungo i fronti nord ed est del comparto, allo scopo di preservare il corso d'acqua e mediare il rapporto con la campagna.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 43

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 7

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde pubblico di Piano dovrà costituire un parco fruibile al servizio della frazione, con la quale la rete dei percorsi ciclopedonali dovrà trovare efficaci collegamenti.

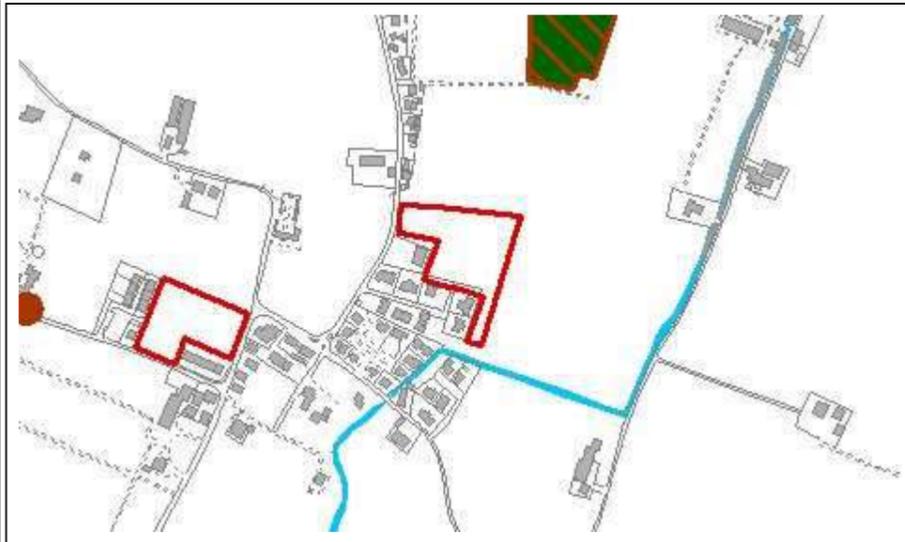
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

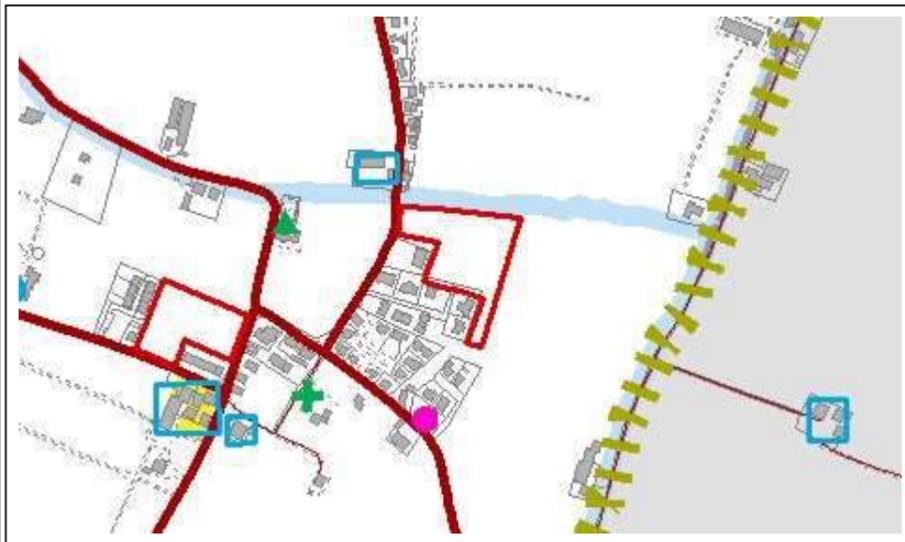
- AREE EDIFICABILI
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO

**ANS4**

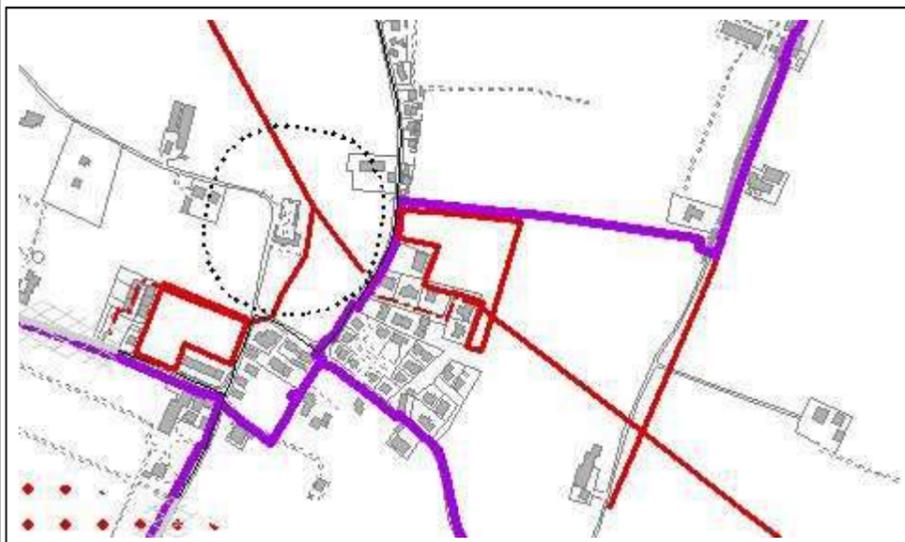
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Non si rilevano tutele e vincoli di carattere paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Nell'area non sono presenti elementi ecologici, ma poco più a nord vi è l'oasi di Marmirolo, in via di riconoscimento anche come Area di Riequilibrio Ecologico.	Il comparto potrà contribuire ad aumentare la naturalità dell'ambito. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento dell'intervento nel contesto naturalistico e alla compatibilità con i valori ambientali.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	La frazione attualmente non è dotata di verde urbano attrezzato.	Il verde pubblico di piano, insieme a quello del piano posto più a ovest, dovrà costituire la dotazione di verde urbano della frazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è urbanizzato, ma presenta una forte 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 progettazione del verde, mantenendo la percezione delle aree agricole.

**Elementi storici**

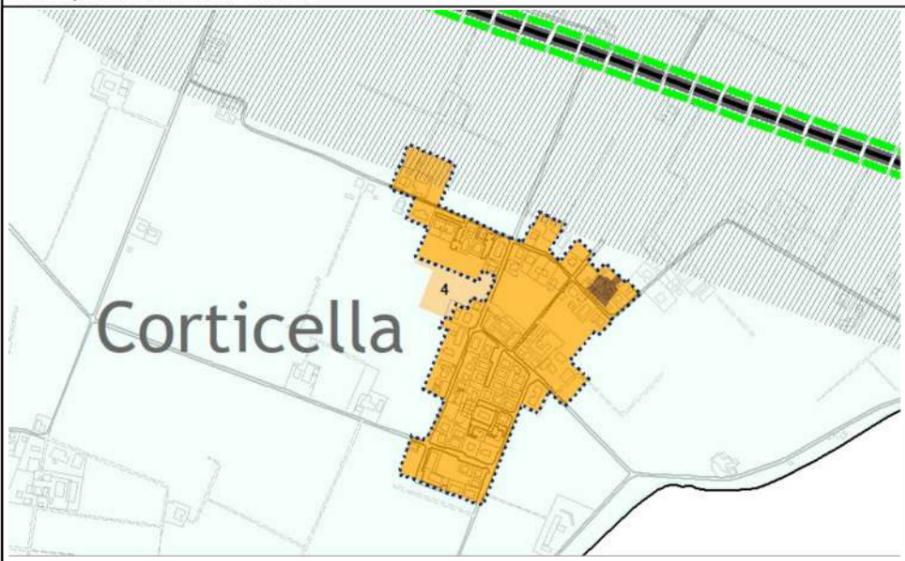
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via della Pace è elemento della viabilità storica. La Fossetta Preti è canale storico.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e mantenendone la percezione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici di interesse storico testimoniale.	

**Gestione infrastrutture**

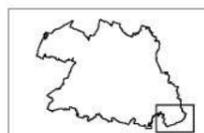
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla rete locale. Non si ravvisano particolari criticità.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dal servizio TPU.	L'intervento dovrà estendere la rete ciclopedonale.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	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.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è attraversata a sud da un tronco MT aereo che ne limita la trasformazione.	In fase di attuazione del piano la linea di MT dovrà essere interrata.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<b>Gas</b>	Il servizio è presente. Si segnala la presenza di un gasdotto di trasporto sul margine settentrionale del comparto, che limita fortemente la disposizione delle aree edificabili.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto del gasdotto.

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-orientale della città, nella frazione di Corticella, rispetto alla quale si pone come ambito di completamento dei tessuti esistenti, caratterizzati da una buona qualità insediativa; confina a nord con aree a verde pubblico derivanti dalle cessioni di un piano limitrofo e ad ovest con ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva.

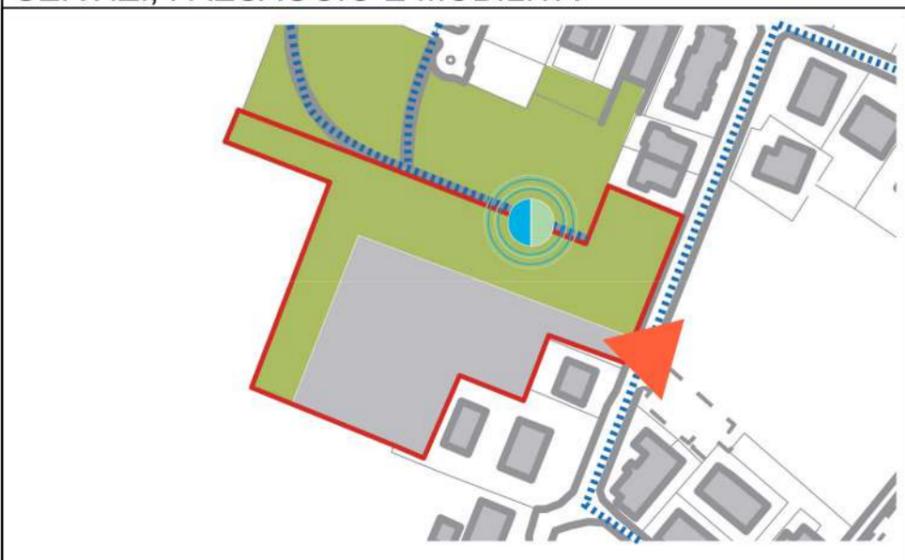
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente agricola, l'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, a carattere essenzialmente ambientale, volta al consolidamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. In particolare, le nuove edificazioni dovranno essere localizzate in contiguità con quelle esistenti a sud-est, mentre il verde pubblico dovrà concentrarsi a nord e ad ovest, a completare il disegno del parco pubblico comune al Piano limitrofo e a costituire un filtro tra l'edificato e la campagna circostante.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 48

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 8

BICIANI

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il verde pubblico dovrà essere progettato in modo coordinato con quello ceduto dal Piano limitrofo posto a nord, in modo da costituire un parco fruibile da parte degli abitanti della frazione. Il Piano dovrà contribuire alla creazione della rete ciclopedonale prevista dal Piano dei Servizi per collegare le polarità presenti nella frazione, allacciandosi ai percorsi esistenti e in progetto e realizzando una parte del percorso ciclopedonale previsto lungo via Maccagnano.

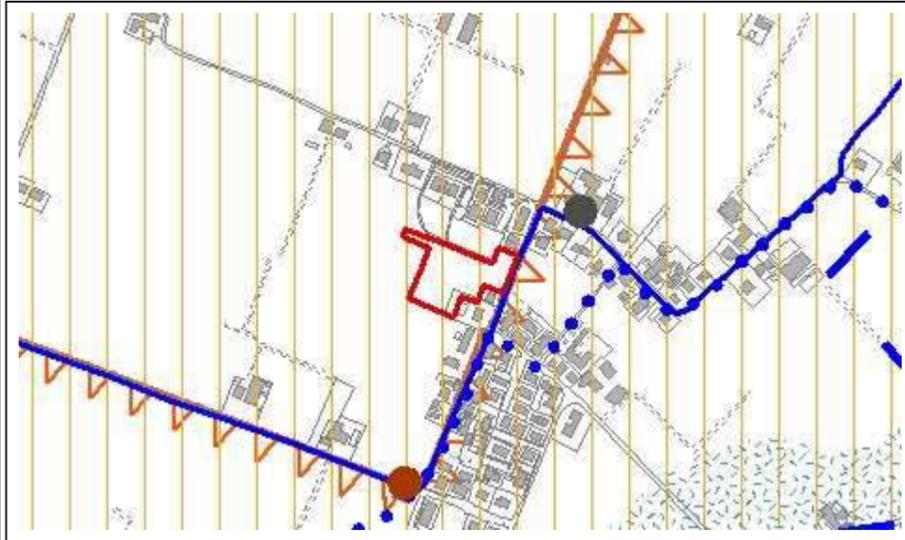
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

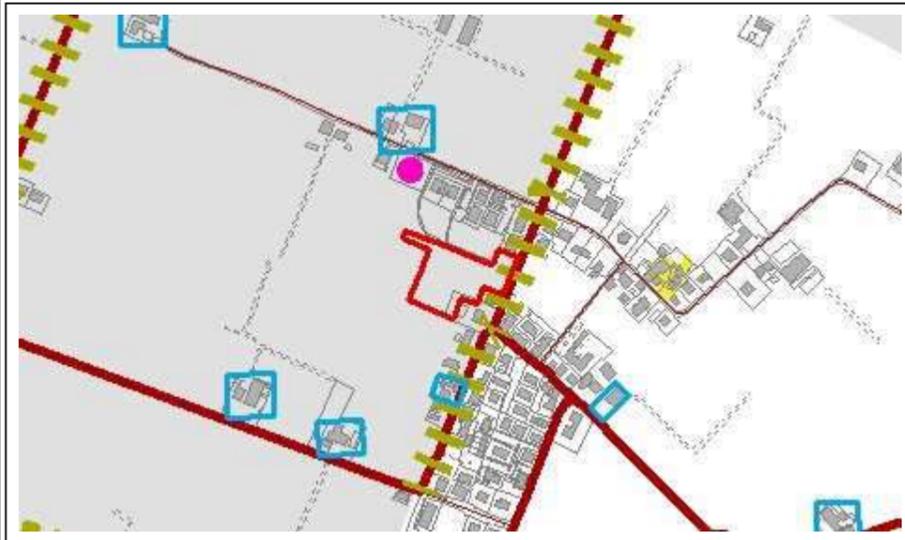
- AREE EDIFICABILI
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- ACCESSO
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ANS4**

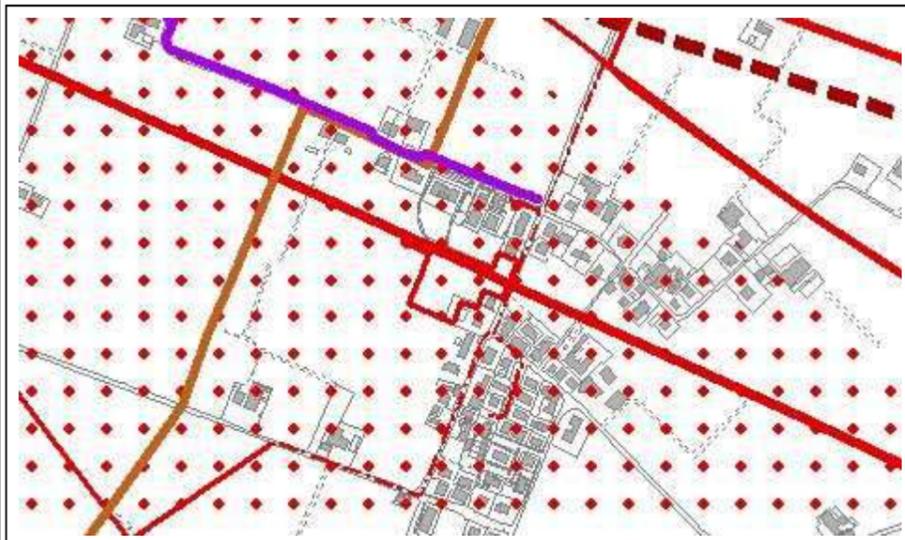
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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. 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, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica. A sud vi è il Tresinaro, vincolato ai sensi del D.lgs.42/2004 (ex Galasso), ma è a una distanza superiore a 150 m dal comparto.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica a parte le coltivazioni tipiche; a sud-ovest vi è un'area boscata frutto di un rimboschimento recente.	Andranno curate le connessioni con l'intorno, specificamente nella progettazione del verde.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area confina a nord con spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area si trova al margine dell'abitato di Corticella ed è oggi coltivata a vigna. Presenta interconnessioni sui lati sud ed ovest con l'agricolo circostante.	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**

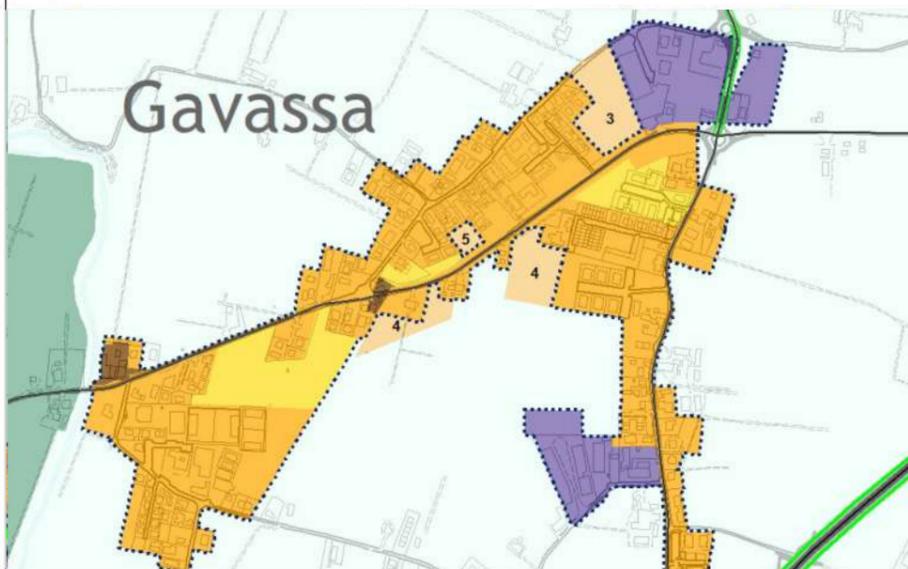
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Maccagnano è elemento di viabilità storica ed elemento testimoniale di centuriazione. Tutto il comparto è inoltre all'interno delle zone di tutela della struttura centuriata.	In fase di attuazione si dovrà evitare di intervenire sulla morfologia della via. Trattandosi di previsioni di urbanizzazione contenute nel previgente PRG, l'intervento non è soggetto alle ulteriori prescrizioni in materia di centuriazione, ma sarebbe auspicabile che fossero comunque indagati e salvaguardati gli elementi caratterizzanti.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela, mentre nell'intorno sono numerosi i complessi rurali di valore storico-tipologico.	Dovranno essere curate le percezioni di tali elementi storico-identitari.

**Gestione infrastrutture**

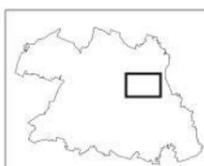
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è servita dalla viabilità locale. Non si rilevano particolari criticità.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è sprovvista di collegamenti ciclopodali e non è servita da TPU.	L'intervento dovrà dotarsi dei percorsi ciclopodali più opportuni per la fruizione del verde ed il collegamento con il resto della frazione.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	La fognatura di Corticella, prevalentemente mista, che serve l'area è attualmente non depurata. Inoltre si verifica una situazione di promiscuità in cui un tratto tombato recapita acqua in un canale irriguo.	Il comparto dovrà tenere conto degli interventi che AC e soggetti gestori riterranno opportuni per la risoluzione delle attuali criticità.
<b>Linee elettriche</b>	Il confine nord dell'area è segnato dall'attraversamento di una linea AT aerea.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei consistenti limiti che la linea AT pone all'edificazione ed alle destinazioni d'uso.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione.	

**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**

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

**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
- 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

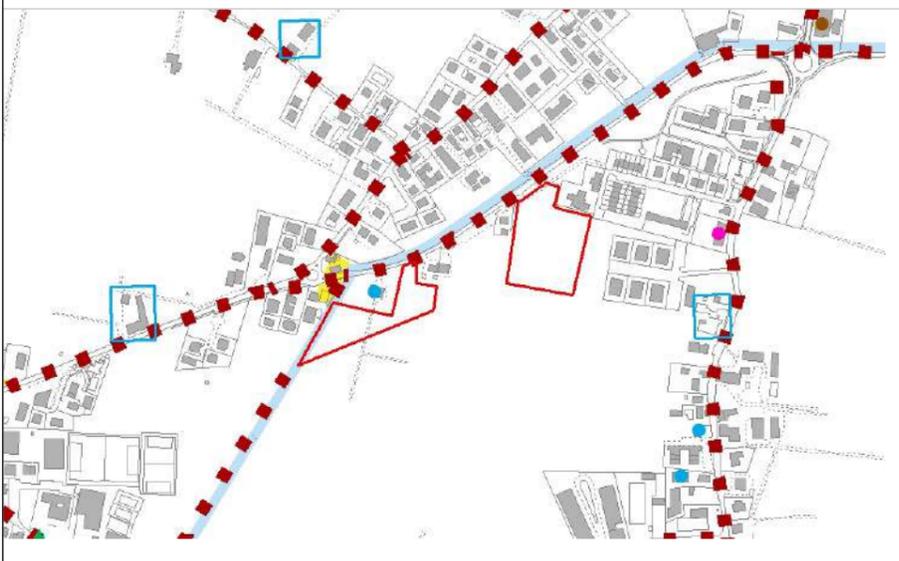
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ANS4

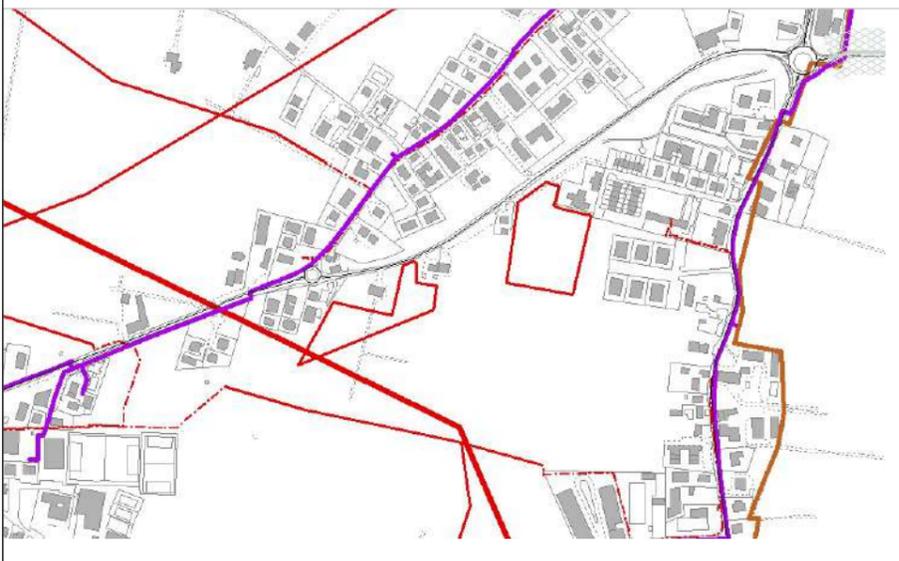
### VINCOLI E TUTELE



TUTELE  
PAESAGGISTICO  
AMBIENTALI  
Tav.P7.1



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

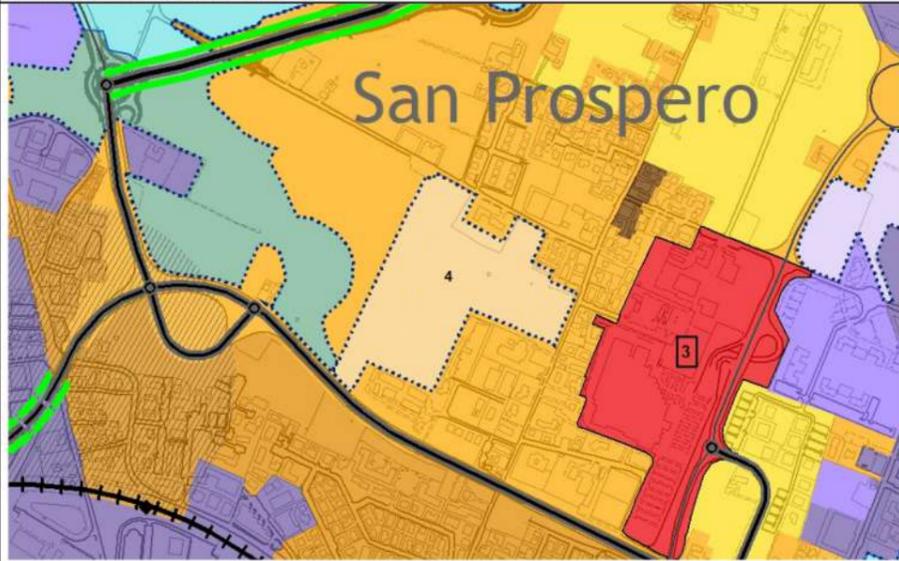
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	La SP468R e la cavedagna che delimita il comparto ad ovest sono due elementi di viabilità storica. Il Canale di Prato è canale storico come parte del Canale Ducale d'Enza.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente 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

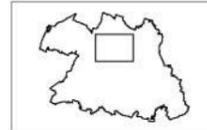
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area si collega alla strada provinciale.	Particolare attenzione andrà posta nell'innesto sulla viabilità esistente.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'area è provvista di collegamenti 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.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città, a margine della città consolidata, a breve distanza dalle opere del parco progetti Calatrava; confina a nord, sud ed est con tessuti residenziali caratterizzati da buona o discreta qualità insediativa e ad ovest con il bosco urbano di San Prospero.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente ineditato, l'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale, volta al consolidamento dei tessuti esistenti e alla valorizzazione del verde. In particolare, mentre le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti allo scopo di strutturare il margine insediato della città, il sistema del verde e dei percorsi ciclopeditoni dovrà avere come obiettivi prioritari quello di proteggere l'edificato dall'impatto delle infrastrutture esistenti nella zona e di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 32

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICIANPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. Il verde pubblico e i percorsi ciclopeditoni in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura in senso est-ovest e nord-sud delle diverse parti dell'Area Nord, incrementando l'area del bosco urbano di San Prospero. Le soluzioni per l'accessibilità all'area, nonché l'opportunità di creare un parco fruibile lungo via Samoggia, dovranno essere valutate con l'Amministrazione Comunale; la progettazione del fronte del comparto lungo via Samoggia dovrà tener conto del più generale progetto di riqualificazione della stessa come viale urbano.

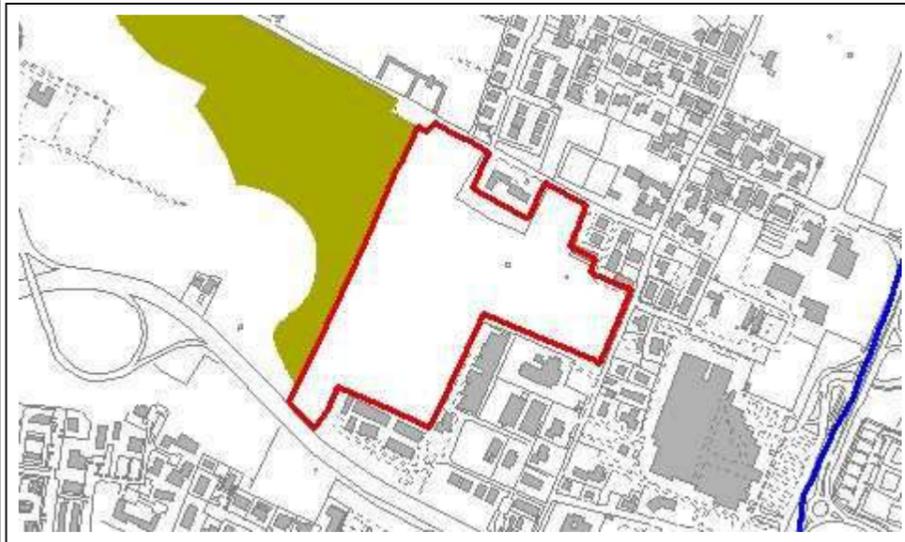
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di Piano dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava e dovrà recepire le indicazioni del progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso le grandi infrastrutture viabilistiche. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 1 "ambito delle porte di accesso alla città (zona nord)" dell'elaborato P8.1 del PSC.

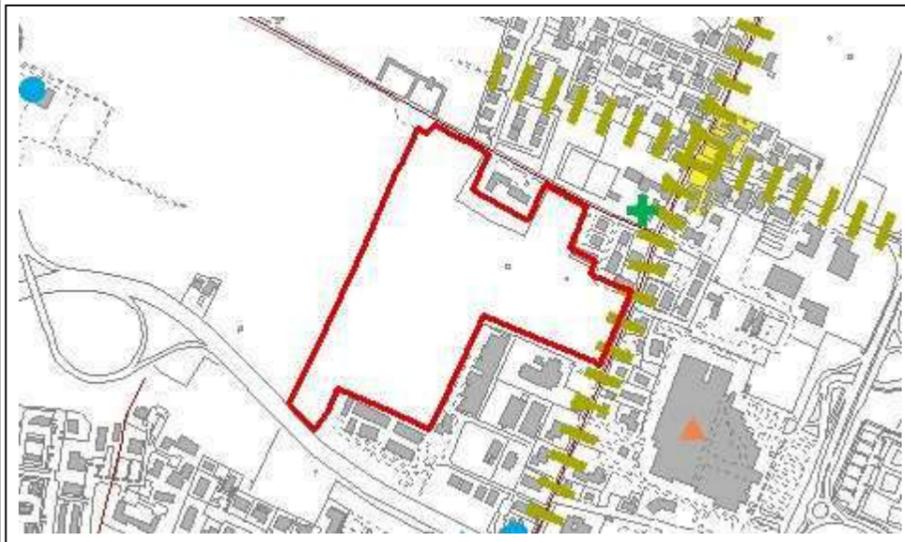
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	VARCO PERCETTIVO
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE		

**ANS4**

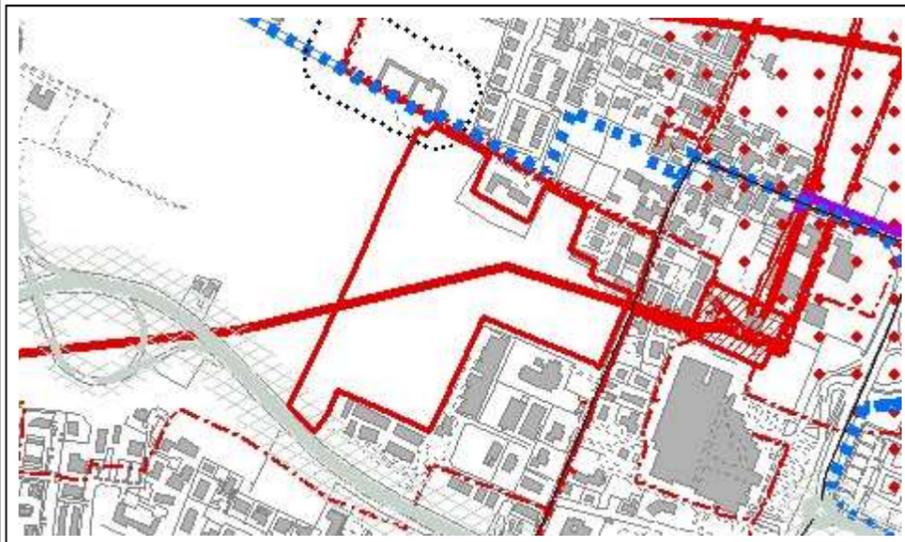
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGI-STICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRA-STRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade nella fascia C del PAI relativa al Crostolo. L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica.	
<b>Potenziamenti corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica; oltre il confine ovest del comparto vi è però il bosco urbano di San Prospero, di recente formazione.	L'intervento potrà contribuire all'aumento di naturalità dell'area.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area confina ad ovest con il bosco urbano di San Prospero; a nord sono presenti spazi a verde pubblico ceduti nell'ambito del piano particolareggiato adiacente.	Il piano dovrà tenere conto delle aree verdi esistenti e provvedere all'impianto in modo coordinato al verde urbano esistente ed alle esigenze fruibili della zona.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area è interclusa tra la tangenziale nord, via Samoggia e la viabilità di accesso all'autostrada; l'unico spazio aperto di pregio con cui è in contatto è il già citato bosco urbano di San Prospero.	

**Elementi storici**

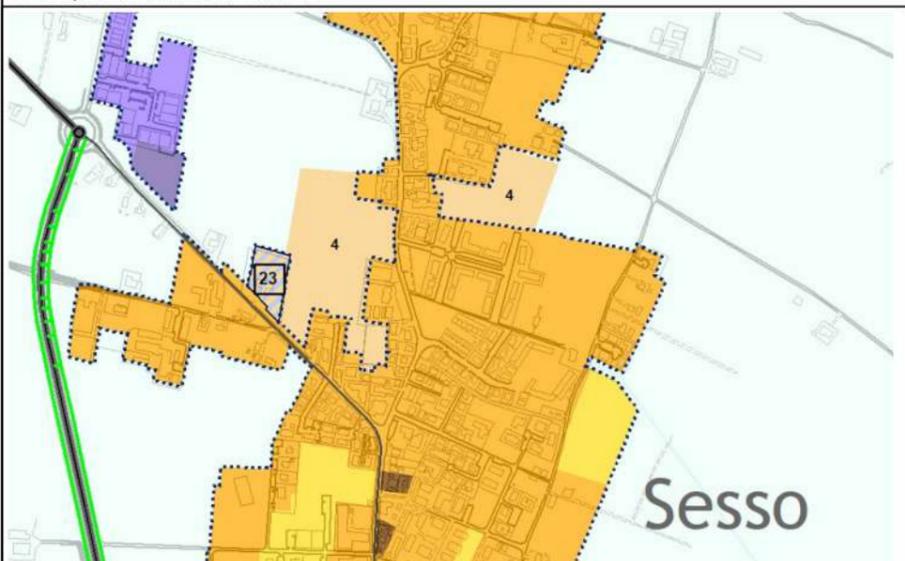
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Samoggia e via Marsilio Da Padova sono elementi di viabilità storica; la prima è anche elemento testimoniale della centuriazione.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia e mantenendone la percezione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela.	

**Gestione infrastrutture**

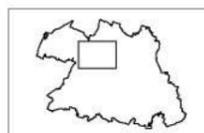
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è accessibile da via Samoggia e da via Marsilio da Padova e si trova in un contesto interessato da viabilità di rango sovracomunale (tangenziale e autostrada).	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	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.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. Il recapito naturale ultimo delle acque meteoriche è però il canale di Reggio, le cui condizioni qualitative e quantitative sono critiche a causa principalmente degli apporti dallo scolmatore della Nave e della promiscuità tra funzione irrigua e scolante.	L'intervento dovrà tenere conto della concertazione in atto tra AC e soggetti gestori per la risoluzione di tali criticità. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St sul Cavo Baggiovara.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è attraversata in senso est-ovest da una linea AT ed è lambita a nord da una linea MT aerea che ne limitano la trasformazione.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto della linea elettrica valutando sistemi di mitigazione della stessa, quali l'interramento o modifiche di tracciato.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas.</b>	Entrambi i servizi sono presenti.	In fase di attuazione dell'intervento dovrà essere predisposto l'allacciamento al servizio di teleriscaldamento.
<b>Cimiteri</b>	Nel lato sud-ovest l'area è interessata da vincolo cimiteriale.	Le edificazioni dovranno tenersi all'esterno dell'area vincolata.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino l'attuazione; esiste però un progetto di estensione della dorsale acquedottistica al di sotto di via Marsilio da Padova.	In fase attuativa si dovrà tenere conto delle infrastrutture in progetto, anche attraverso contatti diretti con l'Ente gestore.

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è localizzata nel settore settentrionale della città, nella frazione di Sesso; si estende ad ovest della viabilità principale di attraversamento in senso nord-sud della frazione incuneandosi nei vuoti lasciati dai tessuti attestati lungo la via stessa, caratterizzati dalla presenza di residenze a sud e della scuola elementare e del centro sportivo più a nord; ad ovest confina con ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva.

**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

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente a carattere agricolo, l'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale, volta al completamento dei tessuti esistenti e alla definizione del margine insediato della frazione verso ovest, nonché alla valorizzazione del verde nel senso di una significativa implementazione delle dotazioni territoriali della frazione.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 52

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 4

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il progetto del verde pubblico di piano dovrà essere mirato all'implementazione e al potenziamento dei servizi pubblici esistenti lungo il confine ovest dell'area, consentendo la realizzazione del nuovo campo sportivo e di un'area verde attrezzata, individuati come necessari dal Piano dei Servizi. La rete dei percorsi ciclopeditoni di progetto dovrà contribuire a strutturare relazioni di qualità tra il nuovo edificato, i suddetti servizi e la frazione.

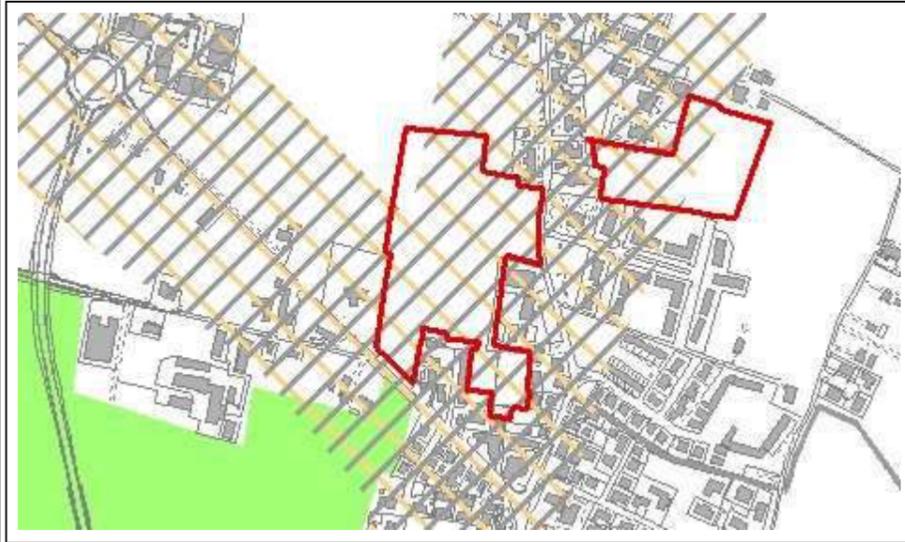
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di Piano dovrà porre attenzione a non occludere completamente il varco percettivo dalla viabilità principale che interessa la zona nord-ovest dell'area, individuato nell'elaborato P8 del PSC. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

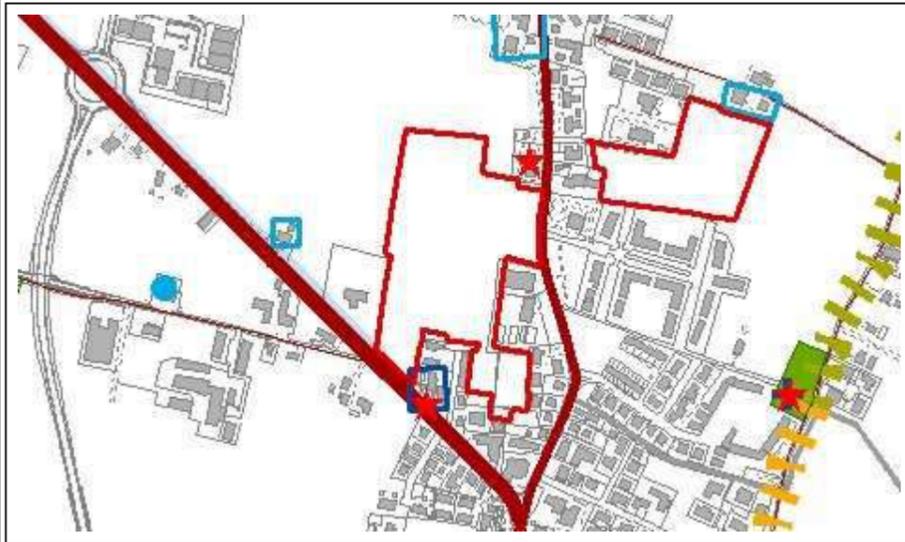
- AREE EDIFICABILI
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VARCO PERCETTIVO
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- VIE DEL PAESAGGIO

**ANS4**

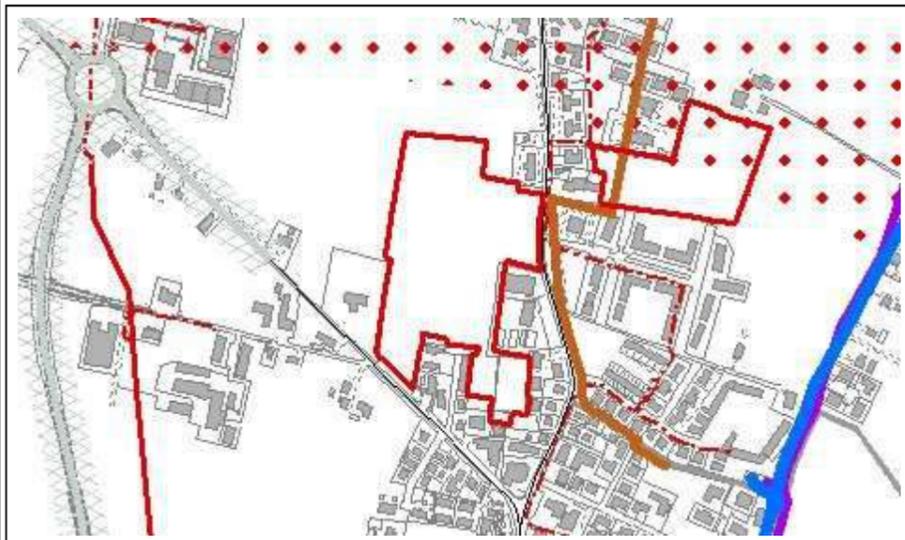
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è interessata da un dosso di pianura e dunque ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. L'area è inoltre interna alla fascia C del PAI relativa al Crostolo.	L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica. A sud di via dei Gonzaga vi è un'area di interesse paesaggistico-ambientale.	
<b>Potenziati corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	L'intervento potrà contribuire ad aumentare la naturalità di potenziali elementi quali i canali ad uso irriguo che costeggiano la viabilità e che attraversano a sud il comparto.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area è inserita in un contesto urbano di nuovo insediamento dotato di alcune aree a verde.	Il verde di piano dovrà connettersi alle aree attrezzate esistenti.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area presenta un'interconnessione sui lati nord e ovest con l'area agricola circostante.	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**

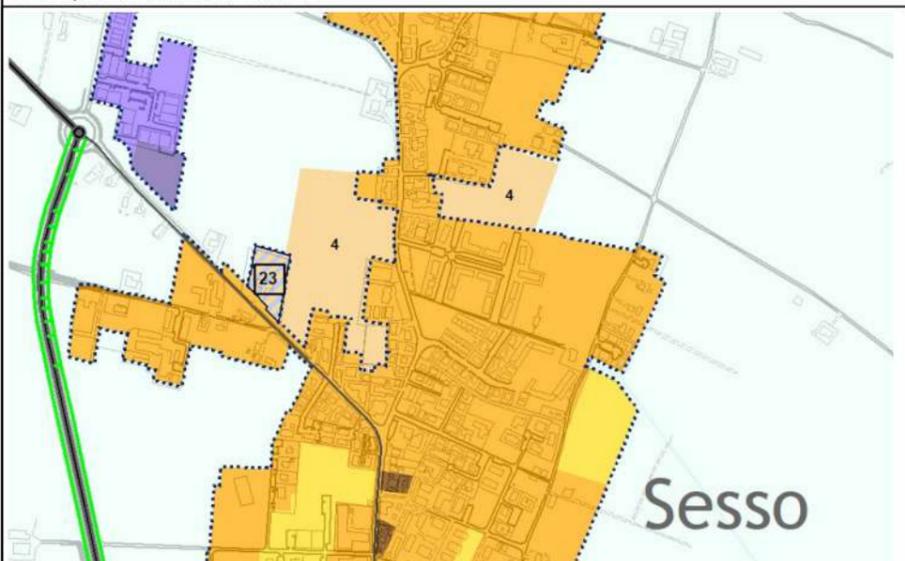
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via dei Gonzaga e via Ferri sono individuate quali viabilità storica.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela. Su via dei Gonzaga è però presente il complesso di valore storico-architettonico caratterizzato dalla torre di Sesso (vincolato con decreto ministeriale)	L'attuazione del comparto dovrà tenere conto della percezione di tali edifici.

**Gestione infrastrutture**

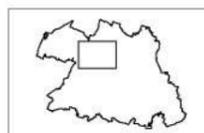
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è servita da via dei Gonzaga e da via Ferri.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è provvista di collegamenti ciclopedonali ed è servita da TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. La frazione presenta problemi quali-quantitativi connessi a via Salimbene da Parma, di prossima risoluzione.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è localizzata nel settore settentrionale della città, nella frazione di Sesso, a margine di tessuti residenziali di recente formazione, costituiti da blocchi isolati con significativa presenza di verde privato; ad est confina con ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva.

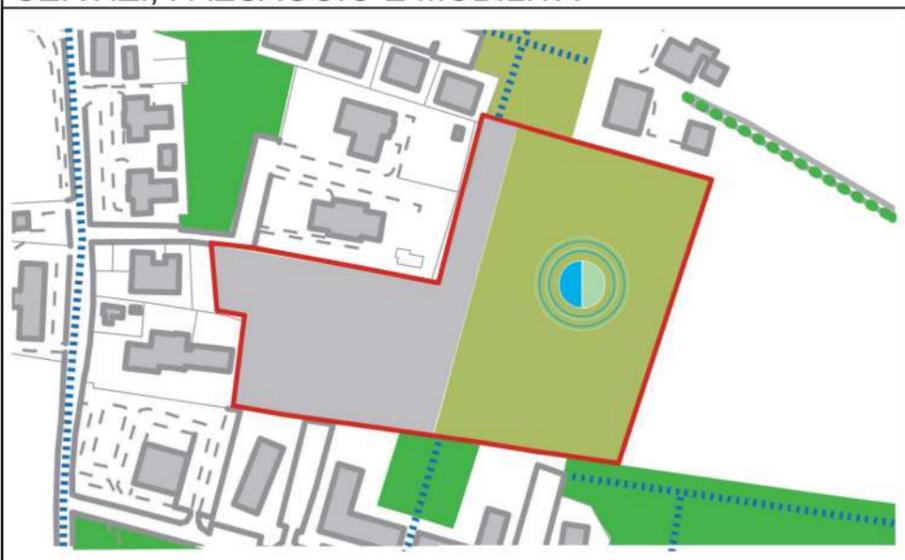
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

Attualmente a carattere agricolo, l'area esprime una vocazione a una trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale, volta al completamento del costruito e alla valorizzazione del verde. Le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti strutturando il fronte dell'edificato verso est; il verde pubblico dovrà legarsi al verde esistente a sud e a nord e costituire un filtro tra le aree edificate e la campagna.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 52

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 4

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde pubblico di Piano e la rete dei percorsi ciclopeditoni dovranno efficacemente integrarsi con le dotazioni presenti nel contesto, contribuendo a implementare le aree verdi fruibili e a completare la rete dei collegamenti tra le diverse parti della frazione e tra la stessa e la campagna, sia in senso nord-sud che in senso est-ovest.

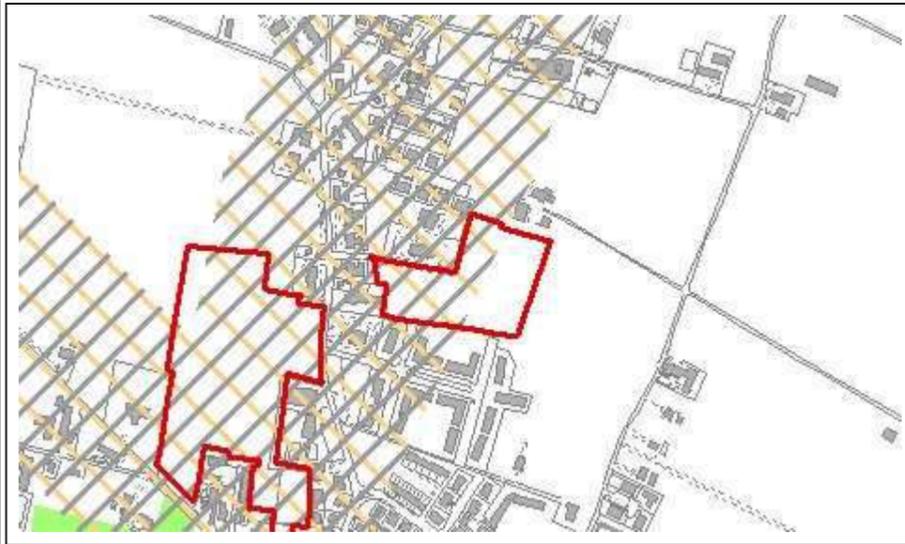
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

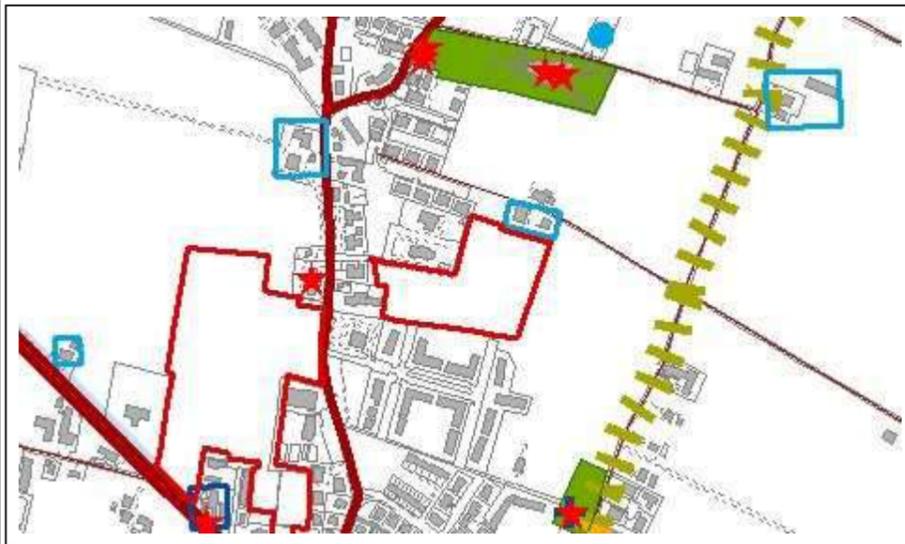
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIE DEL PAESAGGIO	

**ANS4**

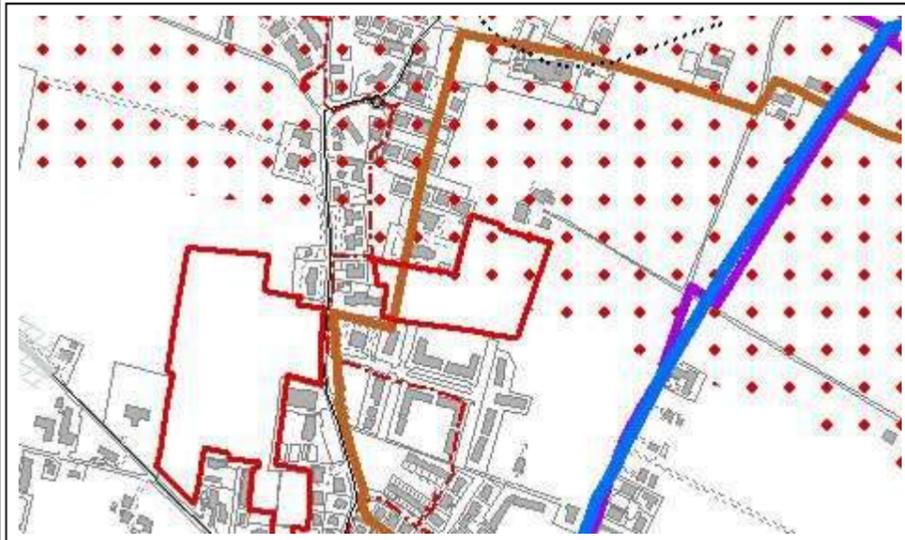
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è interessata ad ovest da un dosso di pianura e dunque ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma (la restante porzione è in classe G). L'area è inoltre interna alla fascia C del PAI relativa al Crostolo.	L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Riguardo alla sismica, per la classe F sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non presenta elementi di tutela paesaggistica.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica; l'area agricola ad est del comparto è però un cuneo verde di cintura con valenza ecologica e micro-climatica.	L'intervento potrà contribuire ad aumentare la naturalità dell'area ed a mediare il rapporto tra urbanizzato e agricolo.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area confina a nord e a sud con aree a verde pubblico.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area presenta un'interconnessione sul lato est con l'area agricola circostante.	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.

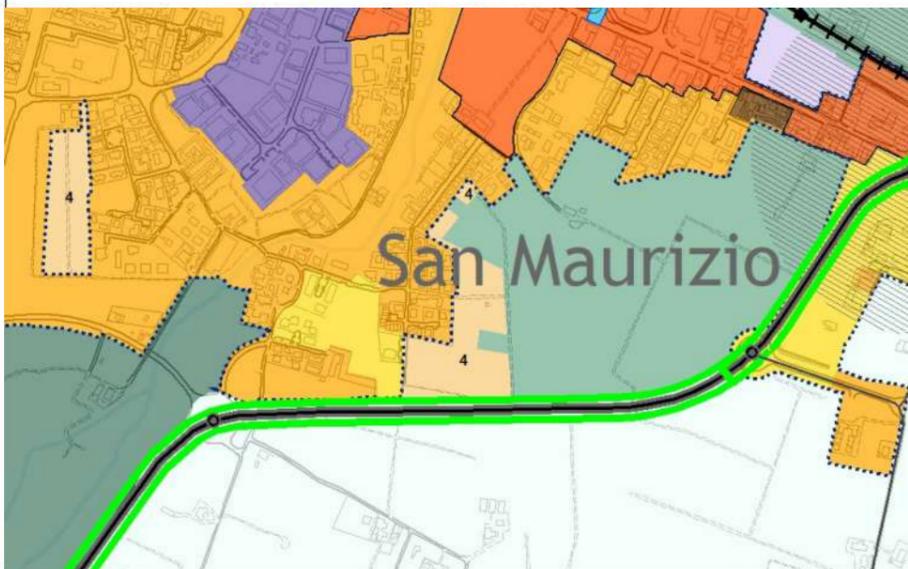
**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Ferri e la carraia a nord sono individuate quali viabilità storiche.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela. A nord è però presente un complesso di valore storico-tipologico.	L'attuazione del comparto dovrà tenere conto della percezione di tali edifici e del carattere rurale del contesto, sia a livello di impianto che edilizio.

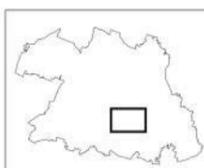
**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è servita da via Ferri attraverso la viabilità locale minore.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	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.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista ed è interessata dal passaggio di un collettore sul lato ovest del comparto. La frazione presenta problemi quali-quantitativi connessi a via Salimbene da Parma, in corso di risoluzione.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente tenendo conto degli interventi realizzati o previsti dal gestore. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St sulla Fossetta Matta. L'intervento dovrà mantenere le aree edificate a congrua distanza dalle infrastrutture.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio e non presenta infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

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**

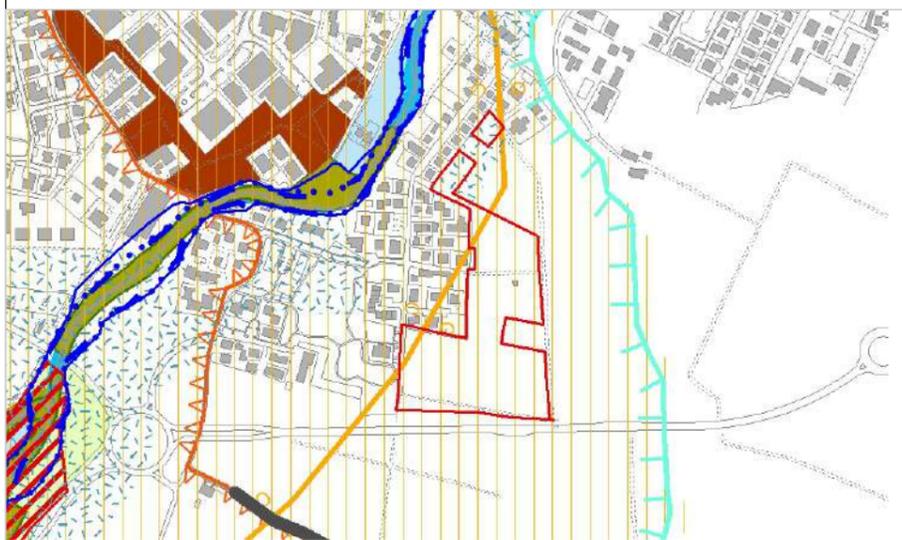
Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna e la viabilità principale, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, nonché al mantenimento del varco percettivo segnalato nell'elaborato P8 del PSC.

- 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

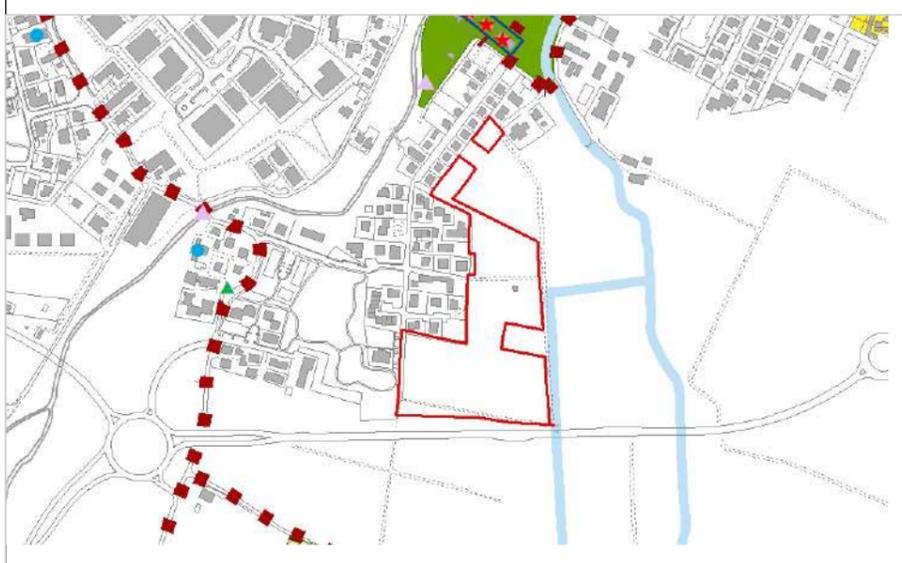
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ANS4

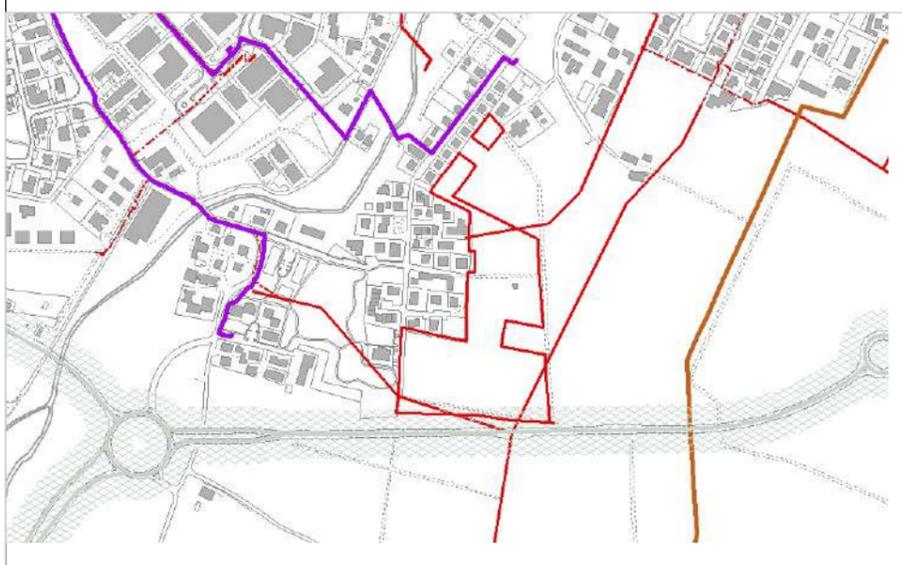
### VINCOLI E TUTELE



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 Soprintendenza 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

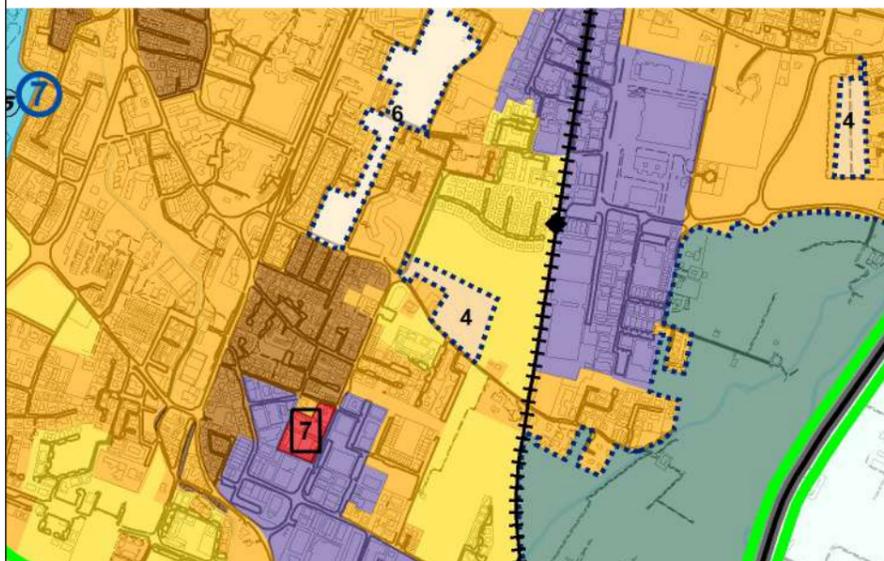
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Il confine est della porzione più meridionale del comparto è delimitato dal canale San Maurizio che è canale storico, così come il vicino cavo Ariolo-Rodano.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e 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

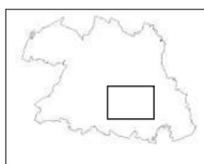
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità di quartiere, che si collega alla tangenziale sud.	
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Nel contesto sono presenti percorsi ciclopeditoni, 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.	

**ANS4**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-orientale della città e confina a nord e sul fronte est con il parco delle Acque Chiare, costituito grazie alla progettazione integrata di aree di cessione di PUA, a sud con tessuti edificati di più o meno recente formazione, caratterizzati da medio bassa densità, costituiti da blocchi isolati con significativa presenza di verde privato, ad ovest con la viabilità di quartiere, via Daniele da Torricella e, più interna, via Carretti, sulla quale si innesterà l'accesso all'area.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-4**

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

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a trasformazione leggera, di natura essenzialmente ambientale, volta al consolidamento dei tessuti esistenti ed alla valorizzazione del verde.  
In particolare le nuove edificazioni, a carattere rado, andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti, allo scopo di strutturare, insieme al sistema delle altre aree di trasformazione a nord, il margine insediato della città.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO  
CINTURA EST

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 18

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'attuazione del piano dovrà rispondere all'esigenza di coordinarsi con gli spazi pubblici esistenti, con particolare riferimento al parco urbano delle Acque Chiare.  
Il sistema del verde e dei percorsi ciclopeditoni dovrà avere come obiettivi prioritari quello di costituire una protezione ai tessuti residenziali dal passaggio della ferrovia e di strutturare una rete di relazioni fisiche di qualità tra i tessuti esistenti e quelli di progetto.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto planivolumetrico dovrà aver cura di armonizzare le nuove edificazioni con quelle presenti nel contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione unitaria dei fronti edificati verso gli spazi aperti. Si dovrà privilegiare l'edificazione a bassa densità.

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

# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ANS4

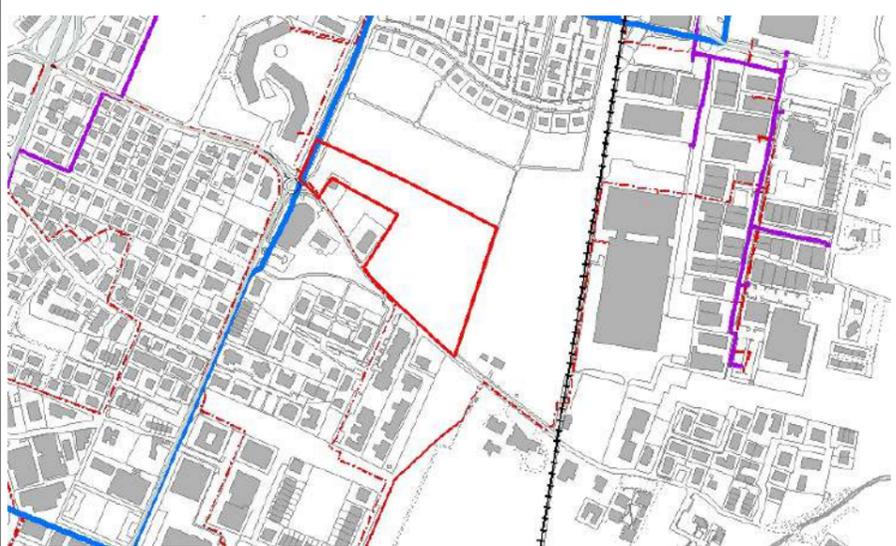
### VINCOLI E TUTELE



TUTELE  
PAESAGGISTICO  
AMBIENTALI  
Tav.P7.1



TUTELE STORICO  
CULTURALI  
Tav.P7.2



VINCOLI  
INFRASTRUTTURALI  
Tav.P7.3

### Paesaggio e ambiente

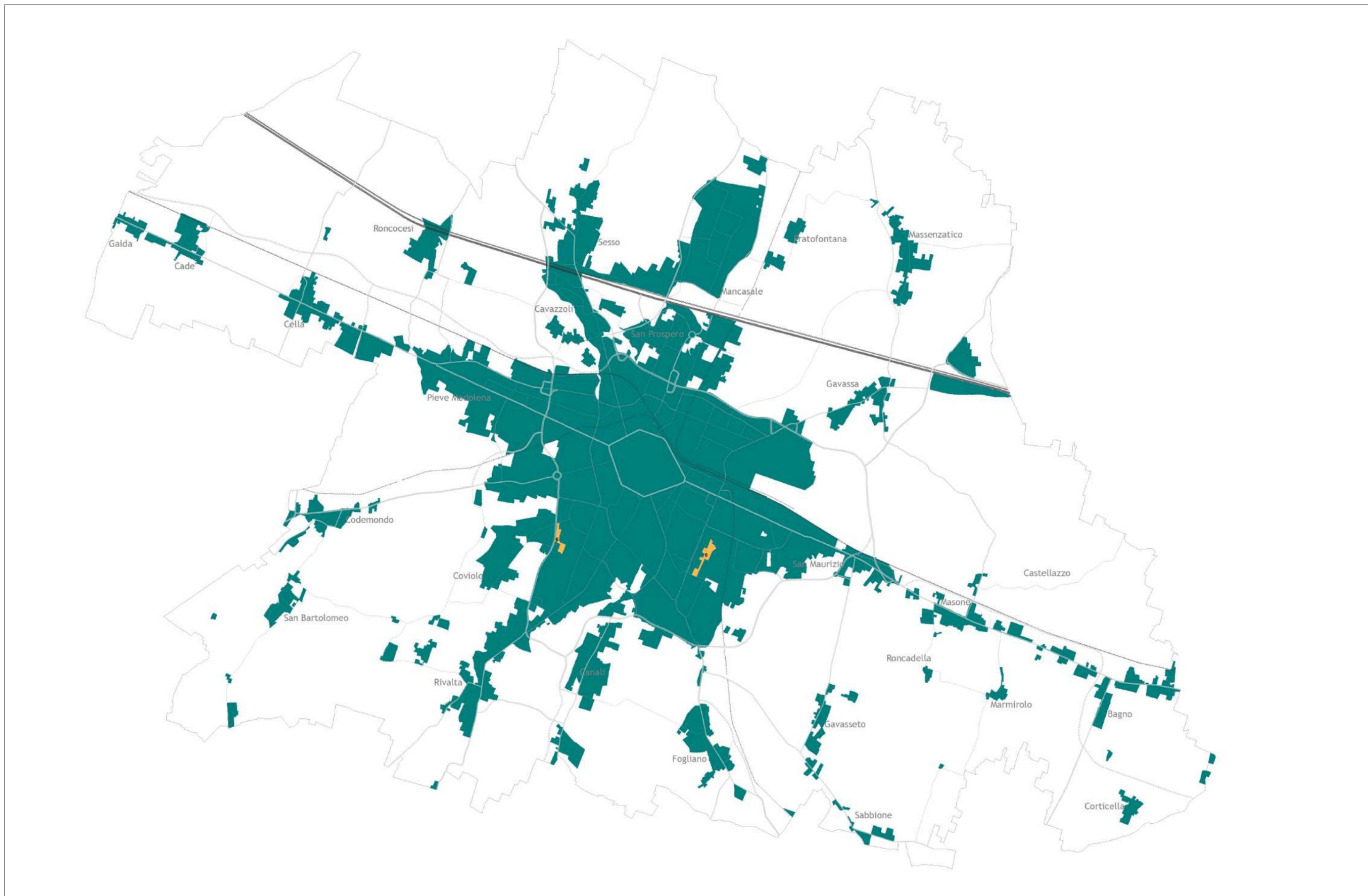
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	L'area di intervento risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media e ricade nelle zone di protezione delle acque sotterranee (settore B). Sul bordo nord-orientale è presente un fontanile. Lungo le strade che delimitano l'area si rileva la presenza di filari tutelati. L'area ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Ricade nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in merito al rischio di contaminazione delle acque sotterranee e dovrà essere rispettato l'art.2.35 del PSC. L'area del fontanile dovrà essere salvaguardata ai sensi dell'art.2.35 del PSC. Saranno necessari approfondimenti specifici, quali la valutazione del fattore di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Qualora vengano riscontrate le condizioni dell'All.A1 delibera A.L. 112/2007 occorre il III livello. Si raccomanda di minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Ad est dell'area di intervento dopo la ferrovia si rileva la presenza di una zona di interesse archeologico tutelata con provvedimento ministeriale.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area di intervento è delimitata da filari di pregio tutelati (Via A. Cugini e la Via G. Carretti). Ad est è presente un'area inserita nella rete Natura 2000.	Dovranno essere preservati i filari esistenti nel rispetto dell'art.2.9 del PSC. Si auspica un loro sviluppo nell'area destinata a verde pubblico.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Ad est dell'area è presente il parco urbano delle Acque Chiare, elemento di transizione-connesione tra lo spazio urbano destinato all'edificazione e quello vocato a verde.	L'intervento dovrà prevedere una dotazione di verde pubblico funzionale all'intervento e connesso alle residenze limitrofe esistenti.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area risulta essere un spazio intercluso all'interno del territorio urbanizzato. A sud dell'area sono presenti aree agricole.	Le aree agricole dovranno essere adeguatamente tutelate e valorizzate attraverso elementi verdi di connessione.

### Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	L'area è delimitata da viabilità storica (Via A. Cugini e Via G. Carretti). Ad est è presente una struttura insediativa storica non urbana e un edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04.	La viabilità storica dovrà essere adeguatamente tutelata e valorizzata evitando interventi sulla morfologia della stessa.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	In prossimità dell'area di intervento si segnala la presenza di un'area di interesse archeologico.	Necessità di sottoporre l'intervento alla Soprintendenza Archeologica.
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Nelle vicinanze sono presenti complessi di valore storico-architettonico e edifici di valore storico-tipologico di tipo rurale.	L'edificato dovrà interfacciarsi con gli elementi del sistema storico rurale in modo armonioso rispettando le caratteristiche di contesto.

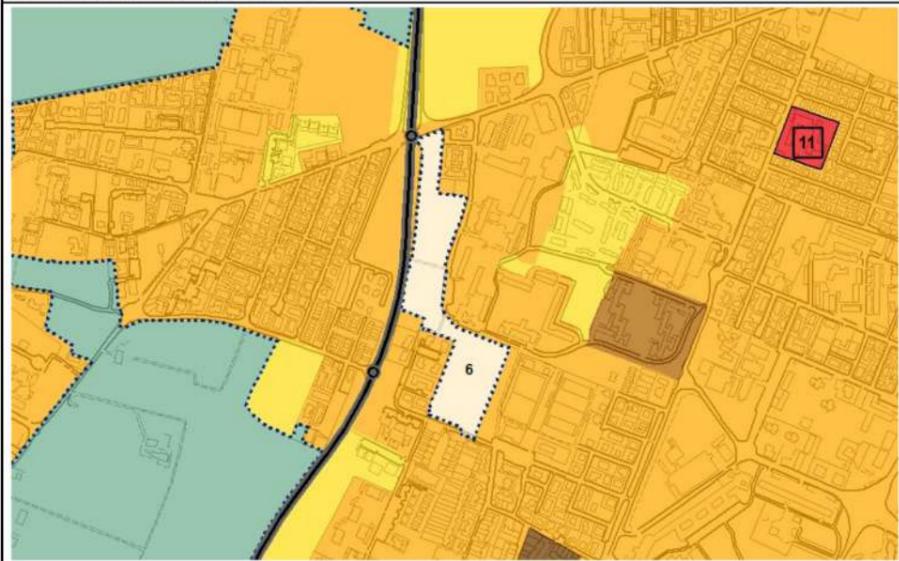
### Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita dalla via A. Cugini e dalla via G. Carretti. A est dell'area c'è la ferrovia.	L'intervento dovrà curare l'innesto alla viabilità esistente con soluzioni viabilistiche adeguate al flusso veicolare previsto.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'ambito è servito da linee del trasporto pubblico. Sono presenti nell'intorno piste ciclabili.	E' opportuno che l'intervento preveda adeguati collegamenti al sistema delle piste ciclabili esistenti.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente di tipo misto.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e prevedendo eventuali interventi necessari al funzionamento ottimale.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'ambito circostante è servito sia dalla rete elettrica che dalla rete del gas.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non presenti nell'area.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Non è presente nelle immediate vicinanze.	
<i>Rete acque superficiali</i>	Ad est è presente un corso d'acqua (Rio Acqua Chiara).	L'intervento dovrà tenere conto delle eventuali opere che l'AC e i gestori riterranno opportune per la salvaguardia del corso d'acqua.
<i>Acquedotto</i>	Una dorsale del servizio è presente lungo il bordo nord-occidentale. L'insediamento sarà allacciato alla rete esistente.	L'edificazione dovrà tenere conto della fascia di rispetto della condotta.

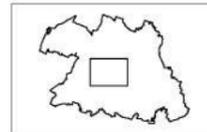


**ANS6**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore meridionale della città ed è delimitata a nord da via F.lli Rosselli, ad ovest dal cosiddetto asse attrezzato che assume in tale tratto la denominazione di via Inghilterra, ad est e a sud da tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione e di buona qualità insediativa e da aree a verde pubblico.

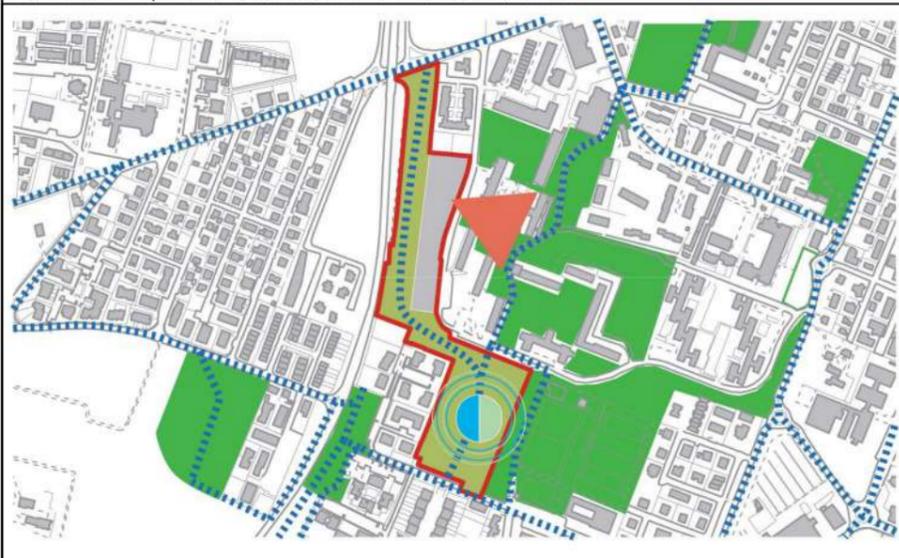
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-6**

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,20 mq/mq
Svp	70%-80% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a una trasformazione leggera. Le nuove edificazioni andranno a posizionarsi prevalentemente ad est in continuità con l'edificato esistente, mentre il verde pubblico costituirà elemento di filtro tra le edificazioni e le infrastrutture esistenti.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
CINTURA SUD OVEST

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La progettazione del verde pubblico dovrà tener conto del progetto di coordinamento predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera zona, prevedendo un'adeguata fascia di ambientazione rispetto all'asse attrezzato ad ovest e una consistente area verde nella parte sud dell'area, in modo da consentire un eventuale ampliamento dei campi sportivi esistenti. Si dovranno prevedere efficaci collegamenti, sia in senso nord-sud che in senso est-ovest, tra la rete ciclopedonale in progetto e quella esistente.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di trasformazione dell'area dovrà valorizzare la fascia di ambientazione prevista ad ovest, inserendo l'intervento in un cannocchiale visivo di spazi aperti destinati a verde. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti il verde di ambientazione, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

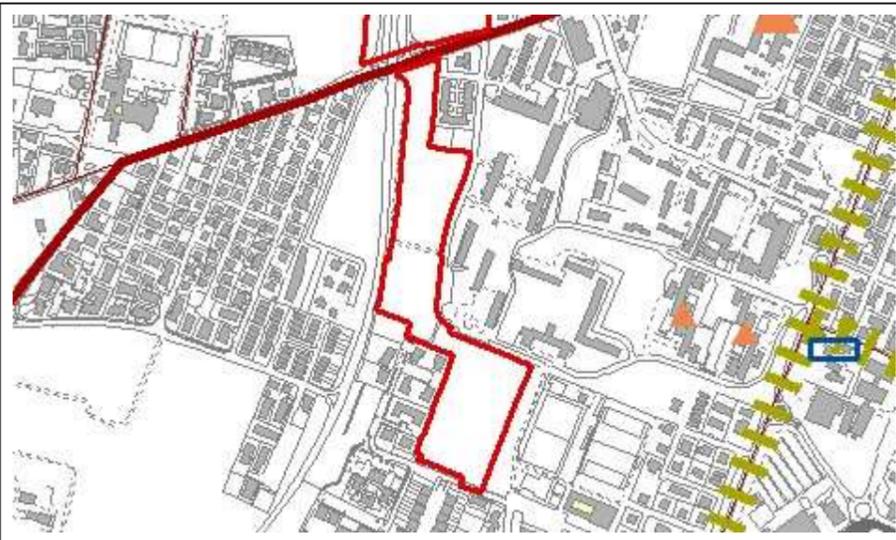
- AREE PRIVATE
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ACCESSO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ANS6**

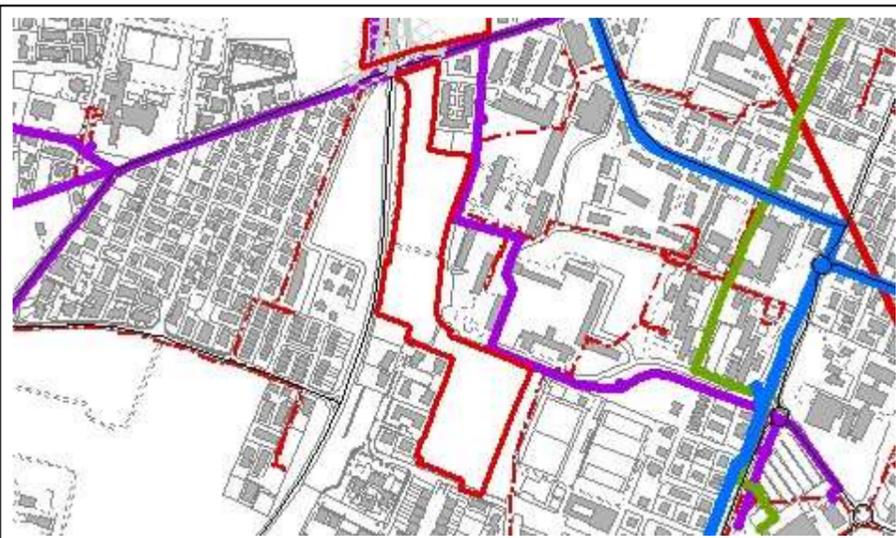
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da alcun vincolo di carattere paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'intorno dell'area è dotato di verde urbano in relazione ai comparti vicini di recente realizzazione; a sud-est vi è un'interconnessione con aree a verde destinate ad attrezzature sportive.	Il verde pubblico di piano dovrà essere pensato in parte in ampliamento e completamento del verde pubblico esistente.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area va a completare un contesto urbanizzato, che non confina direttamente con spazi aperti di pregio.	

**Elementi storici**

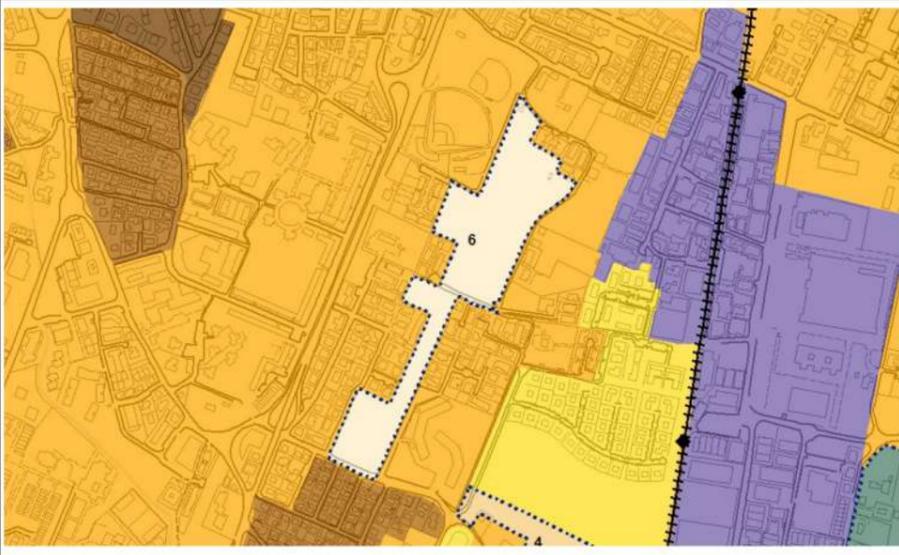
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Rosselli rappresenta un elemento di viabilità storica tutelata.	Tale elemento dovrà essere adeguatamente tutelato e valorizzato, limitando o evitando interventi sulla sua morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non vi sono emergenze di carattere storico culturale all'interno del comparto.	

**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità di quartiere, che si collega all'asse attrezzato di via Inghilterra.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è ben servita dalla rete ciclopedonale (su via Rosselli e nei comparti a est e sud) e dal TPU (su via Rosselli).	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria mista. Il collettore di via Fratelli Rosselli è però al limite delle proprie capacità di deflusso. Di conseguenza, l'aumento del bacino di drenaggio ad esso contribuente è possibile solo prevedendo un potenziamento nello scarico in Canale d'Enza, il quale però potrebbe non reggere portate incrementate.	Occorre approfondire la tematica, studiando la zona dal punto di vista idraulico. La realizzazione di invasi di accumulo superficiale a carico dei privati rappresenta una possibile soluzione, prevedendone lo scarico con modalità controllata.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture che ne limitino la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	L'area è raggiunta da entrambi i servizi.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Non ci sono corsi d'acqua superficiali nelle adiacenze dell'area di intervento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio.	

**ANS6**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6

**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-orientale della città e costituisce un ambito intercluso in un tessuto densamente edificato costituito da blocchi isolati alternati a edificazioni più rade con una discreta qualità ambientale. Nella parte nord confina con attrezzature sportive di interesse collettivo e con l'area del centro sociale Orti Spallanzani; a sud è delimitata da via Cugini nel suo tratto urbano.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-6**

De (diritto edificatorio)	0,12 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,20 mq/mq
Svp	fra 70% e 80% della St
Ip	min 60%
A	80 alberi/ha
Ar	130 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

Il comparto dovrà prevedere limitate aree di completamento rispetto ai tessuti edificati posti a nord e ad ovest dell'area, incuneandosi nel tessuto residenziale esistente, mentre il verde pubblico dovrà essere localizzato ad est, dando luogo a un parco centrale di ampio respiro.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
CINTURA EST

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Le aree di verde pubblico di cessione andranno a incrementare significativamente le dotazioni della zona e dovranno contribuire alla riqualificazione dell'area centrale al quartiere attraverso la creazione di un parco, dotato di attrezzature per il gioco e lo sport ad implementazione e in coordinamento con gli impianti sportivi esistenti, in grado di caratterizzarsi come luogo di relazione. Il progetto dovrà prevedere una rete di percorsi ciclopedonali sia in senso nord-sud che in senso est-ovest, così da connettere efficacemente il parco e le nuove edificazioni con i servizi e i tessuti limitrofi e con le altre aree verdi presenti nella zona. L'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

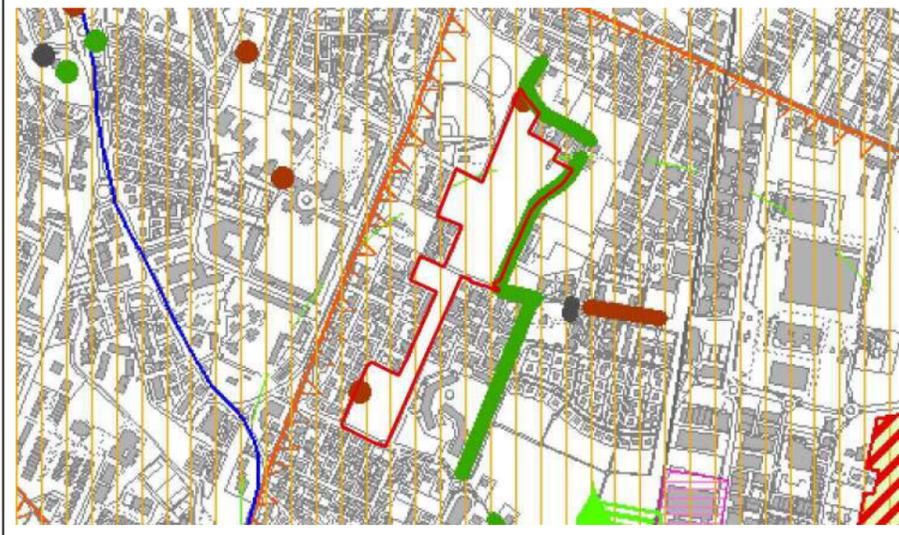
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

L'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto dovrà essere curato tramite un opportuno uso degli elementi verdi ricercando uno stretto rapporto dell'edificato con il verde pubblico, da progettarsi con caratteristiche di parco urbano.

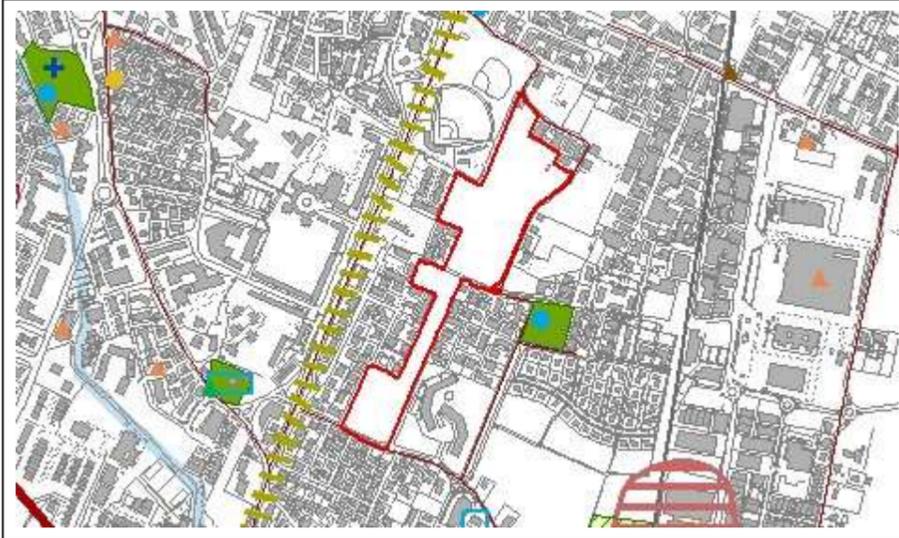
AREE PRIVATE	PERIMETRO DEL COMPARTO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE		

**ANS6**

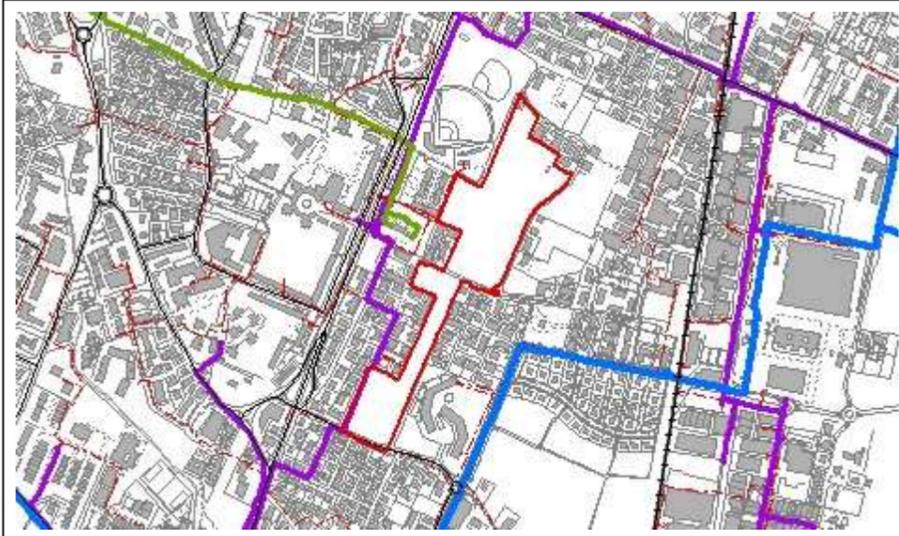
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

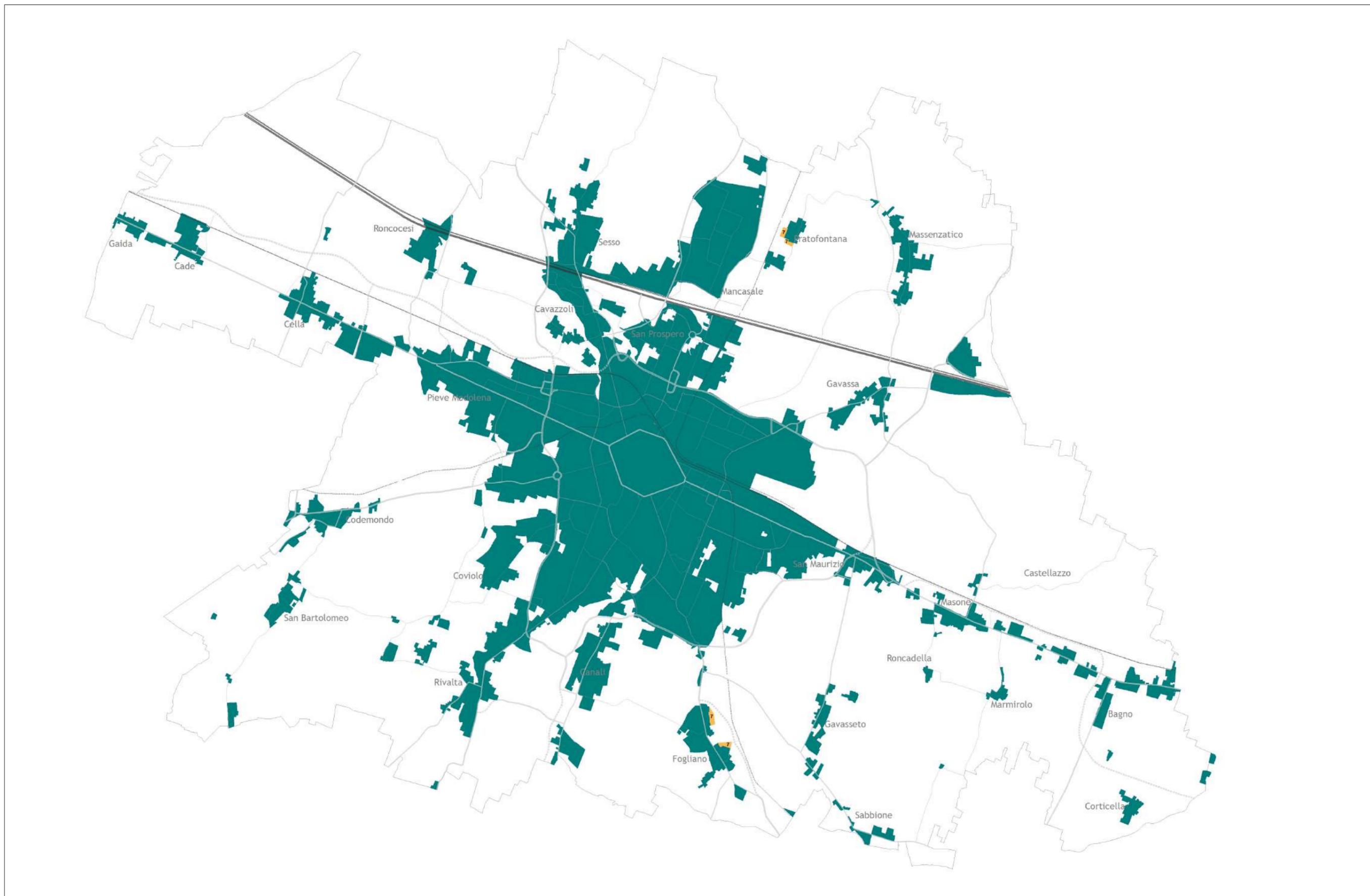
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è quasi completamente all'interno della zona di rispetto del fontanile sito a sud-est, nei pressi della ferrovia. L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (settore di ricarica B). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. Sono presenti filari di pregio su via Pestalozzi ed esemplari singoli.	Non sarà possibile realizzare pozzi per il prelievo di acqua né utilizzare gli effluenti di allevamento in agricoltura. La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Le alberature meritevoli di tutela andranno preservate e valorizzate.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da alcun vincolo di carattere paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'intorno dell'area è dotato di verde urbano in relazione ai comparti di recente edificazione; a nord-ovest vi è il campo da baseball e poco più ad est il parco delle Acque Chiare.	L'intervento dovrà curare l'interconnessione tra il verde di cessione e le aree residenziali presenti al fine di favorirne la fruizione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto circostante l'area è densamente urbanizzato; permangono residui di spazi aperti agricoli a nord-est.	Seppur non di pregio, la relazione tra l'area e le residue aree agricole andrà mantenuta e valorizzata.

**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Pestalozzi e via Cugini appartengono alla viabilità storica tutelata.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati, limitando o evitando interventi sulla loro morfologia.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non vi sono emergenze di carattere storico-tipologico all'interno del comparto.	

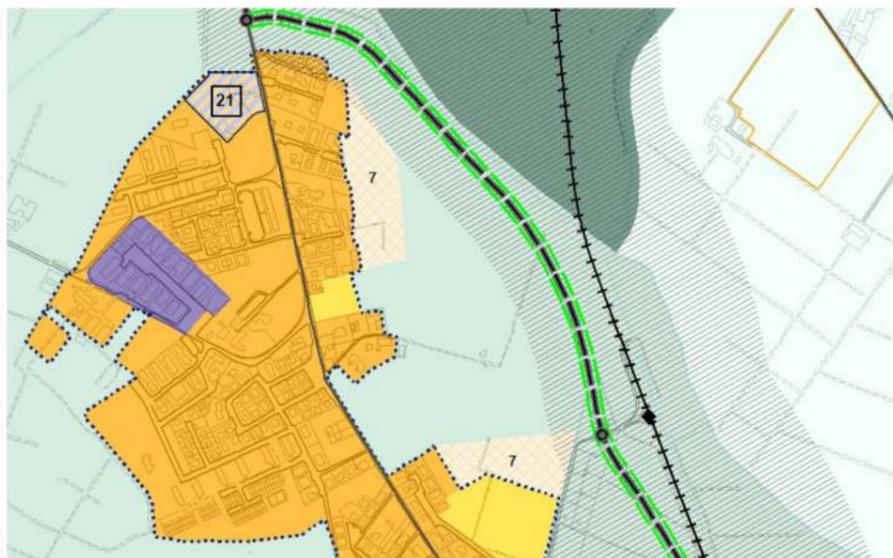
**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è servita dalla viabilità secondaria che si collega a viale del Partigiano e via Papa Giovanni XXIII.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è ben servita dalla rete ciclopedonale. Sulla viabilità principale è presente il TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria, in parte mista ed in parte separata.	E' obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, valutando con il gestore la gestione delle acque bianche.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	All'estremo nord sono presenti n.2 installazioni SRB.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	L'area è raggiunta da entrambi i servizi.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Non ci sono corsi d'acqua in adiacenza all'area di intervento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio.	

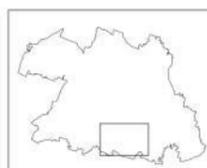


**ANS7\_FOGLIANO**

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**

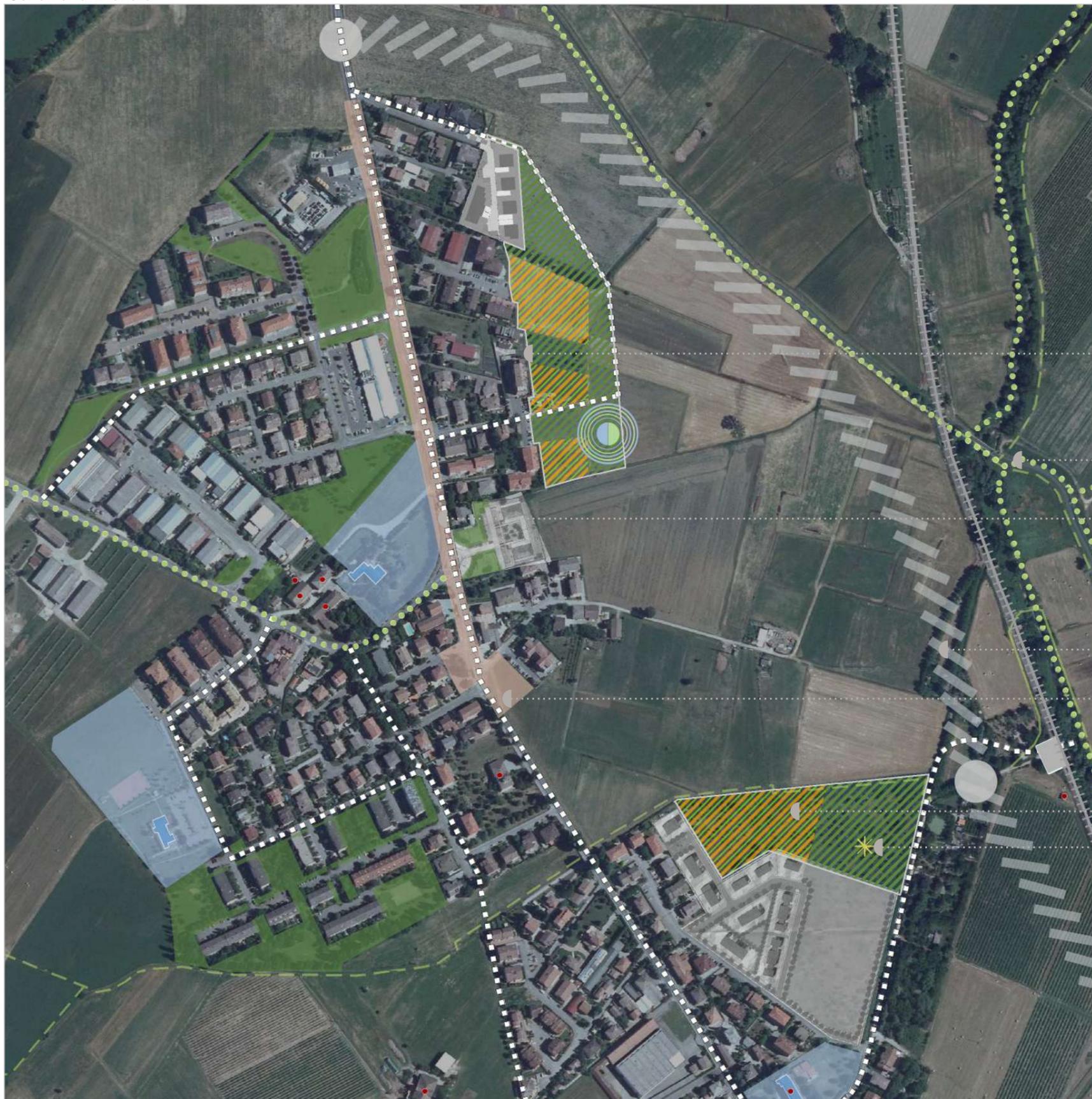
Ambiti di nuovo insediamento residenziale

**Piano Regolatore Generale**

Ambiti di trasformazione ambientale

# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Schema funzionale



*perimetro del comparto*

*percorsi verdi in progetto*

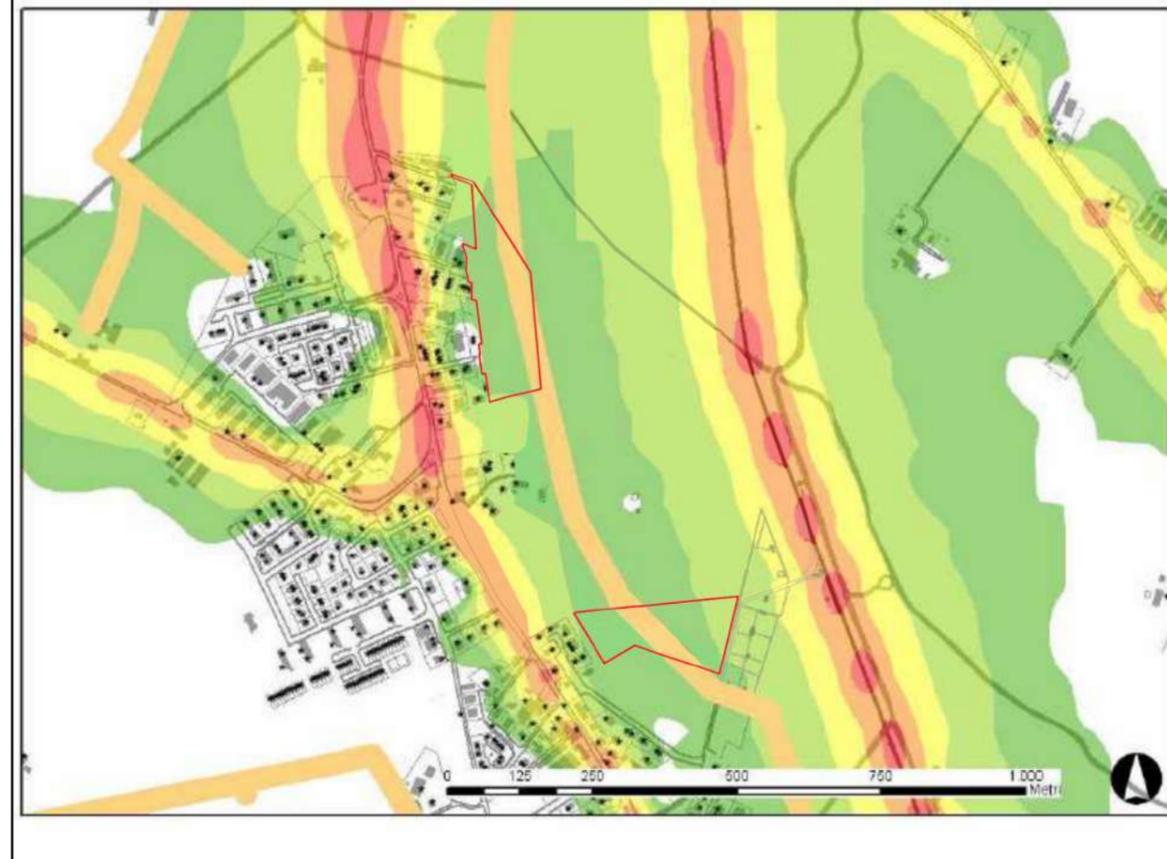
*connessioni ciclopedonali in progetto*

*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*



**VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI**

**Distribuzione delle reti tecnologiche**

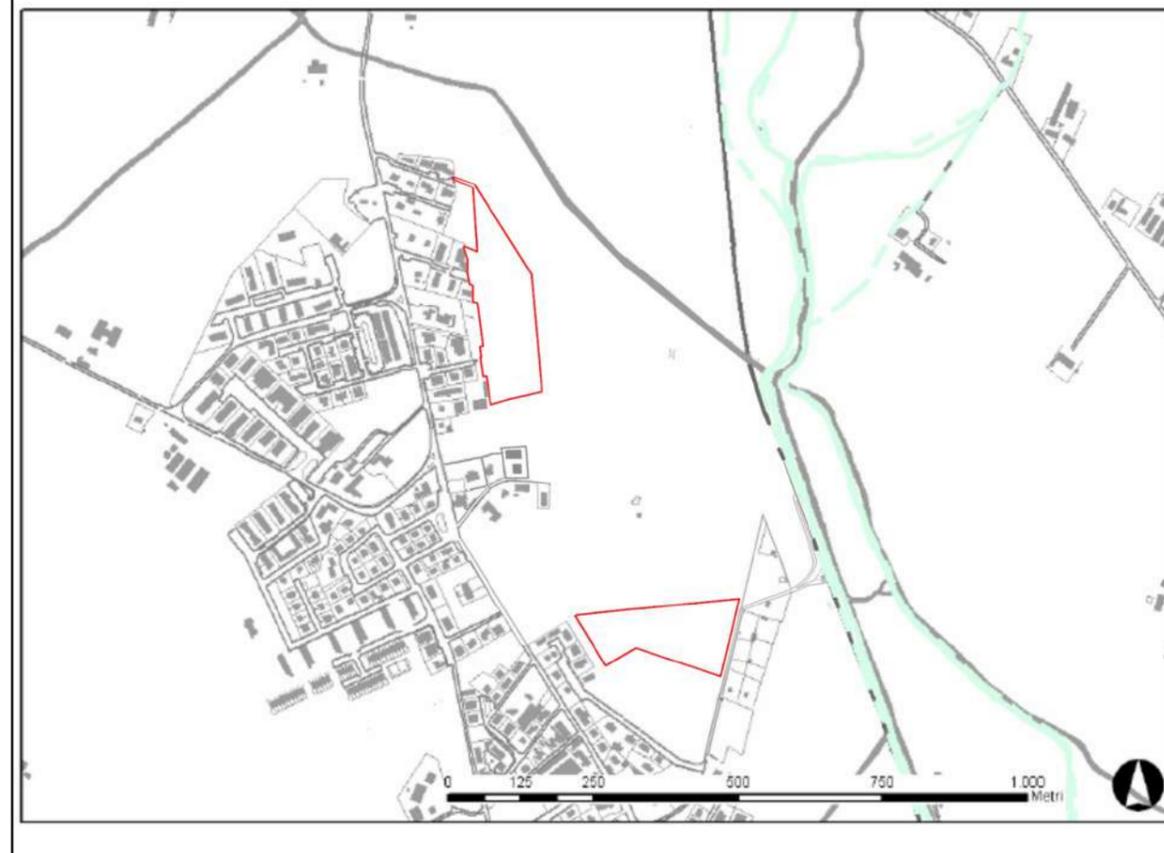
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rete acquedottistica</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche.</li> <li>L'area non presenta il passaggio di dorsali della rete.</li> </ul>	
<i>Fognature</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La frazione è dotata di rete fognaria solo nella parte già urbanizzata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<i>Depuratori</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.</li> </ul>
<i>Gas</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area, dove edificata, è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.</li> </ul>	
<i>Linee elettriche</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area non è interessata dal passaggio di linee AT.</li> <li>L'area è attraversata in senso nord-sud da una linea elettrica MT aerea.</li> <li>Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.</li> </ul>
<i>Stazioni radio base per la telefonia mobile</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Su via Giuseppe Piermarini è presente un impianto SRB.</li> </ul>	
<i>Teleriscaldamento</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.</li> </ul>	
<i>Impianti a rete</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno dell'ambito è presente un'infrastruttura interrata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In fase attuativa e durante la progettazione dell'ambito, si dovrà valutare e tenere in considerazione la presenza di tale infrastruttura.</li> </ul>

**Popolazione esposta ad inquinamento**

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

**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"> <li>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".</li> <li>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).</li> <li>Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In fase attuativa dovrà essere verificata la necessità di un eventuale approfondimento della VINCA, verificando la tutela del corso d'acqua e del fontanile.</li> <li>La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde.</li> <li>Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.</li> </ul>
<i>Tutele e vincoli storici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono presenti elementi della viabilità storica.</li> <li>Ad est dell'ambito è presente il Canale di Secchia/di Reggio, canale storico.</li> <li>In adiacenza dell'ambito sono presenti manufatti/edifici di valore storico-culturale (un manufatto idraulico, la stazione di Fogliano, un oratorio).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati e potrà contribuire alla valorizzazione degli elementi testimoniali limitrofi.</li> </ul>
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.</li> </ul>	
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>L'estremo sud-est è inoltre parte delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.</li> </ul>	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici proposti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il Torrente Rodano è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici principali della rete ecologica ed il relativo SIC è uno dei nodi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo ecologico del corridoio e del nodo, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del livello di naturalità.</li> </ul>

**Rischio**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rischio idraulico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ambito non rientra in fasce PAI.</li> </ul>	
<i>Rischio industriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non esistono attività industriali a rischio nell'area.</li> </ul>	
<i>Rischio sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ambito ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.</li> </ul>

**VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI**

**Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali**



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

**Distribuzione di risorse e servizi**

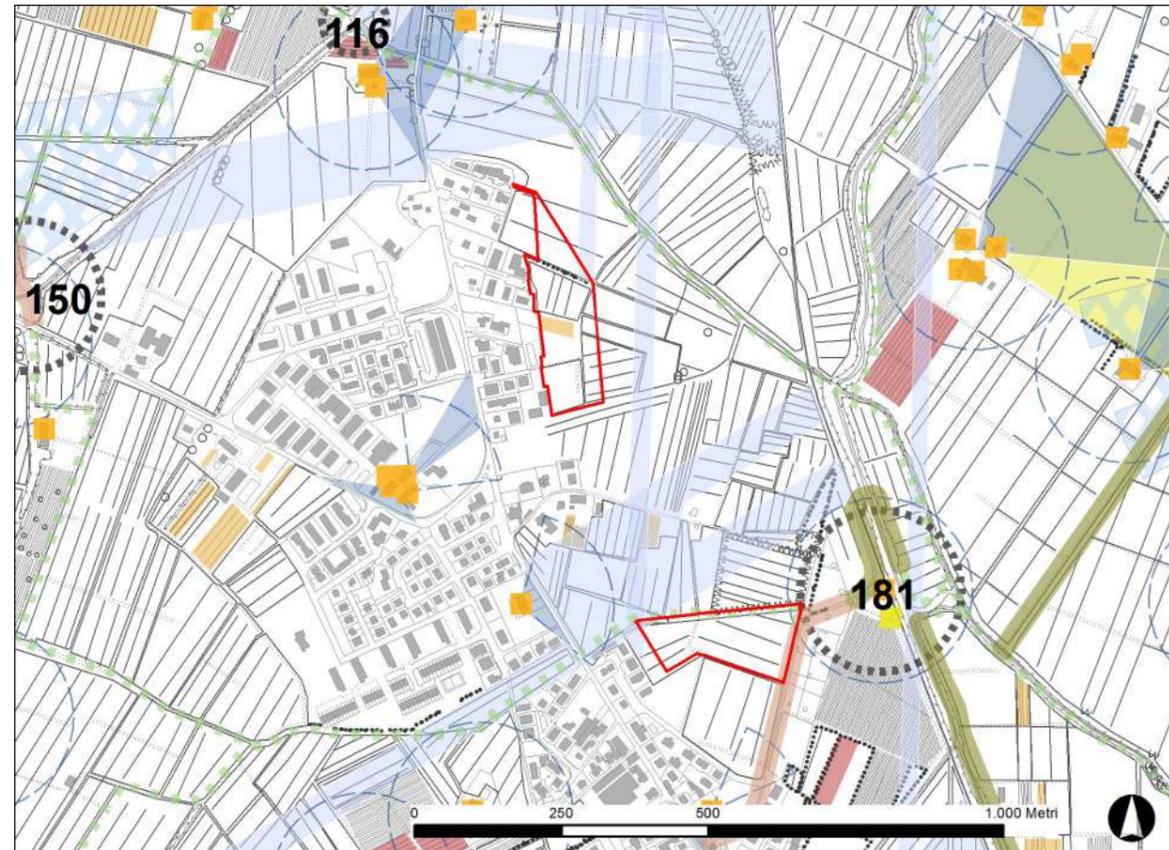


<i>Tipo</i>	<i>Stato di fatto e criticità</i>	<i>Condizioni e mitigazioni</i>
<i>Servizi per la mobilità (parcheggi)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività dovrà prevedere la realizzazione dei relativi parcheggi.</li> </ul>
<i>Dotazione di verde urbano</i>	<ul style="list-style-type: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

**Qualità urbana**

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

## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

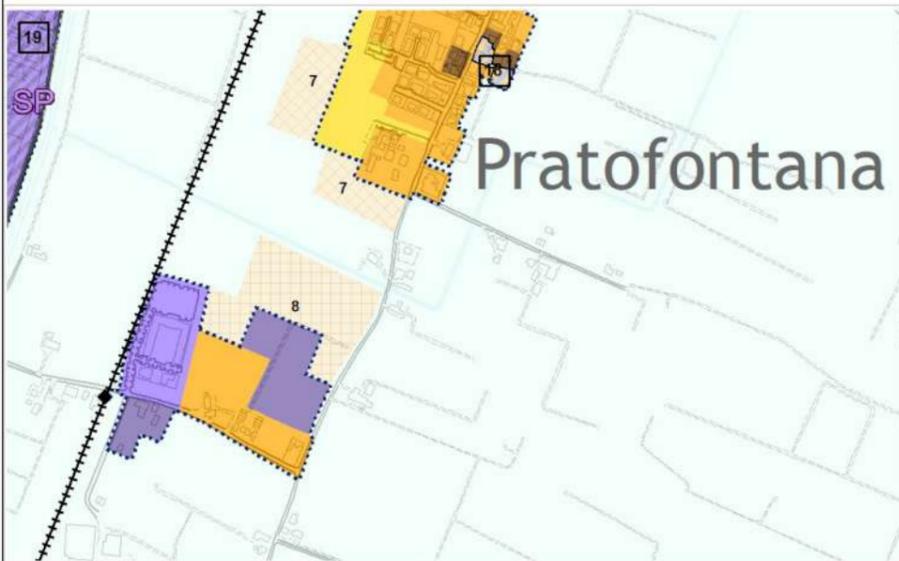


## VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

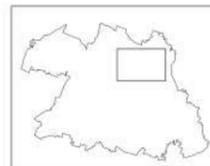
### Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>“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.</li> <li>“Ambito delle frazioni” : nuclei insediati nel territorio rurale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presenza di frammenti di piantate.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per quanto possibile, gli studi dell’area dovranno avere l’obiettivo di preservare gli ambiti agricoli di maggiore pregio.</li> </ul>
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visuali dalla strada provinciale per Scandiano.</li> <li>Visibilità diretta dal territorio rurale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli studi dovranno preservare i varchi di visuale dalla viabilità principale.</li> <li>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.</li> </ul>
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presente la vecchia “strada comunale di Fogliano”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tale strada deve essere valorizzata con interventi di tutela.</li> </ul>
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Torrente Rodano</li> <li>Canale di Secchia</li> <li>Visuali sul campanile della chiesa di Fogliano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La progettazione deve tenere in particolare conto la presenza del Torrente Rodano e del Canale di Secchia in termini di miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche.</li> <li>Ipotesi di collegamento per ottimizzare la rete di vie del paesaggio.</li> <li>Progettazione attenta a non ostruire le visuali sul campanile della chiesa.</li> </ul>

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.

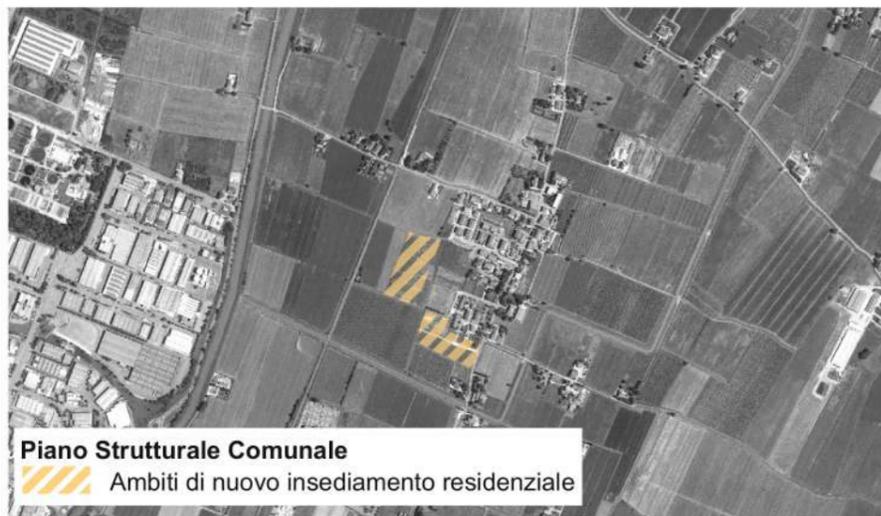
St	3,26 ha
VP	35%
Se + Ve	44%
SVP	> 56% di St
Ip	> 55%
Ar	80 arbusti/ha
A	55 alberi/ha

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)*

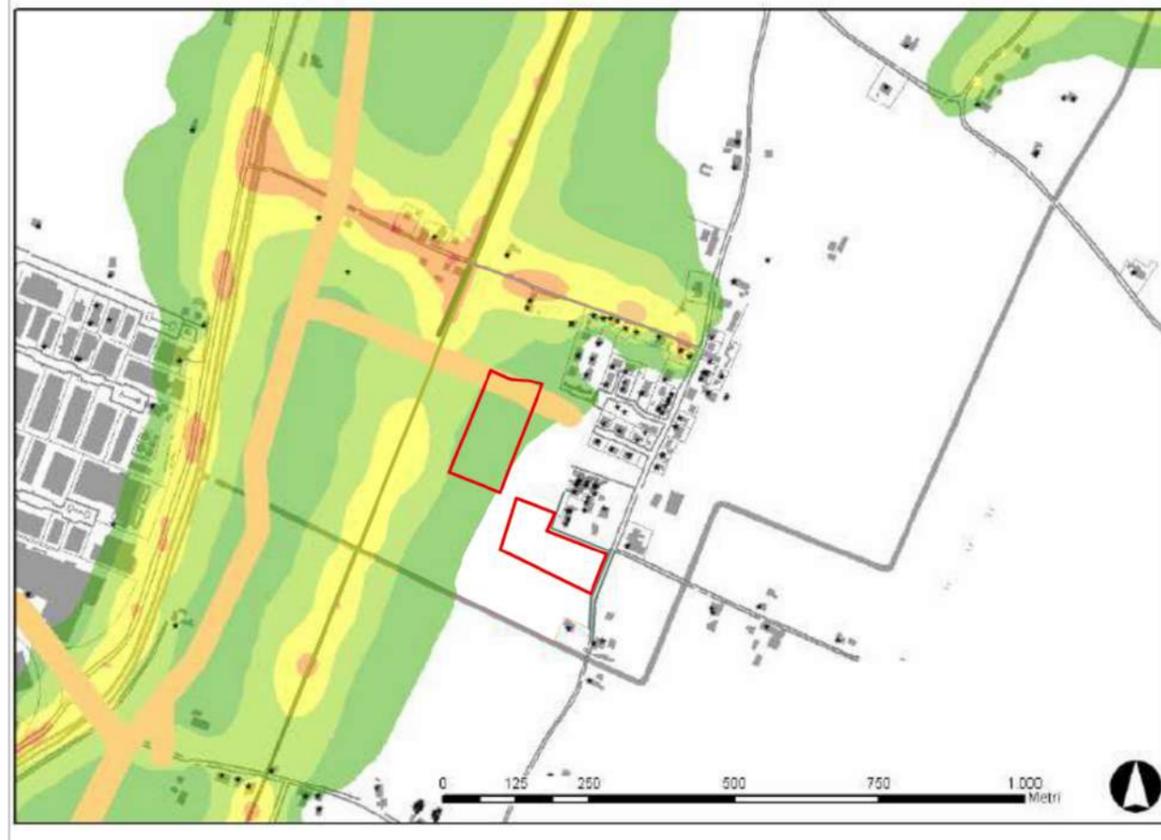
*cessione di area a Servizi e Verde pubblico (SVp) per agricoltura  
periurbana, con possibilità di realizzazione di ERS*

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

*aree edificabili*

*perimetro del comparto*

*ciclopedonale  
esistente*



**VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI**

**Distribuzione delle reti tecnologiche**

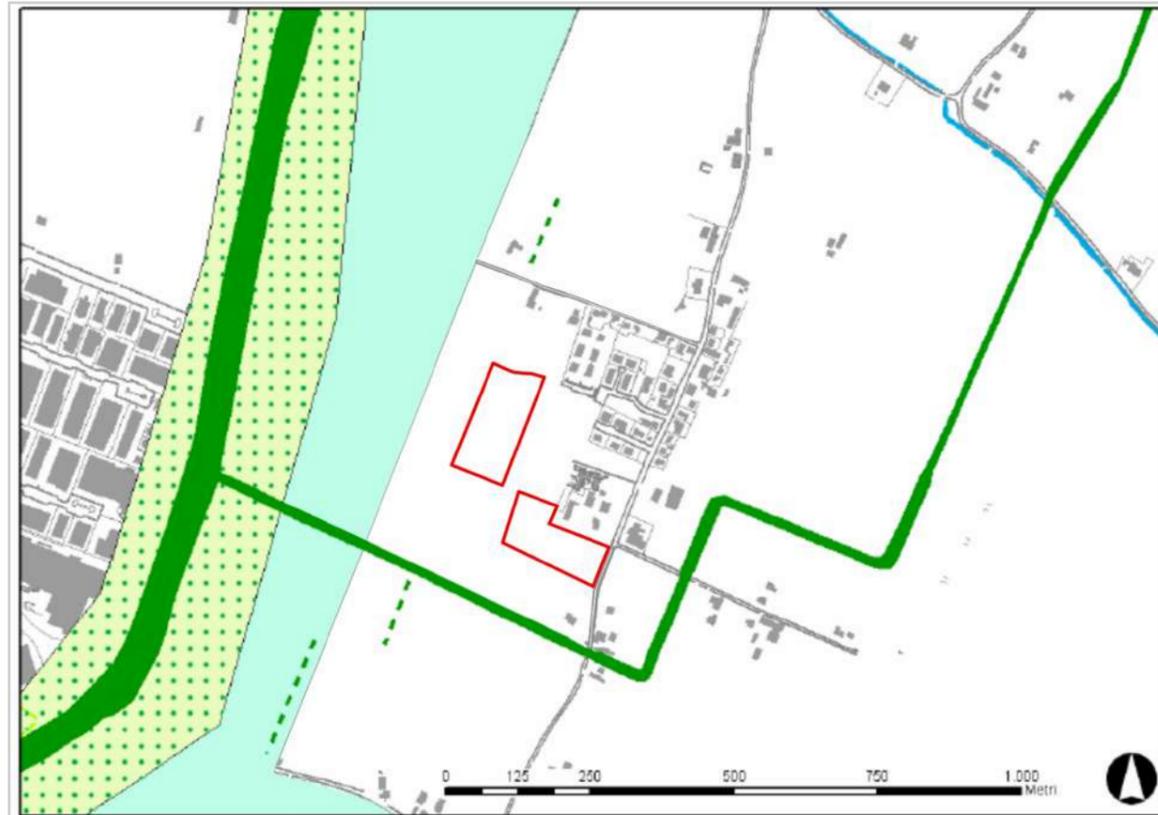
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Rete acquedottistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area è completamente servita dalla rete di adduzione dell'acquedotto di Reggio Emilia e non presenta particolari problematiche.</li> <li>L'area presenta a nord il passaggio di una dorsale della rete.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Andranno valutati con il gestore i limiti al disegno insediativo conseguenti alla presenza della condotta.</li> </ul>
Fognature	<ul style="list-style-type: none"> <li>La rete della frazione è in parte mista ed in parte separata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
Depuratori	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Occorre valutare i margini del depuratore a recepire ulteriori nuovi carichi nel momento dell'attuazione.</li> </ul>
Gas	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale e non presenta particolari problematiche.</li> </ul>	
Linee elettriche	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area non è interessata dal passaggio di linee AT.</li> <li>L'area è attraversata in senso est-ovest da una linea elettrica MT area.</li> <li>Non sono stati rilevati problemi di fornitura energetica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Andranno valutati i limiti al disegno insediativo conseguenti alle fasce di rispetto della linea MT, della quale potrà essere previsto l'interramento.</li> </ul>
Stazioni radio base per la telefonia mobile	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno dell'ambito non sono presenti installazioni.</li> </ul>	
Teleriscaldamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area non è raggiunta dalla rete di adduzione del servizio di teleriscaldamento.</li> </ul>	

**Popolazione esposta ad inquinamento**

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

**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"> <li>Ad ovest dell'area, tra la ferrovia ed il Torrente Rodano, è un ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale.</li> <li>L'estremo sud-est dell'ambito è su un dosso di pianura.</li> <li>A sud dell'ambito è presente il Canale Ronchi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso.</li> <li>Andrà tutelato l'assetto paesaggistico-ambientale dell'intorno del corso d'acqua.</li> </ul>
<i>Tutele e vincoli storici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Via Borghetto e via Spagni sono elementi della viabilità storica.</li> <li>Su via Borghetto sono presenti edifici di pregio storico-tipologico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati.</li> </ul>
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non vi sono rinvenimenti che ne testimoniano l'interesse archeologico.</li> </ul>	
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
<i>Potenziati corridoi e nodi ecologici proposti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A nord ed est della frazione, interessando la porzione nord dell'abitato, è un corridoio primario del progetto di rete ecologica provinciale.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

**Rischio**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Rischio idraulico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ambito non rientra in fasce PAI.</li> </ul>	
<i>Rischio industriale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non esistono attività industriali a rischio nell'area.</li> <li>Oltre la ferrovia è presente un'attività industriale RIR (SCAT), la cui area di danno non arriva a lambire il comparto.</li> </ul>	
<i>Rischio sismico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.</li> <li>La porzione sul dosso è invece in classe F.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dovranno essere effettuate ulteriori analisi geologico-sismiche ed indagini geognostiche di natura ed approfondimento adeguati al livello di progettazione.</li> </ul>

**VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI**

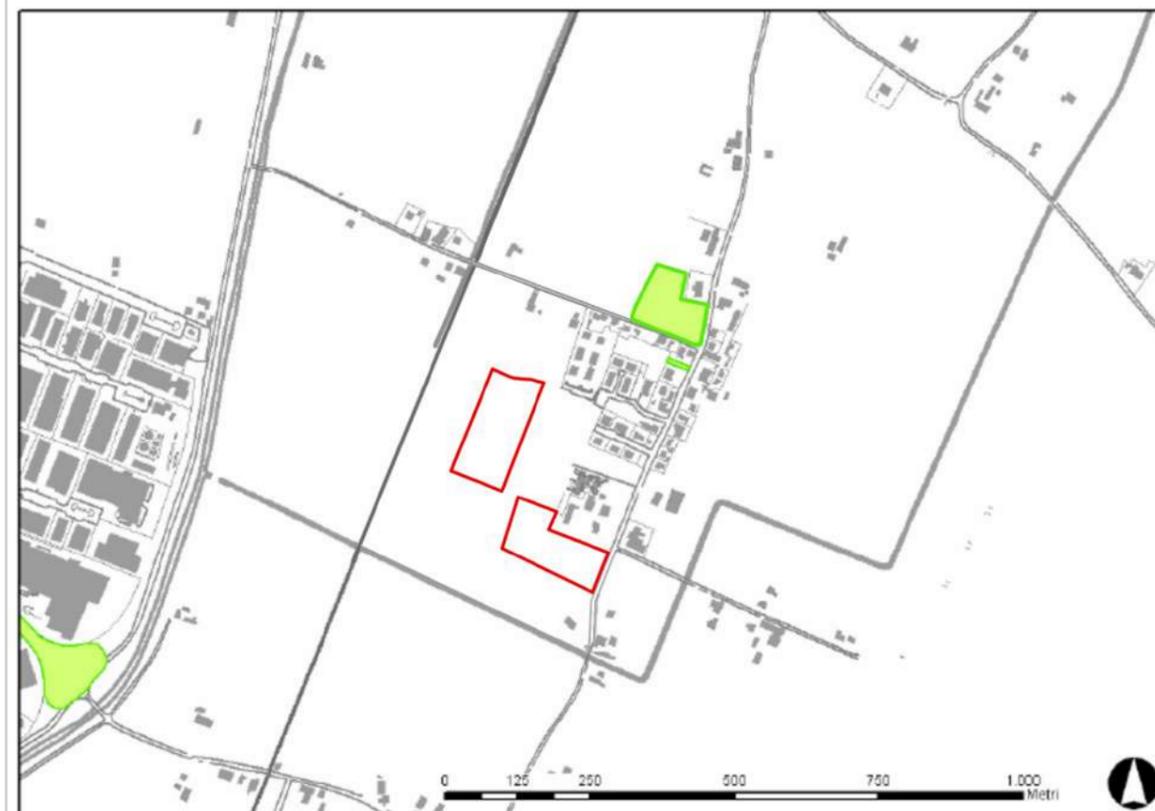
**Distribuzione ed efficienza delle reti infrastrutturali**



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

**Distribuzione di risorse e servizi**

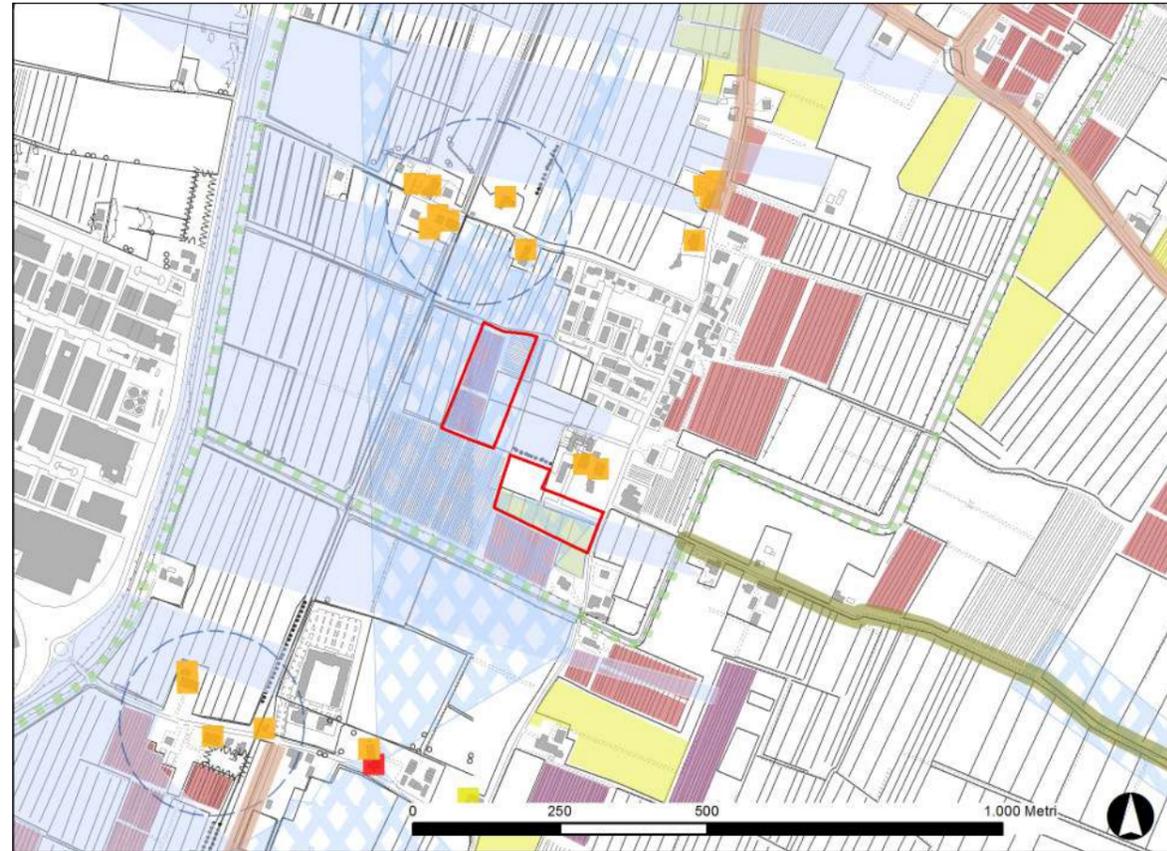
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Servizi per la mobilità (parcheggi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il comparto non ha un'area dedicata alla sosta, ma solo posteggi di servizio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'inserimento di nuove attività dovrà valutare la realizzazione di parcheggi.</li> </ul>
Dotazione di verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'area confina ad est con uno spazio a verde pubblico ceduto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>



**Qualità urbana**

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

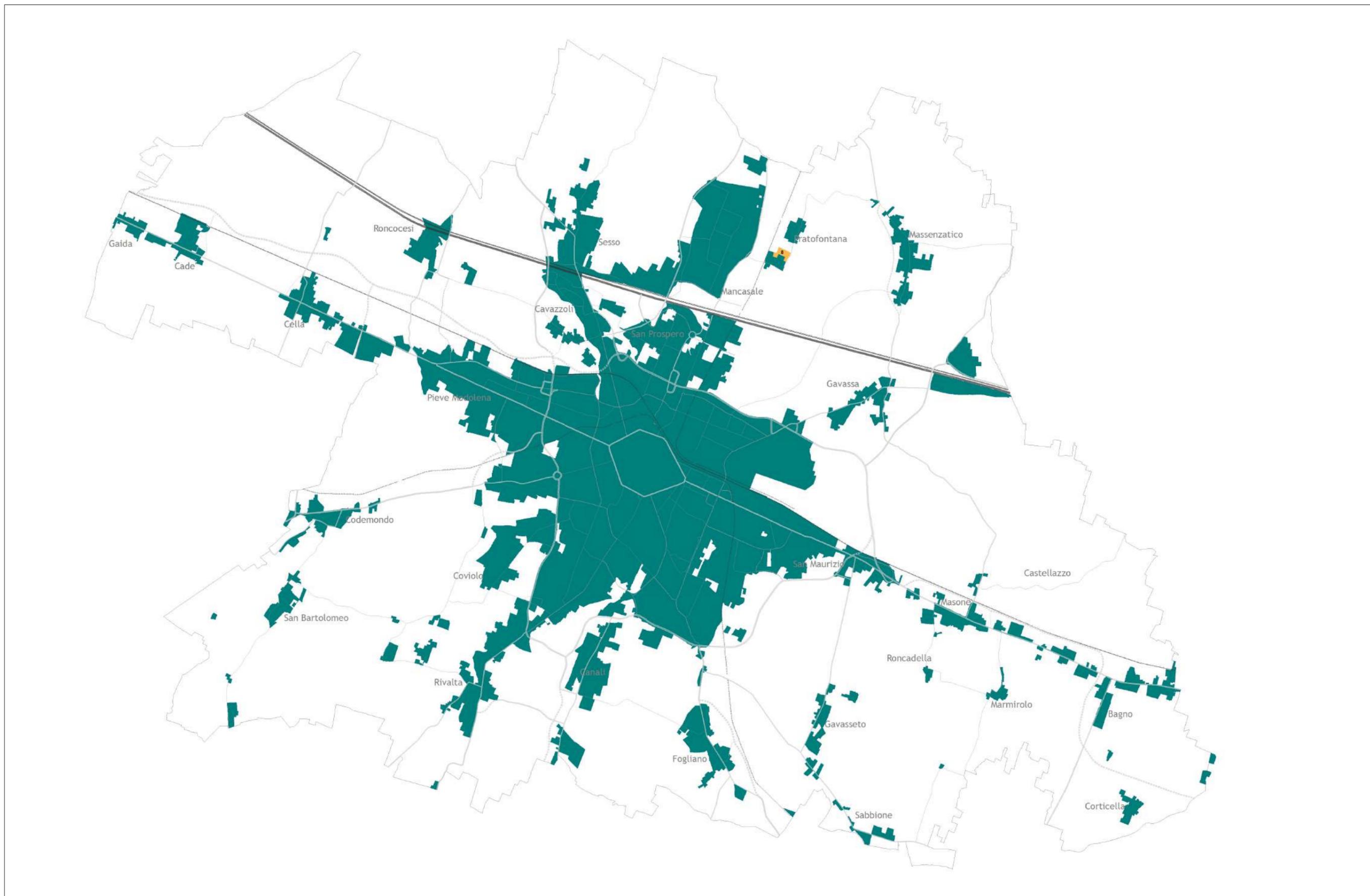
## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA



## VALSAT: CRITICITA' AMBIENTALI E CONDIZIONI

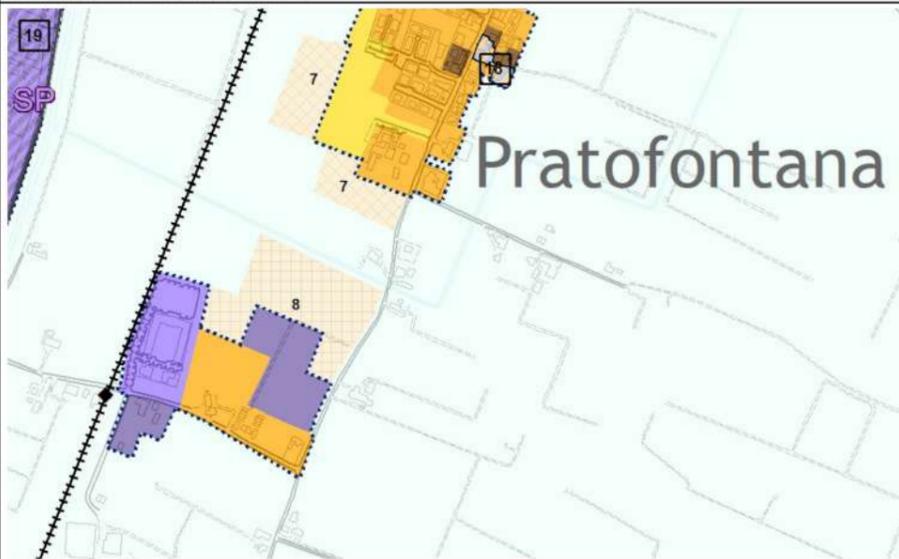
### Paesaggio

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Ambiti paesaggistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>"Ambito delle frazioni": nuclei insediati nel territorio rurale.</li> <li>"Ambito rurale dei vigneti - sub-ambito di transizione tra ambito fluviale e ambito delle colture viticole".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
<i>Paesaggio agrario storico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vigneti e prati stabili.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>All'interno delle aree verdi del comparto, dove possibile, si dovrà perseguire il mantenimento dei vigneti e dei prati stabili.</li> </ul>
<i>Relazioni percettive</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutta l'area è interessata da varchi di visuale dalla viabilità principale (strada per Bagnolo).</li> <li>Visuali sulla chiesa di Pratofontana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Il progetto dovrà perseguire il mantenimento della visibilità del caposaldo individuato.</li> </ul>
<i>Viabilità rurale storica</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non presente.</li> </ul>	
<i>Eccellenze e criticità</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presenza di edifici di valore storico-tipologico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>



**ANS8**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6

**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città, nella frazione di Pratofontana, ed è delimitata a ovest e a sud da ambiti destinati ad attività produttive secondarie o terziarie esistenti e di progetto. A nord è delimitata da un canale di bonifica, che la separa dal settore residenziale della frazione e dall'ambito per nuovi insediamenti urbani denominato ANS7 e ad est da via Spagni, elemento di viabilità storica tutelata.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS-8**

De (diritto edificatorio)	0,27 mq/mq St
Capacità insediativa massima	Ut 0,35 mq/mq di St
Svp	min 30% della St
Ip	min 55% della St
A	55 alberi/ha
Ar	80 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione, a carattere integrato, dovrà prevedere la localizzazione di destinazioni di servizio, terziarie e pubblici esercizi.

L'impianto dell'edificato e delle aree verdi dovrà coordinarsi con una progettazione complessiva dei diversi ambiti esistenti e di nuovo insediamento che comporteranno significative trasformazioni nella frazione, mantenendo una permeabilità, fisica e visiva, in senso nord-sud, con l'obiettivo di porre a sistema il nucleo storico già edificato e le nuove edificazioni esistenti, con le attrezzature religiose localizzate su Via Don Leuratti, secondo quanto previsto negli strumenti urbanistici generali e attuativi e secondo quanto emerso dal percorso di partecipazione denominato PratOfficina, condotto con gli abitanti della frazione.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEMA 51

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
PRATOFONTANA  
MASSENZATICO  
GAVASSA  
AMBITO 6

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il progetto planivolumetrico dovrà essere proposto come una progettazione coordinata con il limitrofo comparto individuato come ambito di atterraggio n°82 nell'art. 1.7.1 del RUE, già suddiviso in due aree differenziate di intervento nell'elaborato R3.2 che interessa le frazioni e il forese. Il progetto del PUA dell'ANS-8 dovrà prevedere un'unica accessibilità dalla viabilità posta ad est dell'ambito di intervento lungo via Spagni. La progettazione del verde pubblico dovrà costituire una superficie compatta di adeguate dimensioni, atta ad individuare un cannocchiale verde di connessione tra le nuove edificazioni e la zona in cui sono localizzati i servizi parrocchiali e il cimitero, comprendente un percorso ciclo pedonale principale di progetto, oltre a quello da realizzarsi lungo via Spagni.

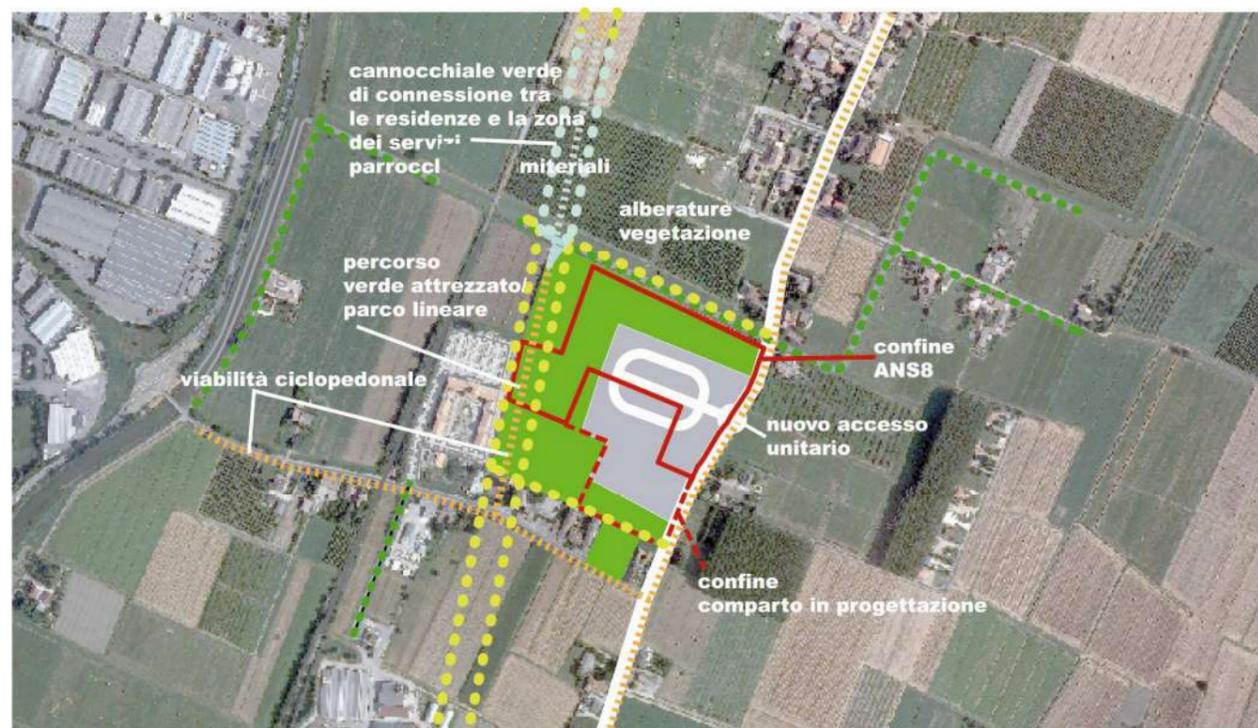
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Essendo l'area lambita da un dosso di pianura, individuato dal PTCP e dal PSC, non dovranno essere modificate le quote di intervento rispetto al piano di campagna. Il progetto delle aree verdi e delle aree esterne al perimetro limitrofo al verde agricolo, localizzate lungo il perimetro dell'ambito, dovranno costituire una adeguata fascia di ambientazione e di inserimento paesaggistico.



# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## Schema funzionale

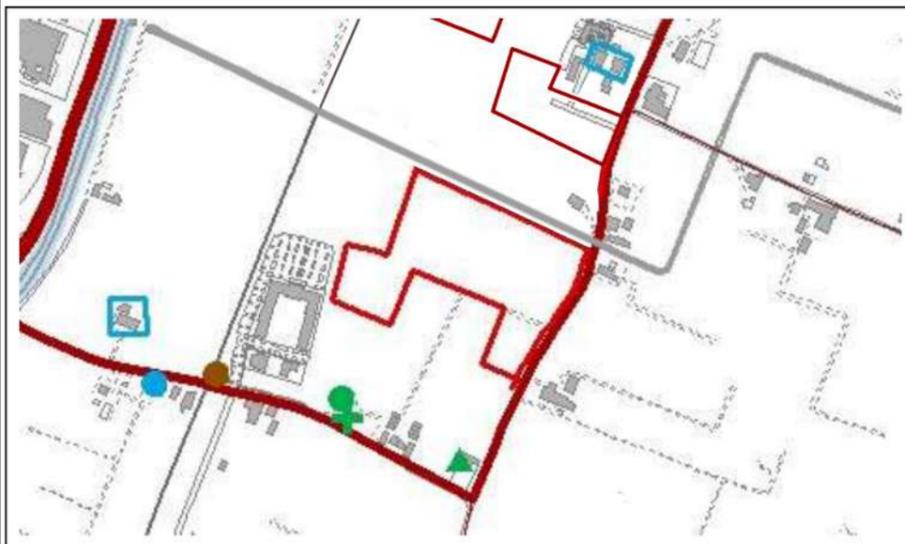


**ANS8**

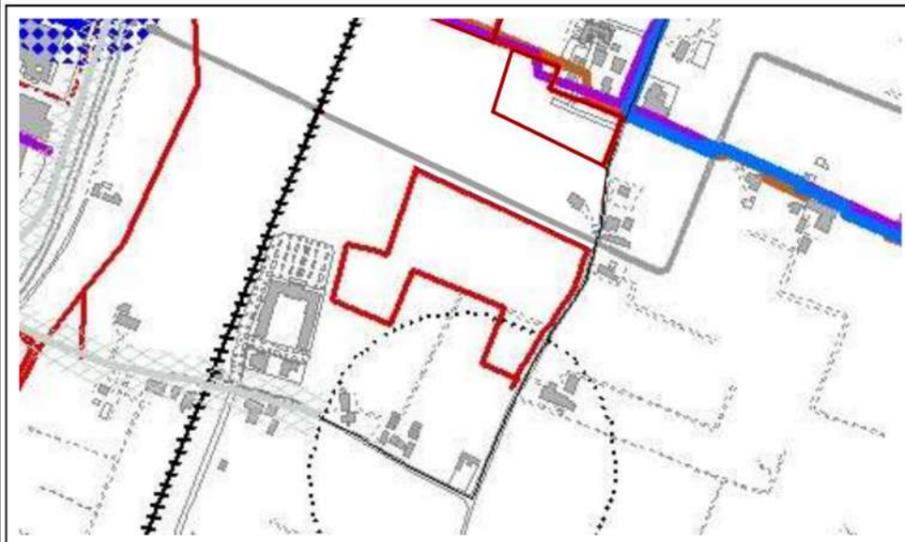
VINCOLI E TUTELE



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

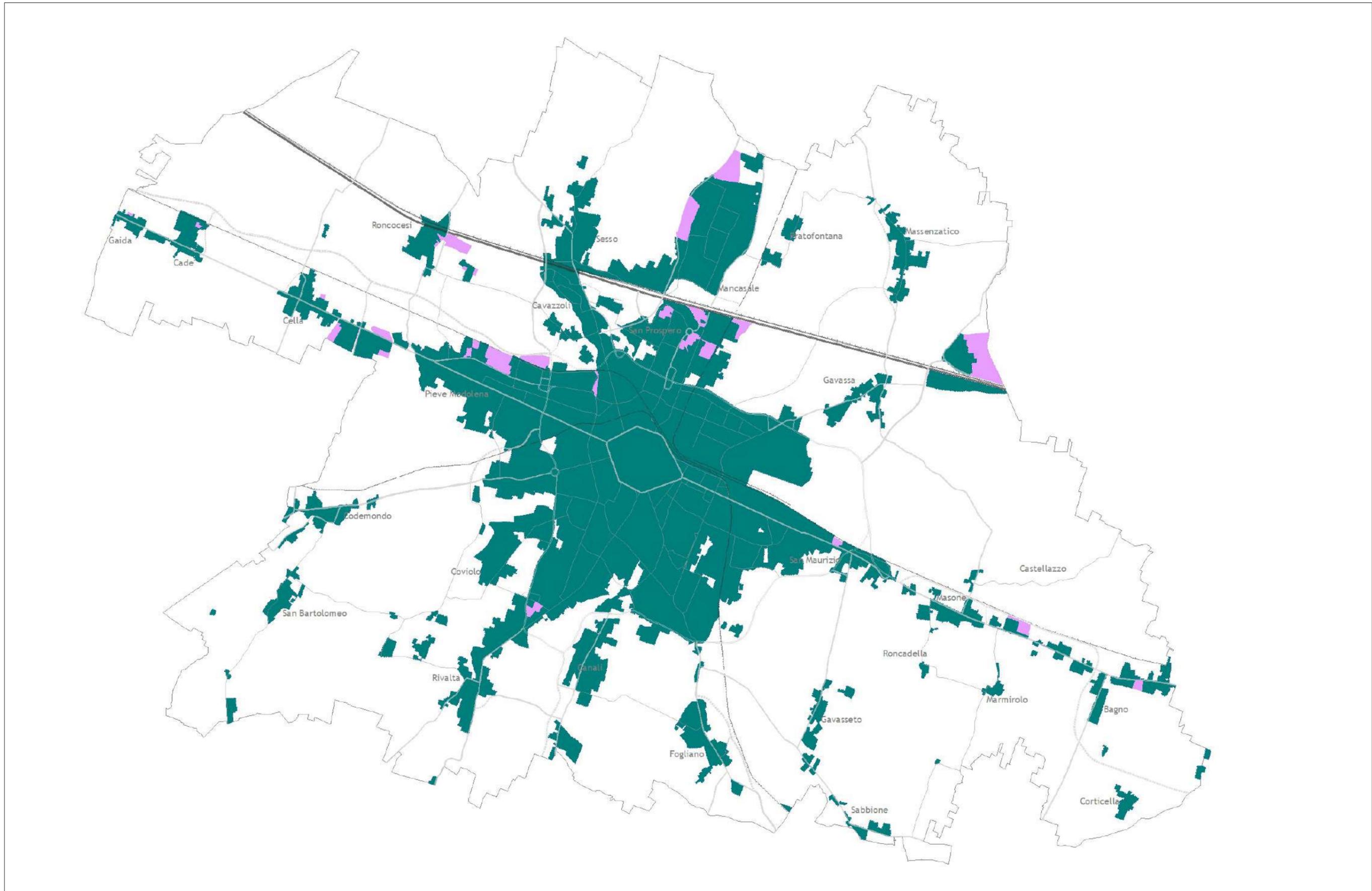
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è marginalmente lambita da un dosso di pianura.	L'intervento dovrà limitare gli sbancamenti e le modifiche morfologiche del suolo al margine nord-est del comparto.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da alcun vincolo.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>		
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'intorno dell'area non è dotato di verde urbano di pregio	L'intervento dovrà curare l'interconnessione tra il verde di cessione e le aree residenziali presenti al fine di favorirne la fruizione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il contesto in cui si trova l'area è scarsamente urbanizzato e non presenta connessioni con aree agricole di pregio.	Seppur non di pregio la relazione tra l'area ed il contesto agricolo andrà mantenuta soprattutto in termini di rapporti volumetrici dei fabbricati.

**Elementi storici**

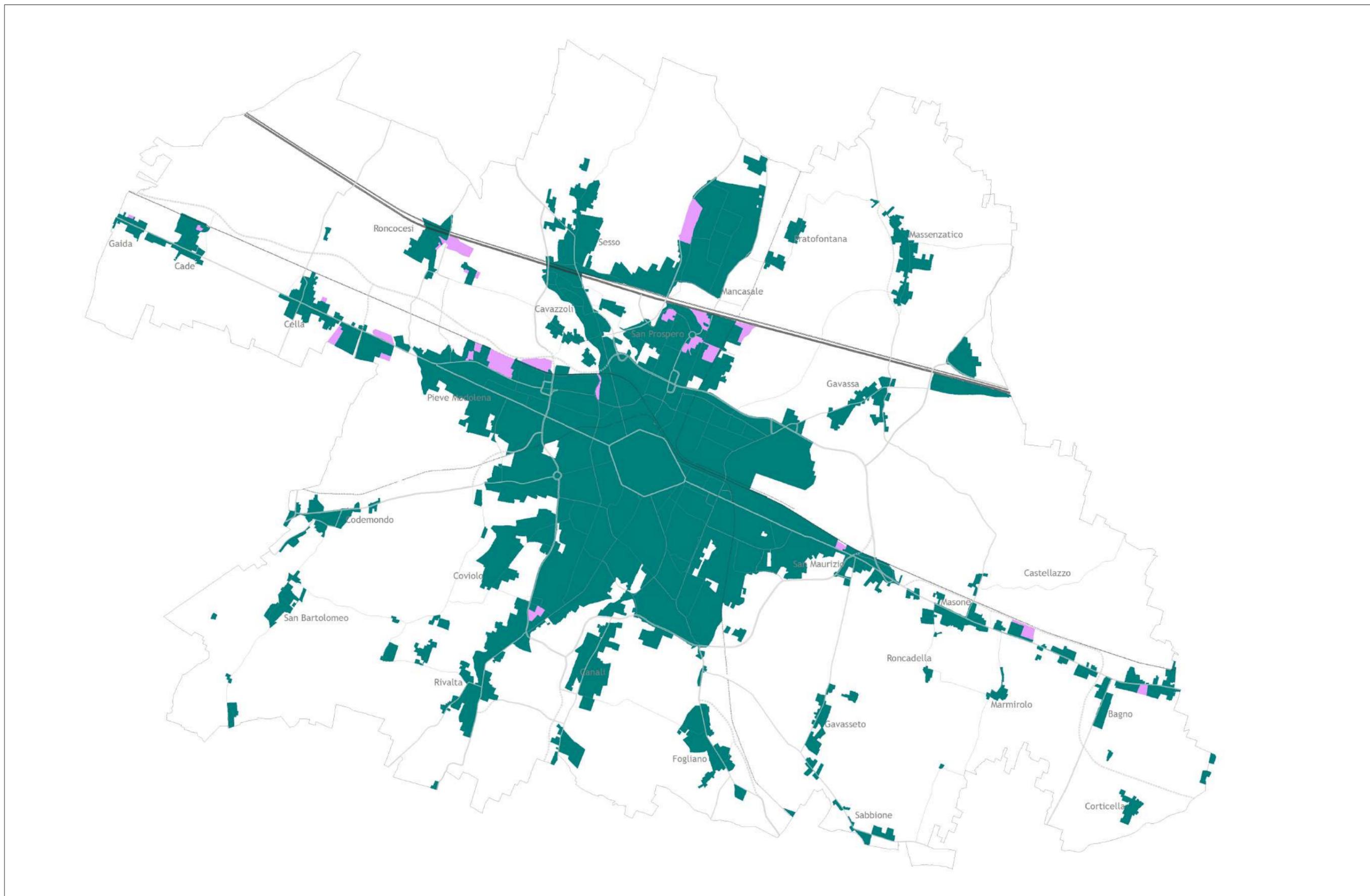
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Spagni rappresenta un elemento di viabilità storica tutelata.	Tale elemento andrà tutelato evitando interventi sulla morfologia dello stesso.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non vi sono emergenze di carattere storico tipologico all'interno del comparto.	

**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	Via Spagni rappresenta l'unico elemento di viabilità di collegamento.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	Esiste un percorso ciclopedonale su via Spagni.	L'intervento dovrà relazionarsi ai percorsi ciclopedonali esistenti.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	La frazione risulta servita dalla rete fognaria, in parte mista ed in parte separata. A nord dell'area passa il collettore principale che si collega al depuratore di Mancasale.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area non è interessata da infrastrutture di MT che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Non ci sono corsi d'acqua in prossimità dell'area di intervento, a parte il fitto reticolo di bonifica.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio.	
<b>Cimiteri</b>	Il margine sud-est del comparto rientra in una fascia di rispetto cimiteriale.	Andrà rispettato il vincolo di inedificabilità all'interno della fascia individuata.



Come indicato dal RUE, la cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

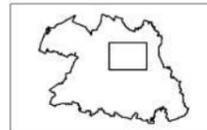


ASP N 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, caratterizzato da forti trasformazioni che hanno comportato l'introduzione di numerosi elementi di spicco nel paesaggio urbano, tra cui la nuova linea Alta Velocità con la relativa fascia di ambientazione e le opere del parco progetti Calatrava: la stazione TAV mediopadana, i ponti e il nuovo casello autostradale. Il comparto rappresenta un ambito di frangia a margine di tessuti produttivi intensivi insediatisi lungo il tracciato autostradale, in parte individuati dal PSC come ambiti da riqualificare; a nord prospetta sul corridoio infrastrutturale autostrada-TAV, a breve distanza dalla stazione mediopadana dell'Alta Velocità, mentre ad est confina con un ambito agricolo periurbano; a sud si segnala la presenza una struttura scolastica (scuola primaria) su via Torelli.

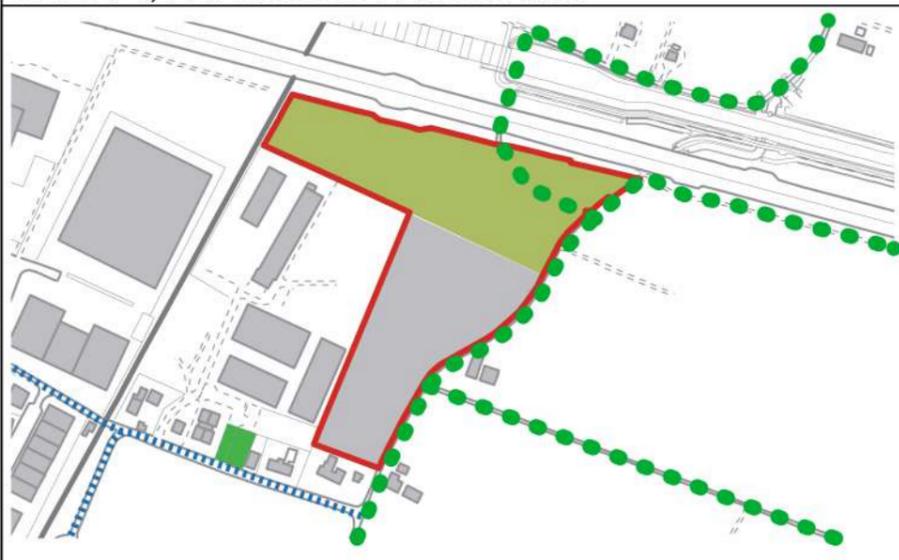
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o preesistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. L'area è vocata a una trasformazione produttiva polifunzionale, da coordinarsi con la riqualificazione e la riconversione funzionale previste per i tessuti produttivi adiacenti.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 31

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICICPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde e i percorsi ciclopedonali in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura delle diverse parti dell'Area Nord e il suo organico collegamento con il vicino Parco del Rodano; particolare attenzione dovrà essere riservata a un'efficace connessione con la stazione di Alta Velocità e con gli insediamenti produttivi da riqualificare esistenti ad ovest.

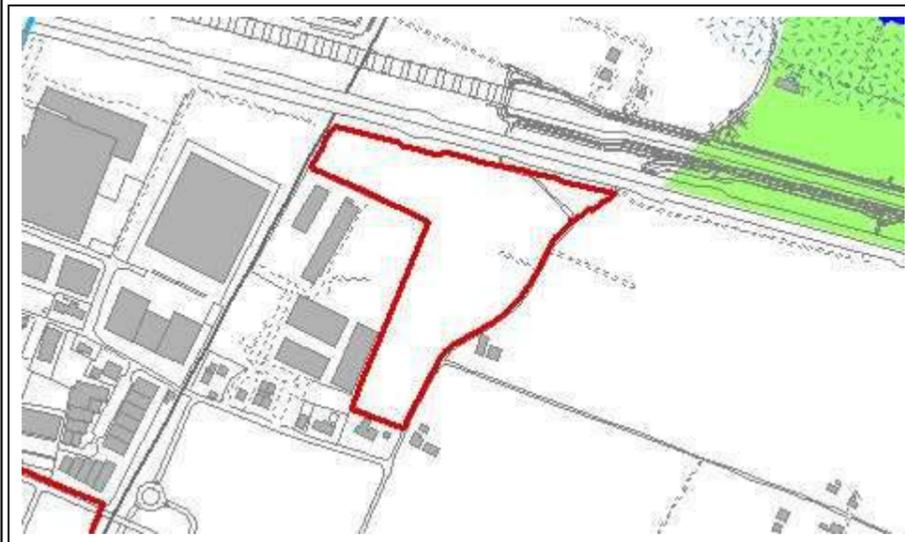
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di piano dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava, in particolare con la vicina stazione; le altezze dei diversi corpi di fabbrica dovranno essere valutate anche in funzione del loro impatto paesaggistico e della percezione che se ne avrà dal corridoio infrastrutturale e dalla stazione, posta in posizione sopraelevata rispetto al comparto. Dovranno essere recepite le indicazioni del progetto RETE - "Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso il corridoio infrastrutturale e l'ambito agricolo, nonché alla salvaguardia e valorizzazione di via Petrella, individuata dal PSC tra le "vie del paesaggio". Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 1 "ambito delle porte di accesso alla città (zona nord)" dell'elaborato P8.1 del PSC.

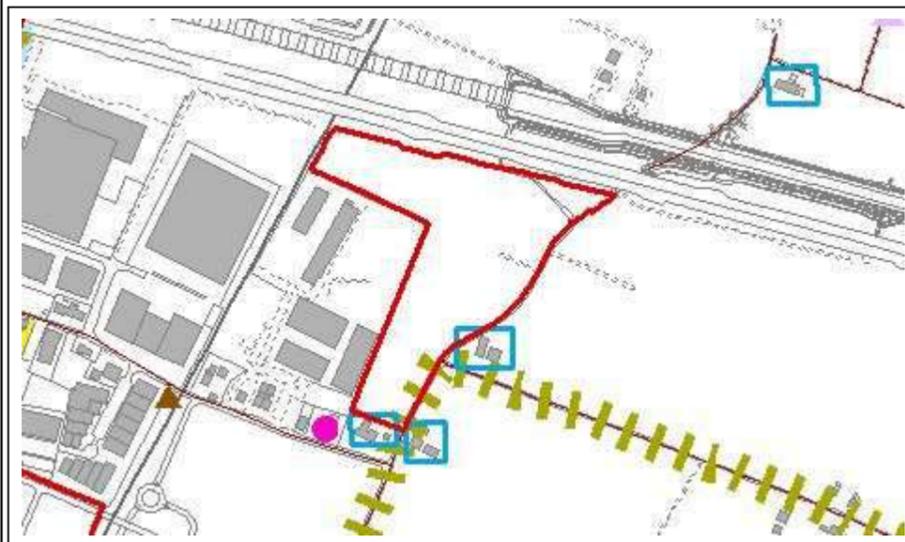
- AREE PRIVATE
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO

ASPN 1

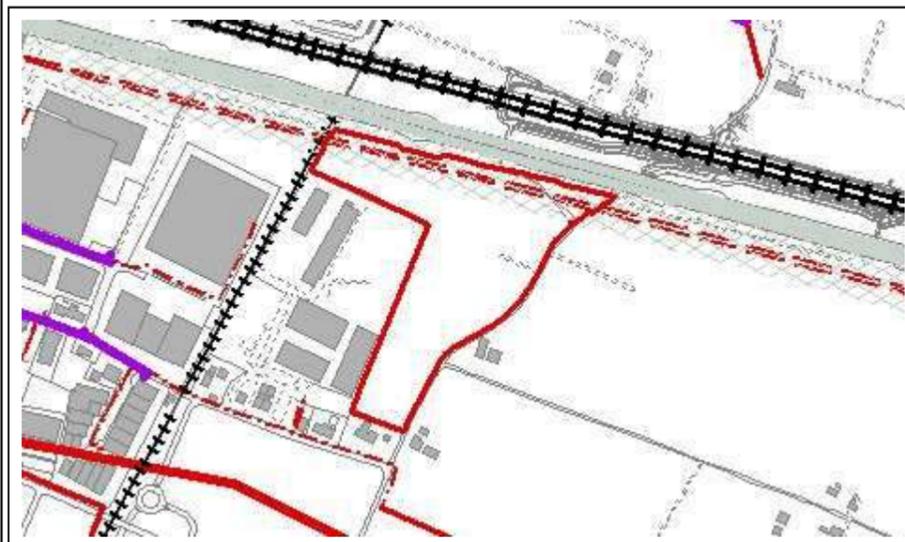
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti alcuni alberi/arbusti all'estremo nord-est ed al contorno.	Dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere le piante esistenti.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto presenta scarse dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire una minima dotazione di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Ad est, oltre via Petrella, si estende l'ambito fluviale periurbano del Rodano.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione il rapporto con il territorio agricolo, prevedendo adeguate mitigazioni.

Elementi storici

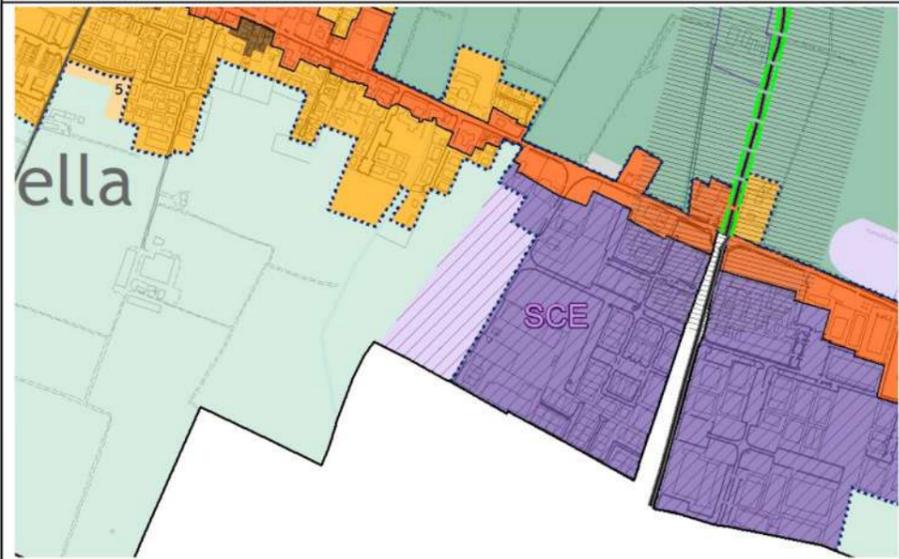
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Il comparto è delimitato ad est da via Petrella che appartiene alla viabilità storica minore e, nel tratto più meridionale, agli assi della centuriazione.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno del comparto; alcuni edifici e complessi rurali individuati come di interesse storico-culturale sono presenti esternamente al comparto, a sud-est.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione la presenza di tali elementi di interesse storico-culturale in termini di rapporti planivolumetrici e fasce di ambientazione.

Gestione infrastrutture

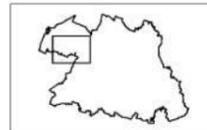
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità minore, che si collega poi a via Gramsci e da lì al sistema delle tangenziali e all'autostrada. L'area è limitrofa all'autostrada ed è lambita a nord-ovest dalla linea ferroviaria locale Reggio Emilia-Guastalla, che ha una fermata all'altezza di via Cavallotti.	Dovrà essere approfondito il tema dei flussi veicolari generati e delle intersezioni stradali, nonché il tema delle fasce di rispetto delle infrastrutture.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area non è direttamente servita da percorsi ciclopedonali, presenti più a ovest. Via Petrella, che delimita il comparto a est, è individuata dal Bicipan 2008 come Greenway. Il TPL su gomma è presente su via Gramsci.	L'intervento potrà contribuire all'estensione della rete ciclopedonale locale.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area non risulta servita dalla rete fognaria.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'estendimento della rete esistente, tenendo conto della concertazione in atto tra AC e enti gestori per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del reticolo, ed in particolare del Canale di Reggio.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente nei pressi dell'area, ma non sono presenti infrastrutture che ne limitano la trasformazione.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Nei pressi dell'area sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Parte dell'area nord del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, ma non sono segnalate criticità puntuali nell'area.	In fase progettuale dovrà essere approfondita la tematica e l'intervento dovrà tener conto degli eventuali interventi che i soggetti gestori riterranno di attuare.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASPN 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore occidentale della città, a margine della zona produttiva di Corte Tegge, individuata come ambito produttivo di rilievo sovracomunale, e confina ad ovest con ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e con il Rio di Cavriago.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o preesistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive con limitate quote di terziario</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione, a carattere essenzialmente produttivo, dovrà configurarsi come un completamento dell'ambito produttivo esistente; il verde potrà essere disposto agli estremi nord e sud e lungo il corso d'acqua che costeggia il comparto ad ovest, allo scopo di preservare la qualità ambientale e creare un'ambientazione rispetto alle residenze esistenti.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 55

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 2

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La trasformazione dell'area dovrà coordinarsi efficacemente con i tessuti limitrofi, avendo come obiettivo l'implementazione delle connessioni e dei servizi e il complessivo miglioramento della qualità urbana.

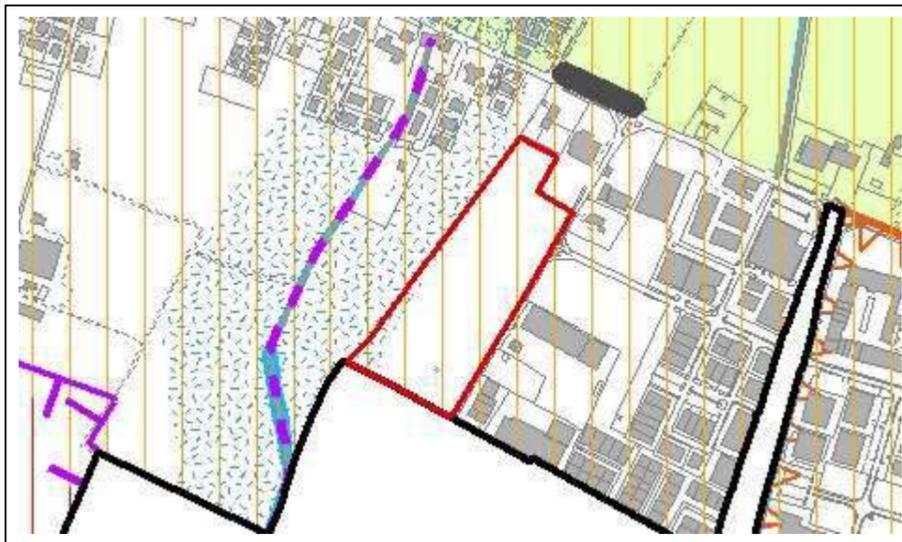
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde e salvaguardando e valorizzando il corso d'acqua esistente ad ovest, tutelato e individuato tra le "vie del paesaggio".

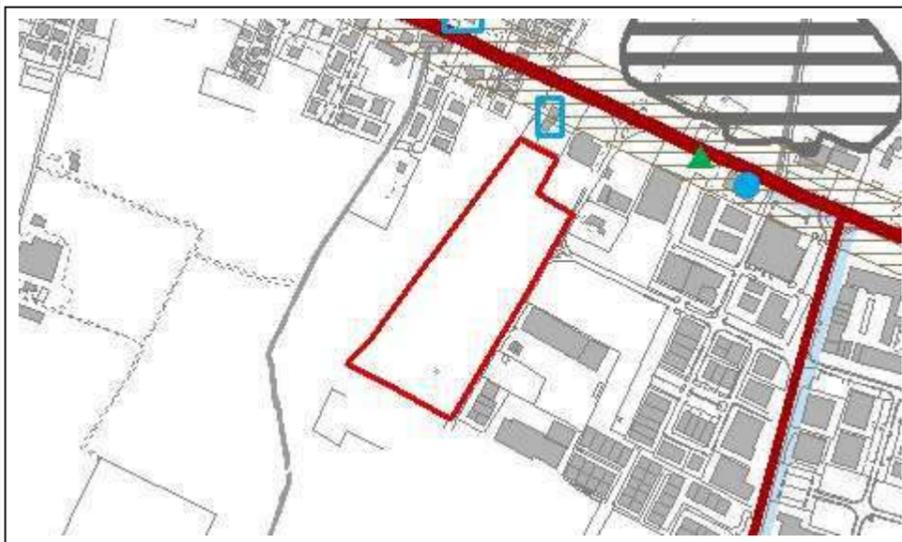
- AREE PRIVATE
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- VIE DEL PAESAGGIO
- ACCESSO

**ASPN 1**

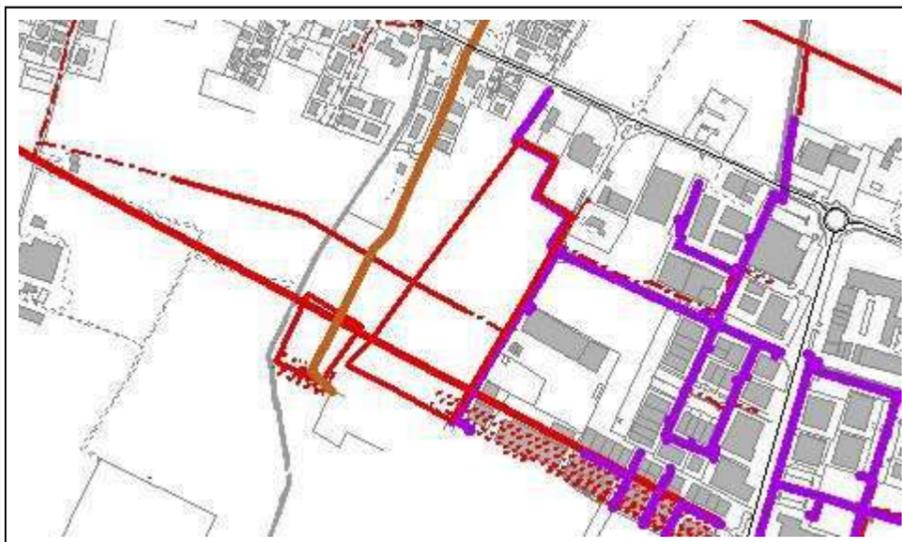
**VINCOLI E TUTELE**



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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 C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area è in prossimità del Rio di Cavriago, tutelato dal D.lgs. 42/2004 (ex Galasso).	In fase urbanistica andrà verificata l'estensione del vincolo e si dovrà acquisire il parere della Soprintendenza 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.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti alcuni alberi/arbusti, in particolare sul limite ovest del comparto.	Dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere le piante esistenti.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto presenta scarse dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire una dotazione di verde, funzionale anche alle residenze limitrofe e all'ambientazione del Rio, o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area si configura quale completamento della zona industriale e confina ad ovest con aree agricole.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione il rapporto con il territorio agricolo, anche in funzione della presenza del vincolo paesaggistico, prevedendo adeguate mitigazioni.

**Elementi storici**

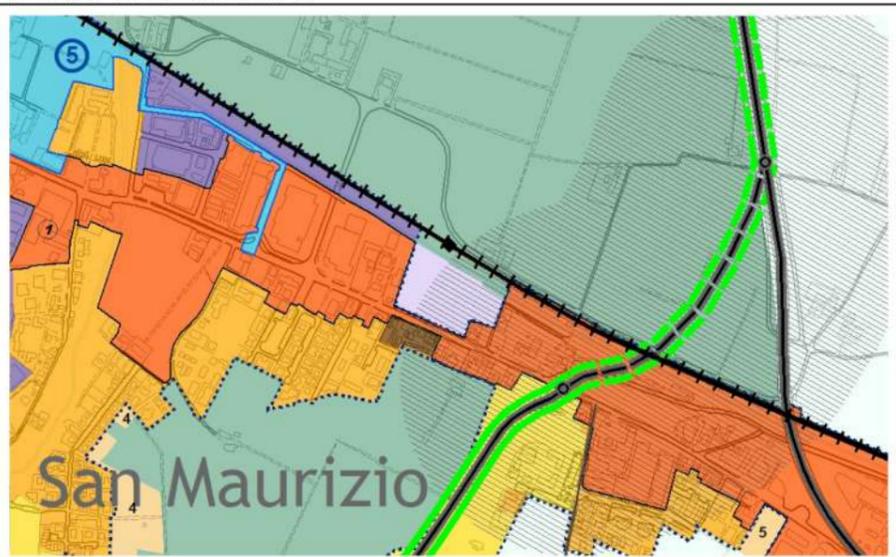
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo storico-culturale.	
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno del comparto. Un elemento individuato come di interesse storico-culturale è presente esternamente al comparto, a nord.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione la presenza di tale elemento di interesse storico-culturale in termini di rapporti planivolumetrici e fasce di ambientazione.

**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è attualmente garantita dalla via Emilia tramite via Gorganza e da via Prati Vecchi tramite via Vistola. Si rileva una criticità relativamente alla via Emilia, attualmente gravata da notevole traffico.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da una pista ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento potrà contribuire all'estensione della rete ciclopedonale locale.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria in parte mista o incerta ed in parte separata.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente.
<b>Linee elettriche</b>	Sono presenti più infrastrutture che possono limitare la trasformazione (un tronco AT a sud, un tronco MT aereo nella zona centrale).	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei condizionamenti dovuti alla presenza dell'infrastruttura AT. Per la linea MT dovrà essere previsto l'interramento.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Nei pressi dell'area sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Rete acque superficiali</b>	L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, come segnalato anche dai gestori per l'area di Corte Tegge in riferimento al Fosso della Torretta, su cui sussistono anche emergenze qualitative per la presenza di scarichi industriali.	In fase progettuale dovrà essere approfondita la tematica e l'intervento dovrà tener conto degli eventuali interventi che i soggetti gestori riterranno di attuare.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ASPN 1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6

**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore orientale della città, a margine della città consolidata, e costituisce un ambito intercluso tra la via Emilia a sud, la ferrovia Milano-Bologna a nord e tessuti residenziali e produttivi ricadenti nell'ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia ad est e ovest.

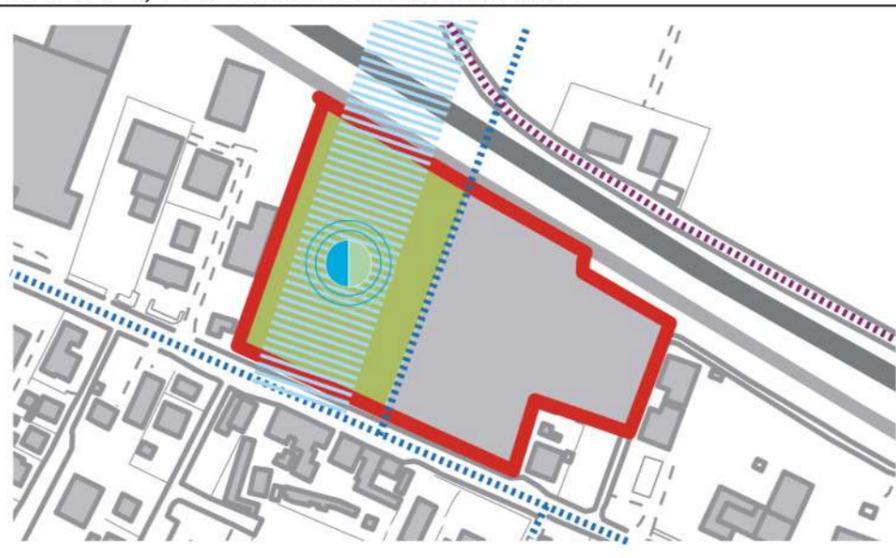
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a una trasformazione integrata con i tessuti esistenti. Le nuove edificazioni andranno a posizionarsi in adiacenza ai tessuti esistenti ad est, mentre il verde si concentrerà nella parte ovest.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 30

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 10

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale. La trasformazione dell'area dovrà coordinarsi efficacemente con la riqualificazione dei tessuti limitrofi, avendo come obiettivo l'implementazione delle connessioni e dei servizi e il complessivo miglioramento della qualità urbana.

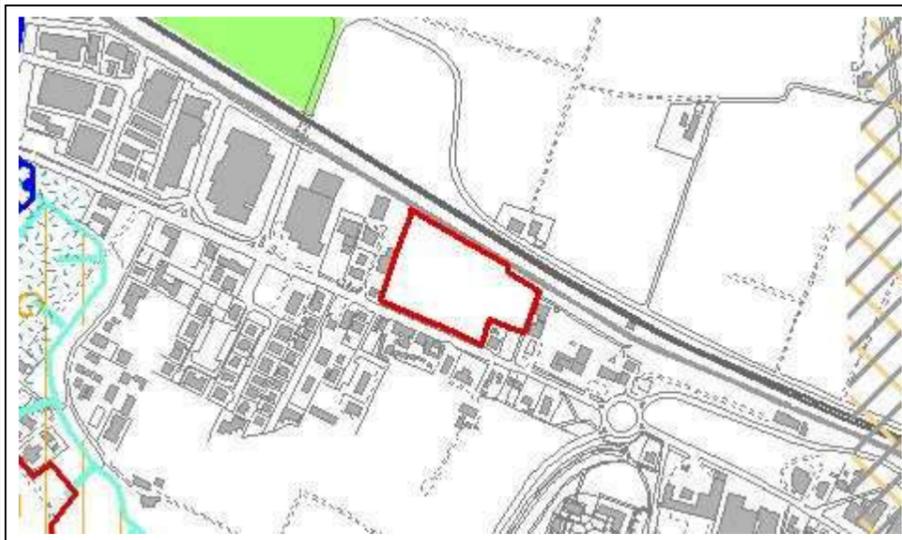
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la via Emilia e la ferrovia, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde. Il progetto planivolumetrico di piano dovrà aver cura di non occludere completamente il varco percettivo dalla viabilità principale individuato nell'elaborato P8.2 del PSC.

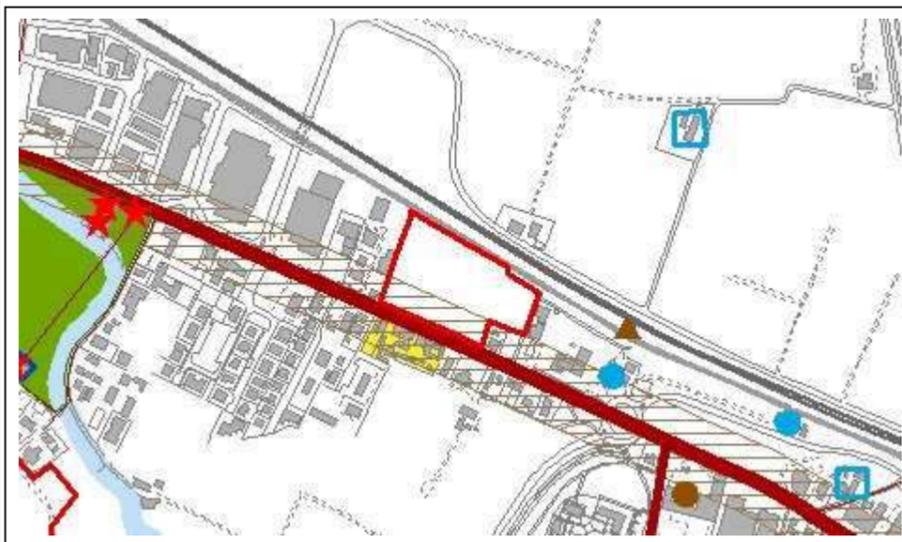
- AREE PRIVATE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- PERCORSI NATURALISTICI
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
- VARCO PERCETTIVO

**ASPN 1**

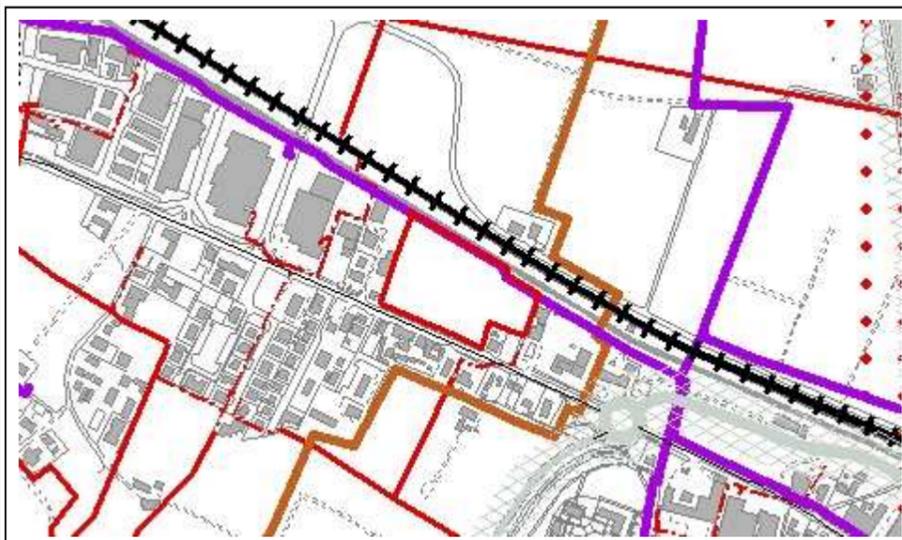
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono attualmente presenti una vigna di impianto tradizionale e diverse piante nella porzione est.	Andrà valutata l'opportunità di mantenere le piante presenti, in particolare nei pressi delle abitazioni esistenti.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Nelle vicinanze dell'area non sono presenti dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire una dotazione di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto è compreso tra la via Emilia e la ferrovia Milano-Bologna, al di là della quale si estendono aree agricole.	

**Elementi storici**

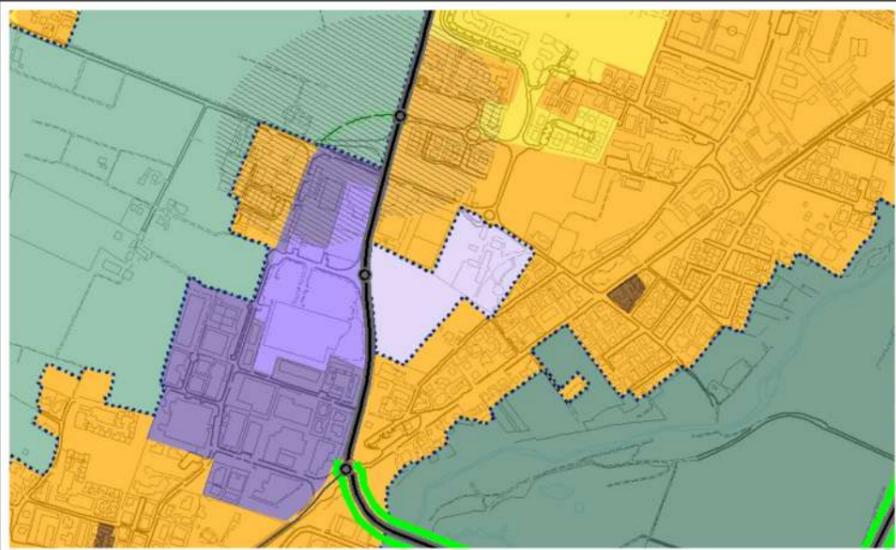
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	La via Emilia, oltre ad essere elemento di viabilità storica, rappresenta anche un'area di interesse progettuale definita negli strumenti di pianificazione a livello locale. Sul fronte opposto della via Emilia si trova il nucleo storico del quartiere San Maurizio.	L'intervento dovrà attenersi ai criteri di trasformazione previsti per l'ambito di pertinenza della via Emilia (Tav. 4.2.1).
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia.	In fase attuativa sarà necessario richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno o nelle vicinanze del comparto.	

**Gestione infrastrutture**

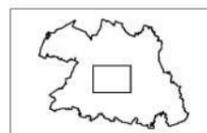
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla via Emilia, che rappresenta una criticità in quanto è attualmente gravata da notevole traffico.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal TPU.	L'intervento potrà contribuire all'espansione della rete ciclabile locale.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista, su cui è in corso un progetto per la separazione.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto ed eventualmente contribuendo agli interventi del gestore.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	A nord e ovest sono presenti n.2 installazioni SRB.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Lungo la ferrovia è presente il Canale S.Maurizio, in gran parte tombato.	Andrà valutata la possibile valorizzazione del canale, anche in un'ottica ecologica.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ASPN 1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore sud-occidentale della città e costituisce un ambito intercluso compreso tra il cosiddetto asse attrezzato, in questo tratto rappresentato da via Inghilterra e tessuti residenziali di più o meno recente formazione caratterizzati da buona o discreta qualità insediativa.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito, per la sua posizione centrale all'interno di tessuti consolidati, esprime una vocazione a una trasformazione integrata, finalizzata al consolidamento e alla riorganizzazione dei tessuti esistenti. La suddivisione tra aree a verde e aree edificate dovrà essere concordata in sede di inserimento in POC.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA SUD-OVEST

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 12

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

La soluzione per l'accessibilità all'area dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il progetto di trasformazione dovrà perseguire un ottimale inserimento nella più generale rete infrastrutturale e dei percorsi ciclopedonali. Il progetto del verde dovrà porsi in relazione con quanto previsto dallo studio predisposto dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione degli spazi aperti e verdi a confine con via Inghilterra, completandone il disegno complessivo.

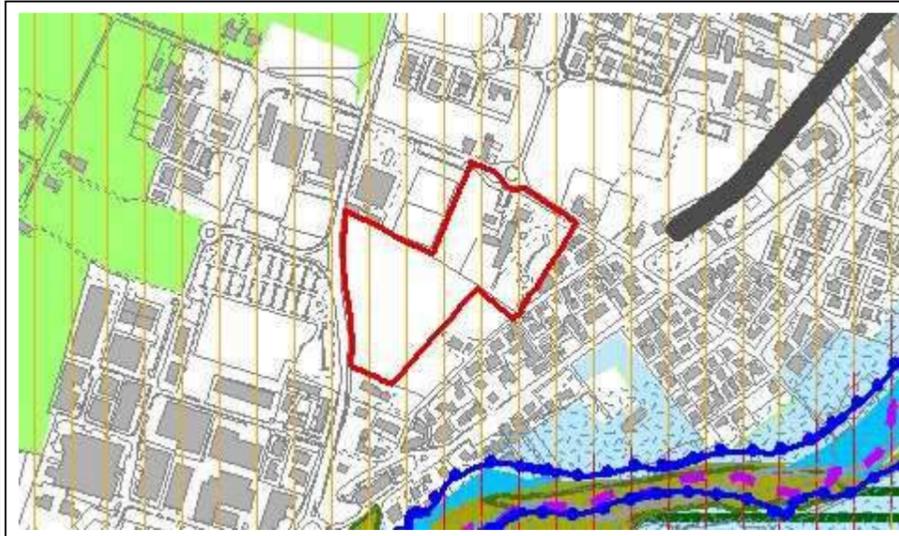
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la viabilità principale, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde.

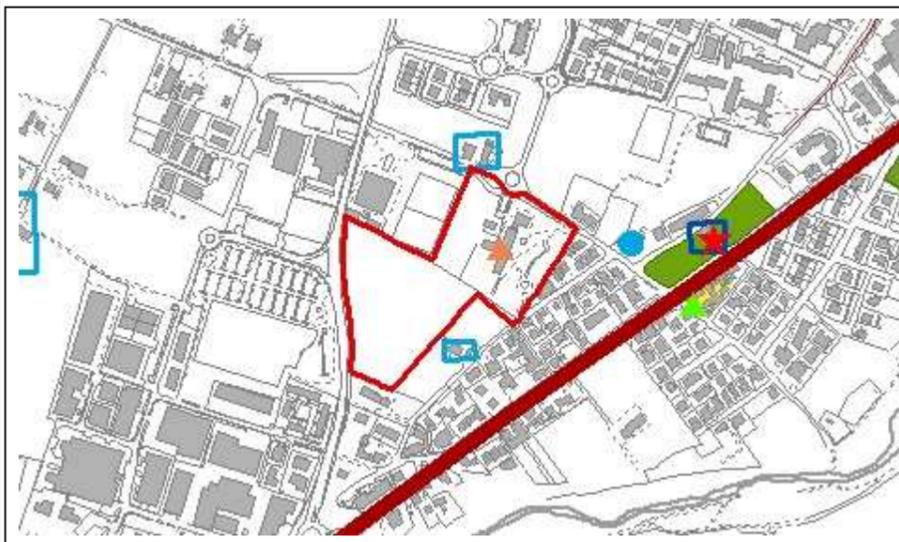
-  AREE PRIVATE
-  PERIMETRO DEL COMPARTO
-  AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA

**ASPN 1**

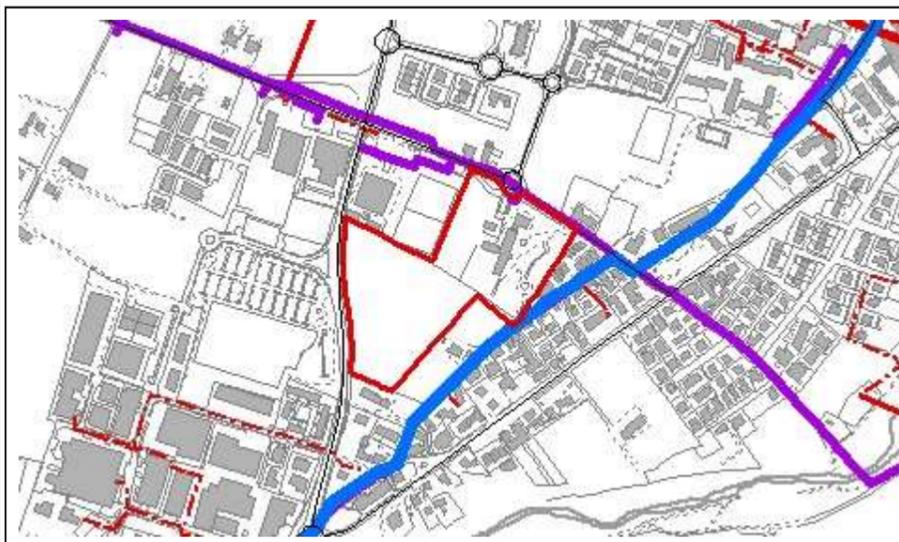
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'intero comparto ricade nella fascia C del PAI relativa al Crostolo.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, saranno necessari la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti però varie alberature, concentrate soprattutto a sud del comparto ed attorno agli edifici IFOA-Sacro Cuore.	Andranno ove possibile mantenute le piante presenti, eventualmente integrando le fasce verdi di ambientazione presenti lungo l'asse attrezzato, che possono avere valenza ecologica.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area si presenta ricca di verde, con il parco della Pace oltre via Guittone d'Arezzo. Sono inoltre presenti uno spazio verde fruito ed un appezzamento coltivato ad orti.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione. Sarebbe auspicabile il mantenimento degli orti per la valenza sociale degli stessi.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto si configura come uno spazio in parte aperto ed agricolo residuo, ormai circondato dal territorio consolidato.	E' auspicabile che non vengano saturati gli spazi aperti.

**Elementi storici**

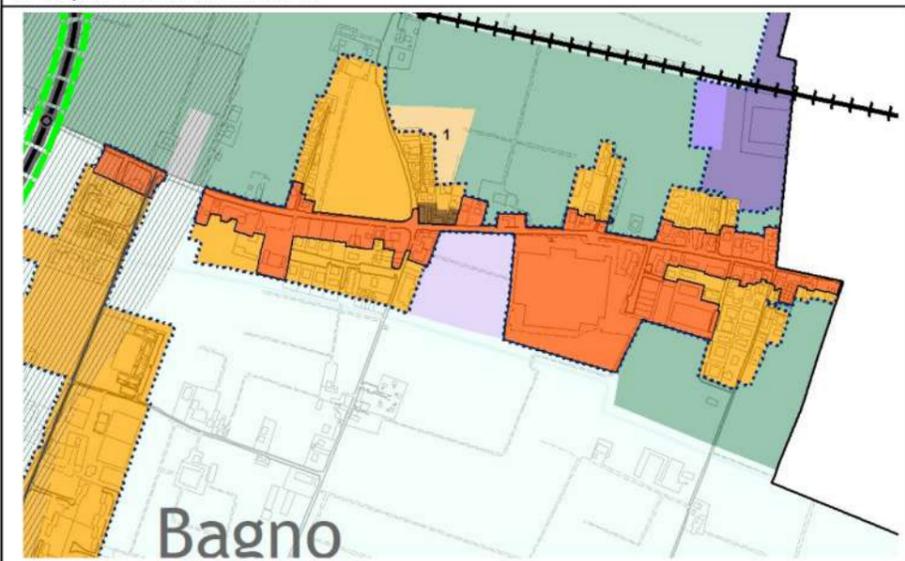
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	All'interno del comparto è presente un edificio segnalato dall'IBC come testimonianza significativa dell'architettura moderna (Centro Studi Sacro Cuore).	L'intervento dovrà tener conto della disciplina particolareggiata definita dal RUE (art. 4.1.3).
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi rurali di interesse storico all'interno del comparto. Elementi individuati come di interesse storico-culturale sono presenti esternamente al comparto, a nord e a sud.	

**Gestione infrastrutture**

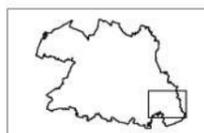
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità potrebbe essere garantita da via Guittone d'Arezzo, che si collega alla tangenziale.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e non è lontana dal servizio TPU (via Martiri della Bettola).	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	La rete fognaria è mista/incerta. L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree cartografate come soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, ma non sono segnalate criticità puntuali nell'area. In relazione al bacino del Crostolo va inoltre considerata la realizzazione della cassa di espansione a sud di Rivalta.	In fase progettuale dovrà essere approfondita la tematica.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASP N 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore orientale della città, a breve distanza dal nucleo storico della frazione di Bagno, ed è delimitata a nord dalla via Emilia, a sud dal canale di San Maurizio e da aree agricole ad alta vocazione produttiva, ad est da tessuti produttivi polifunzionali ricompresi nell'ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia, ad ovest da tessuti misti residenziali e produttivi.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione, a carattere essenzialmente polifunzionale, dovrà coordinarsi con la riqualificazione prevista per le aree limitrofe, concentrando le nuove edificazioni in prossimità dei tessuti produttivi esistenti ad est e disponendo il verde in modo da schermare il nuovo insediamento rispetto alle residenze limitrofe e alla campagna.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 47

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 8

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il verde potrà costituire un parco attrezzato fruibile da porre in relazione con il nucleo storico della frazione, al quale si dovrà collegare anche tramite una sequenza di spazi aperti da riqualificare in adiacenza alla sede stradale, come previsto dalle esplorazioni progettuali del Piano dei Servizi.

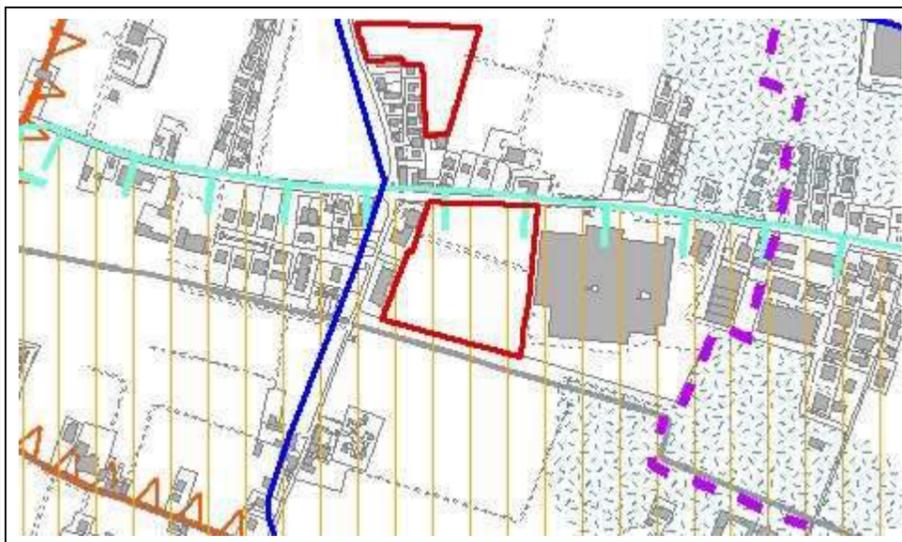
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la via Emilia e il territorio agricolo ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, mitigando l'impatto dell'intervento verso la campagna e, in particolare, salvaguardando e valorizzando il Canale San Maurizio posto a sud del comparto, individuato tra le "vie del paesaggio".

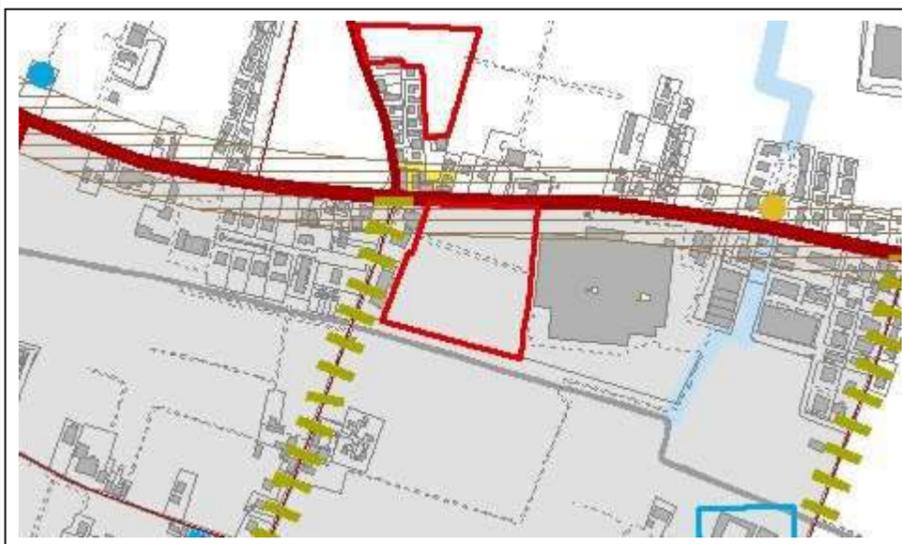
AREE PRIVATE	PERIMETRO DEL COMPARTO	ACCESSO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	VARCO PERCETTIVO
VIE DEL PAESAGGIO	PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA	

ASPN 1

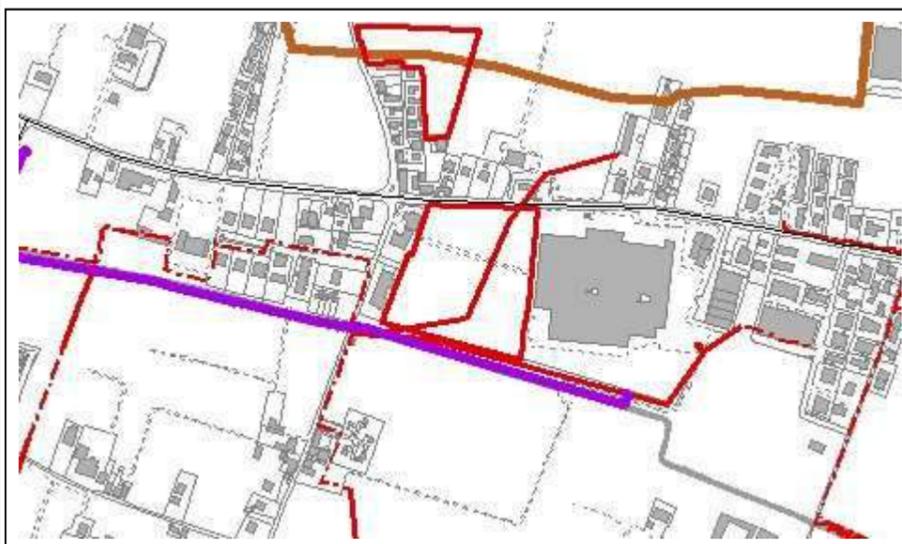
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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). Ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'intero comparto è nella fascia C del PAI relativa al fiume Secchia.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti due esemplari arborei (sulla via Emilia e sulla carraia che attraversa in senso est-ovest il comparto). A sud scorre il Canale di San Maurizio.	Andranno se possibile mantenute le piante presenti. Il Canale di San Maurizio dovrà essere adeguatamente salvaguardato e valorizzato.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto non presenta dotazioni di verde urbano di rilievo.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano, funzionali anche alle residenze ad ovest, o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto confina a sud con aree agricole.	Dovrà essere valutata la connessione con l'intorno agricolo, mantenendo il varco visuale dalla via Emilia.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	La via Emilia, oltre ad essere elemento di viabilità storica, rappresenta anche un'area di interesse progettuale definita negli strumenti di pianificazione a livello locale. L'area appartiene inoltre alle zone di tutela della struttura centuriata.	L'intervento dovrà attenersi ai criteri di trasformazione previsti per l'ambito di pertinenza della via Emilia (Tav. 4.2.1). Trattandosi di una previsione di urbanizzazione già contenuta nel PRG 2001, l'intervento non è soggetto alle prescrizioni in materia di centuriazione, ma sarebbe auspicabile che fossero comunque indagati e salvaguardati gli elementi caratterizzanti.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia.	In fase attuativa sarà necessario richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno o nelle vicinanze del comparto.	

Gestione infrastrutture

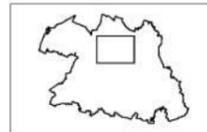
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla via Emilia, che rappresenta una criticità in quanto è attualmente gravata da notevole traffico.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà allacciarsi alla rete ciclopedonale esistente e prevederne gli opportuni estendimenti.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria in parte mista ed in parte già separata. Il limtrofo quartiere di Via Rivieri, Via Incerti e Via Roteglia è però soggetto a frequenti esondazioni dovute alla presenza di rami della rete in contropendenza.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, tenendo conto della criticità descritta e degli eventuali interventi programmati dal gestore.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. Il comparto è attraversato in diagonale da un tronco MT aereo che ne limita la trasformazione.	Dovrà essere previsto l'interramento della linea MT.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas; non è presente il servizio di teleriscaldamento	
<b>Rete acque superficiali</b>	Poco oltre il confine sud del comparto è presente il Canale S.Maurizio.	Andrà valutata la possibile valorizzazione del canale, anche in un'ottica ecologica.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASPN 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città, lungo il margine occidentale del polo industriale esistente di Mancasale, e ne costituisce il naturale estendimento e completamento, fino alla delimitazione costituita dall'asse di collegamento con Bagnolo. I terreni risultano attualmente prevalentemente ineditati; gli unici fabbricati presenti sono alcuni isolati cascinali, di cui uno individuato dal PSC come di interesse storico-tipologico. Lungo il lato est del comparto corre la Nuova Fossetta di Mancasale.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive con limitate quote di terziario</b>

**Indici da PRG** (validi esclusivamente per le aree interessate dal PUA Ap-13 del PRG 2001, in istruttoria per l'approvazione al momento dell'adozione del PSC)

<i>Ut</i>	= 4.000 mq/ha
<i>Se</i>	= 50%St, <i>Ve</i> = 25%St, <i>Vp</i> = 25%St
<i>A</i>	= 30 alberi/ha
<i>Ar</i>	= 40 arbusti/ha

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'ambito esprime una vocazione a una trasformazione a carattere produttivo di natura integrata, a completamento degli insediamenti esistenti. In relazione al fatto che sia il PTCP che il PSC individuano l'area di Mancasale come ambito produttivo di rilievo sovraprovinciale e come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata di Riquilificazione, la trasformazione dovrà porre in atto tutti gli accorgimenti progettuali per una gestione sostenibile della risorse ambientali e naturali, volta a mantenere il delicato equilibrio tra risorse e territorio.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEMA 31

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICIANIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il progetto di Piano dovrà prevedere una implementazione delle infrastrutture viabilistiche, con particolare attenzione alle intersezioni stradali esistenti e di progetto, attestandosi sulla maglia strutturale di Mancasale e consentendo collegamenti congrui ad un insediamento di tipo industriale, sia in senso nord-sud che in senso est-ovest. Il verde pubblico, oltre a rappresentare un elemento di ambientazione verso la viabilità principale, dovrà costituire una seconda fascia sul fronte est del comparto, lungo la Nuova Fossetta di Mancasale e la prosecuzione di via Aldo Moro, da affiancare con un percorso ciclopedonale.

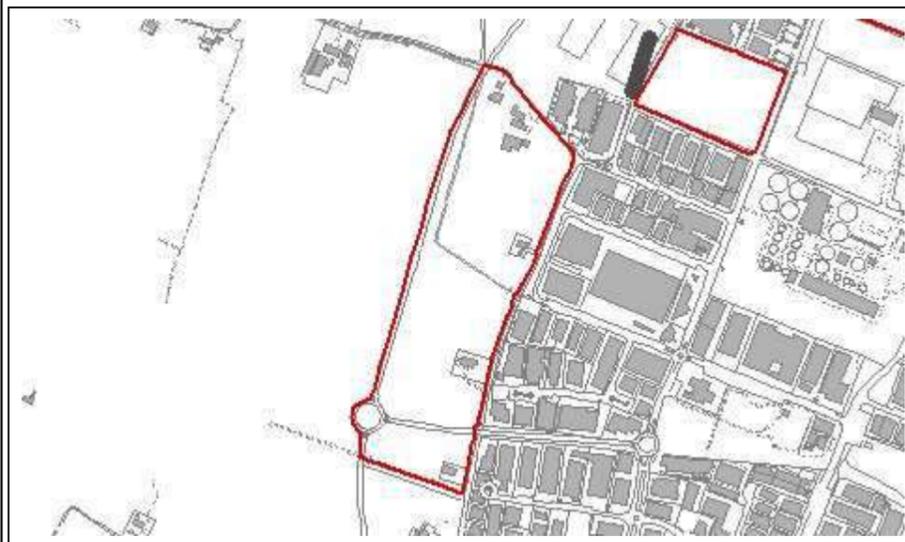
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

La fascia di ambientazione lungo la viabilità principale di collegamento con Bagnolo dovrà essere attentamente progettata in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. Nel disegno del verde pubblico lungo via Moro si dovrà aver cura di preservare le querce esistenti lungo la Nuova Fossetta di Mancasale nel tratto nord e di mantenere e valorizzare la testimonianza degli elementi esistenti del sistema idrico storico (canali, chiuse ecc.). Il progetto di Piano dovrà inoltre comprendere uno studio approfondito dal punto di vista architettonico e tipologico dei fabbricati prospettanti l'infrastruttura principale, ovvero l'asse Reggio-Bagnolo, trattando in maniera uniforme e coordinata il fronte degli edifici sul lato ovest, affinché possa essere valutata la qualità architettonica dei fabbricati da insediarsi, che deve essere oltremodo elevata dal momento che caratterizzerà uno degli accessi principali alla città. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 5 "Mancasale" dell'elaborato P8.1 del PSC.

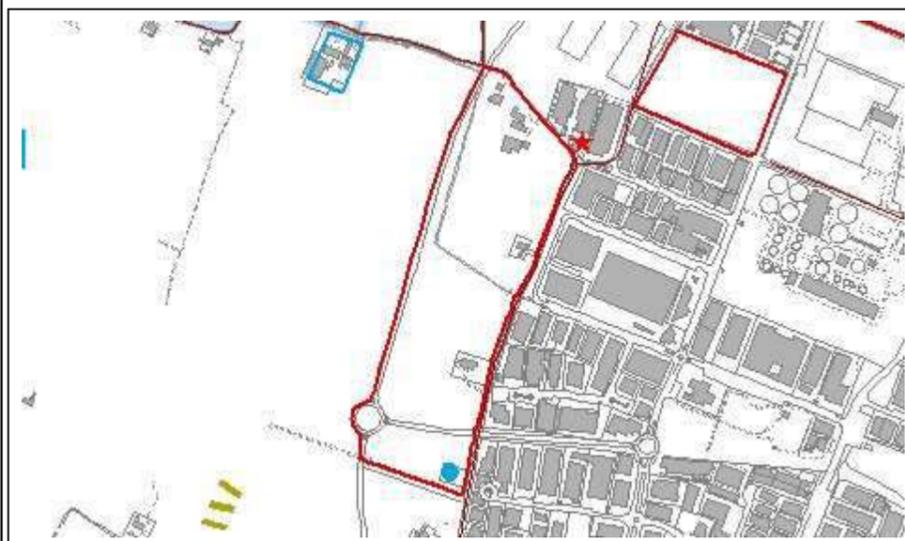
AREE PRIVATE	PERIMETRO DEL COMPARTO	ACCESSO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIE DEL PAESAGGIO	

**ASPN 1**

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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti alcuni esemplari arborei e cespugli nei pressi degli edifici esistenti.	Andranno se possibile mantenute le piante presenti, in particolare quelle di maggiore dimensione e quelle poste lungo via Moro.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto presenta scarse dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano, in particolare come fasce di ambientazione per l'asse Reggio Emilia-Bagnolo e per via Moro, o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Al di là dell'asse Reggio Emilia-Bagnolo si estendono 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
<b>Tutele e vincoli storici</b>	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.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	All'estremo sud-est del comparto è presente un edificio di interesse storico.	L'intervento dovrà tener conto della disciplina particolareggiata relativa all'immobile (elaborato R4).

**Gestione infrastrutture**

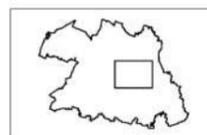
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla viabilità interna alla zona industriale di Mancasale, che si connette all'asse Reggio Emilia-Bagnolo e da lì all'autostrada.	
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire alla realizzazione della pista ciclabile di progetto lungo via Moro.
<b>Fognature (rete e depurazione) e rete acque superficiali</b>	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 Pistorina 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 idrometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St sul Cavo Tangenziale. Andranno anche valutate le interazioni con la rete ecologica.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Sono presenti installazioni SRB a sud ed est.	
<b>Teleriscaldamento e gas</b>	Sono presenti le condotte di fornitura del gas. Il servizio di teleriscaldamento è presente al limite sud della zona industriale.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

**ASPN 1**

**INQUADRAMENTO**



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore orientale della città, nella frazione di Masone, ed è delimitata dalla via Emilia a sud, dalla ferrovia Milano-Bologna a nord, da tessuti produttivi ricadenti nell'ambito di riqualificazione complesso dell'asse storico della via Emilia ad ovest, da ambiti agricoli periurbani ad est. All'estremo sud-est del comparto è presente un edificio individuato dal PSC come di interesse storico.

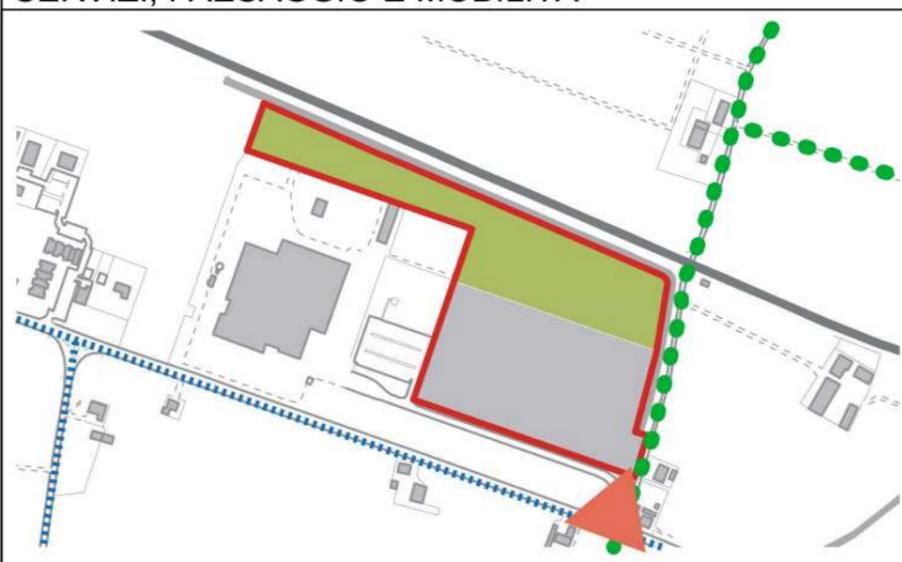
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

Il PSC individua con specifica simbologia l'ambito ASP-N1 della presente scheda, per il quale si indica in via preferenziale, ai fini della salvaguardia della Via Emilia, che il POC preveda il trasferimento del relativo diritto edificatorio, per intero o almeno in parte, in altro ambito urbanizzabile.

**SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ**



**Elaborazione da:**

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 43

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 7

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'eventuale trasformazione dell'area dovrà coordinarsi efficacemente con la riqualificazione dei tessuti limitrofi, avendo come obiettivo l'implementazione delle connessioni e dei servizi e il complessivo miglioramento della qualità urbana.

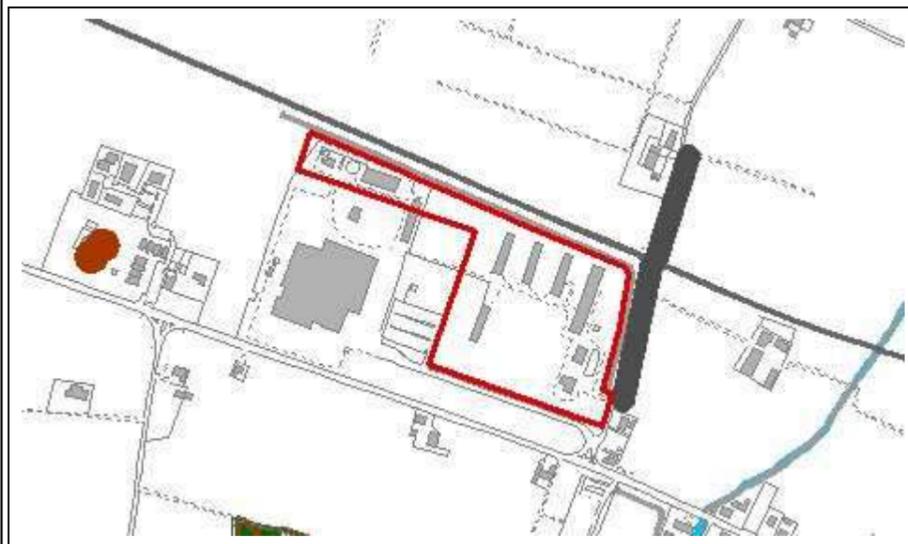
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la via Emilia e la ferrovia, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificio che nelle sistemazioni a verde. Il progetto planivolumetrico di piano dovrà aver cura di non occludere completamente il varco percettivo dalla viabilità principale individuato nell'elaborato P8 del PSC e dovrà tenere in debita considerazione le tutele previste per il fabbricato di interesse storico esistente.

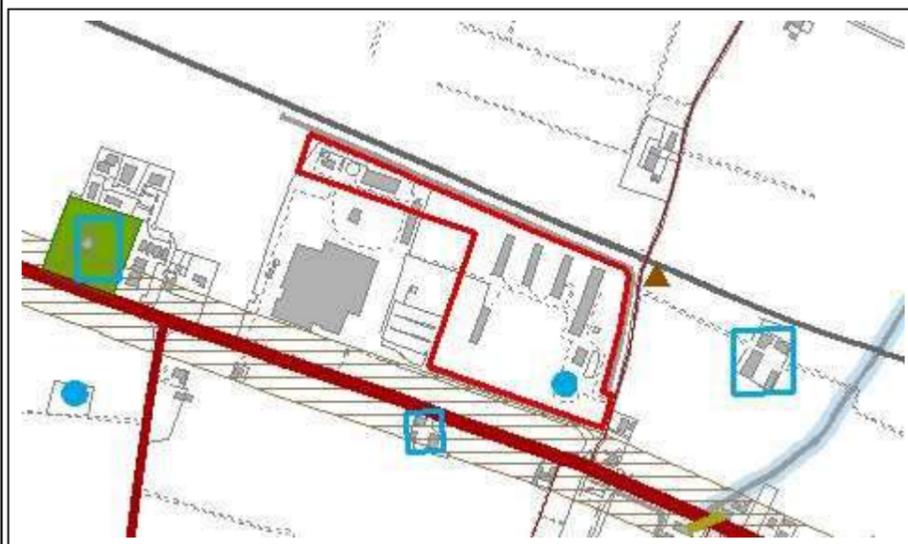


**ASPN 1**

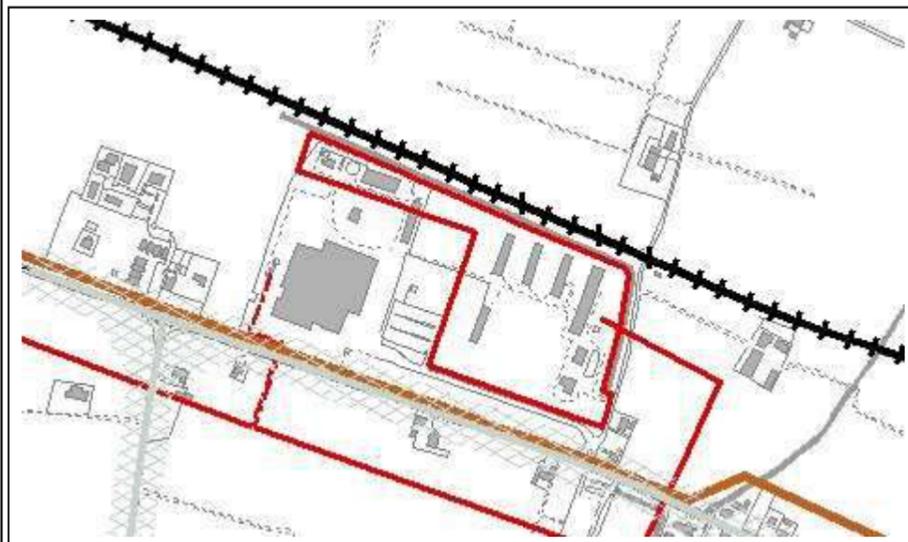
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	Ad est, oltre via Valverde, è presente un filare alberato meritevole di tutela.	L'intervento dovrà rispettare le norme relative alle alberature di pregio.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Oltre al filare posto fuori comparto già citato, all'interno del comparto sono presenti alcune piante / siepi, in particolare nei pressi dei capannoni esistenti. Circa 200m più a sud vi è l'Oasi di Marmiolo, in via di riconoscimento anche come Area di Riequilibrio Ambientale.	Dovrà essere valutata l'opportunità di mantenere le piante esistenti, dopo un rilievo puntuale che evidenzi quelle meritevoli. Particolare attenzione dovrà essere posta alla compatibilità con i valori ambientali.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto non presenta dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Ad eccezione del lato ovest, di confine con aree industriali, il comparto è circondato da aree agricole.	Dovrà essere tenuto in debita considerazione il rapporto con il contesto agricolo.

**Elementi storici**

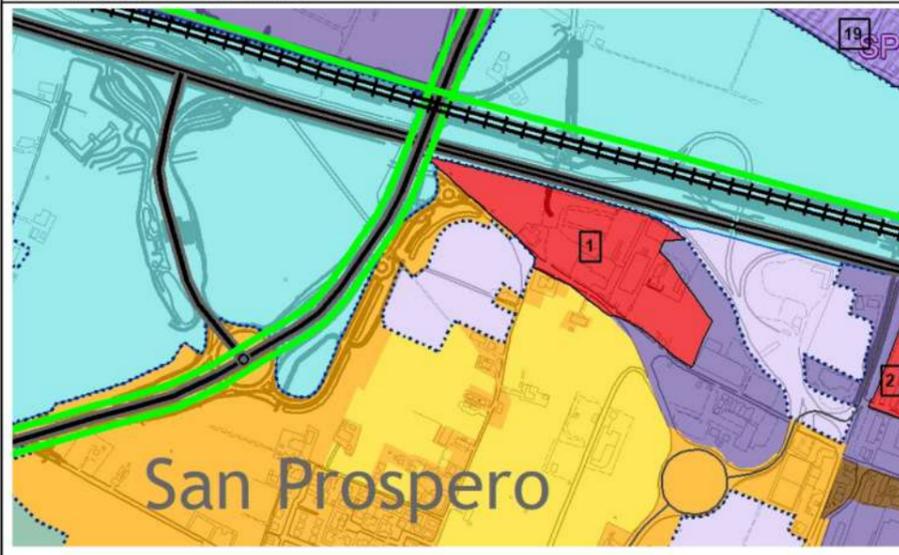
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Il comparto è delimitato ad est da un tratto della viabilità storica minore.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, del tracciato.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	All'interno del comparto, all'estremo sud-est, è presente un edificio di interesse storico.	L'intervento dovrà tener conto della disciplina particolareggiata relativa all'immobile (elaborato R4).

**Gestione infrastrutture**

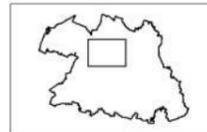
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla via Emilia, attualmente in condizioni di criticità in quanto gravata da notevole traffico, attraverso una sottostrada. A nord corre la ferrovia Milano-Bologna.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dal servizio TPU e dalla rete ciclopedonale, in corso di completamento.	L'intervento potrà contribuire alla realizzazione della pista ciclabile di progetto lungo la via Emilia.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista/incerta. Il collettore fognario in direzione di Rubiera è soggetto a frequenti intasamenti, forse dovuti a scarichi di origine industriale.	La tematica andrà approfondita ed eventualmente il comparto potrà contribuire alla risoluzione delle criticità individuata, di concerto con il gestore.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. Il comparto è raggiunto ad est da un tronco MT aereo (funzionale alla pre-esistente attività) che potrebbe limitarne la trasformazione.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei conseguenti vincoli al disegno insediativo, valutando nel caso la possibilità di interramenti o dismissioni.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Rete acque superficiali</b>	Il comparto è delimitato a nord ed est dal canale S.Maurizio; più a est scorre il condotto Valverde.	Andrà valutata la possibile valorizzazione del canale San Maurizio e del condotto Valverde ad est, anche in un'ottica ecologica.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASPN 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città, in un contesto caratterizzato da forti trasformazioni che hanno comportato l'introduzione di numerosi elementi di spicco nel paesaggio urbano, tra cui la nuova linea Alta Velocità e le opere del parco progetti Calatrava: la stazione TAV mediopadana, i ponti e il nuovo casello autostradale. Il comparto confina a nord con via Lincoln, oltre la quale si estendono aree soggette a riqualificazione e riconversione funzionale, a sud e ad est con tessuti residenziali in corso di formazione e ad ovest con l'asse attrezzato Reggio Emilia - Bagnolo; risulta limitrofo al Polo Funzionale 1, in particolare alla zona del nuovo casello autostradale.

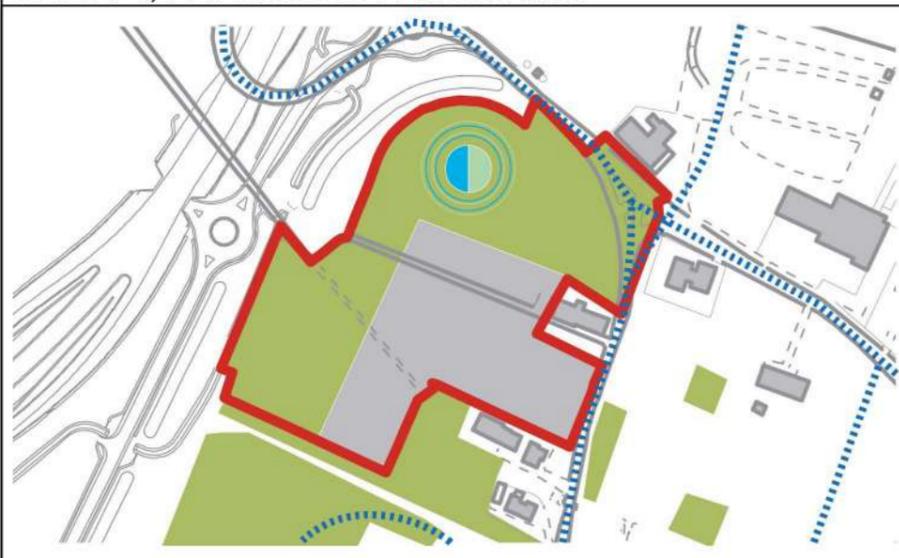
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. L'area è vocata a una trasformazione polifunzionale di alta qualità.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 32

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde e i percorsi ciclopedonali in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura delle diverse parti dell'Area Nord e il suo organico collegamento con il bosco urbano di San Prospero.

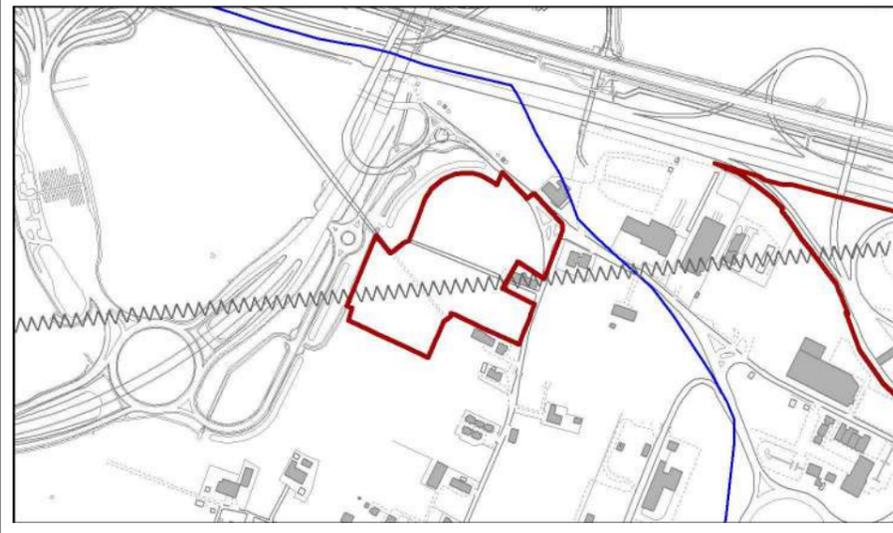
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di piano dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava, in particolare con i ponti e il nuovo casello; le altezze dei diversi corpi di fabbrica dovranno essere valutate anche in funzione del loro impatto paesaggistico e della percezione che se ne avrà dai ponti. Dovranno essere recepite le indicazioni del progetto RETE - "Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso le infrastrutture principali.

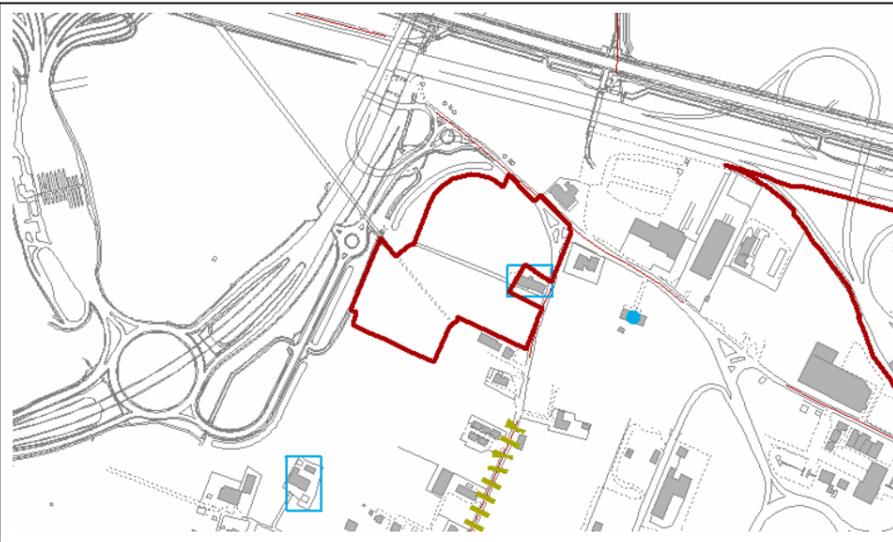
- AREE PRIVATE
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA
- AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA
- PERCORSI CICLOPEDONALI

ASPN 1

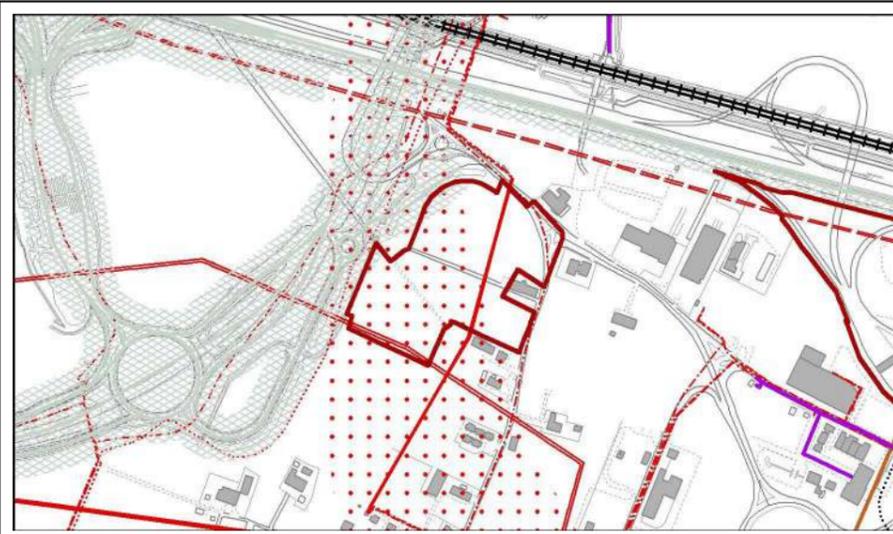
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre nella sua parte meridionale alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. Il comparto ricade in fascia C del PAI relativa al Crostolo.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso. Rispetto al PAI, gli attuatori dovranno adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione relativa ai piani di emergenza.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziamenti corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica.	
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Nel contesto sono presenti il Bosco Urbano di San Prospero e aree a verde pubblico oggetto di cessione da parte di piani limitrofi.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto è caratterizzato dalla vicinanza del sistema dei ponti di Calatrava e del casello A1.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione il sistema e le ambientazioni dei ponti e del casello.

Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Il comparto è attraversato e delimitato a nord ed est da tratti della viabilità storica minore.	L'intervento dovrà tutelare l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico che percettivo, dei tracciati.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno del comparto; un elemento individuato come di interesse storico-culturale è presente esternamente al comparto, a est.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione la presenza di tale elemento di interesse storico-culturale in termini di rapporti planivolumetrici e fasce di ambientazione.

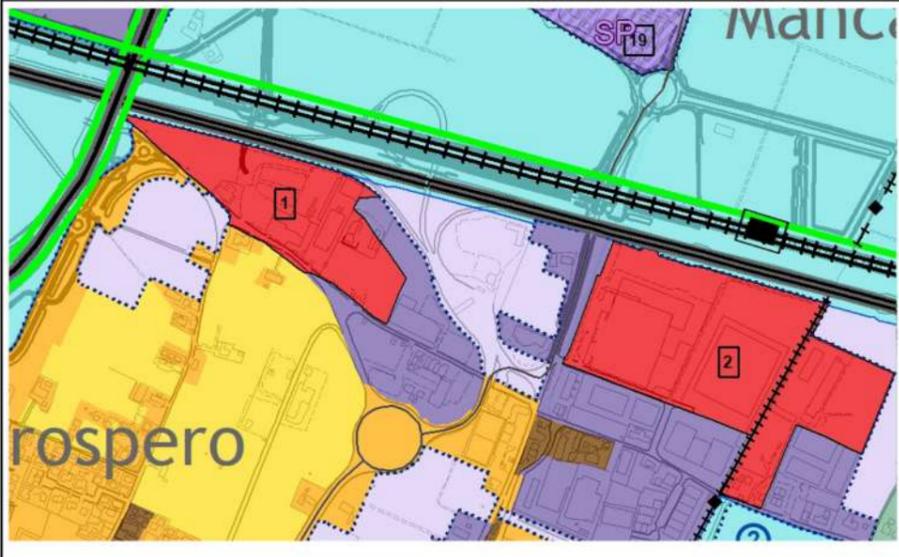
Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dal sistema delle tangenziali e dalla viabilità locale; l'area è nei pressi del casello autostradale.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali</b>	L'area non risulta servita dalla rete fognaria, che è però presente a sud del comparto. Il comparto è attraversato e lambito da più elementi del reticolo di bonifica, anche con funzioni scolante.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'estensione della rete esistente. Andrà definito l'assetto del reticolo con fini scolanti ma anche come possibile elemento di naturalità e riqualificazione. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente idrometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. Il comparto è attraversato da nord a sud da un tronco MT aereo mentre sul limite sud vi è una linea AT.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto e dei conseguenti vincoli al disegno insediativo, valutando eventualmente la possibilità di interramenti o dismissioni.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Ad ovest è presente n.1 installazione SRB.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

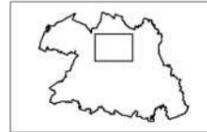
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASPN 1

### INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



### Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore settentrionale della città, in un contesto caratterizzato, nei recenti anni, da forti trasformazioni che hanno comportato l'introduzione di numerosi elementi di spicco nel paesaggio urbano, tra cui la nuova linea Alta Velocità e le opere del parco progetti Calatrava: la stazione TAV mediopadana, i ponti e il nuovo casello autostradale; il comparto confina a nord con il corridoio infrastrutturale costituito dall'autostrada e dalla linea Alta Velocità, mentre per le restanti parti confina con tessuti produttivi polifunzionali esistenti e, per una limitatissima porzione, con l'area della parrocchia di Mancasale a sud.

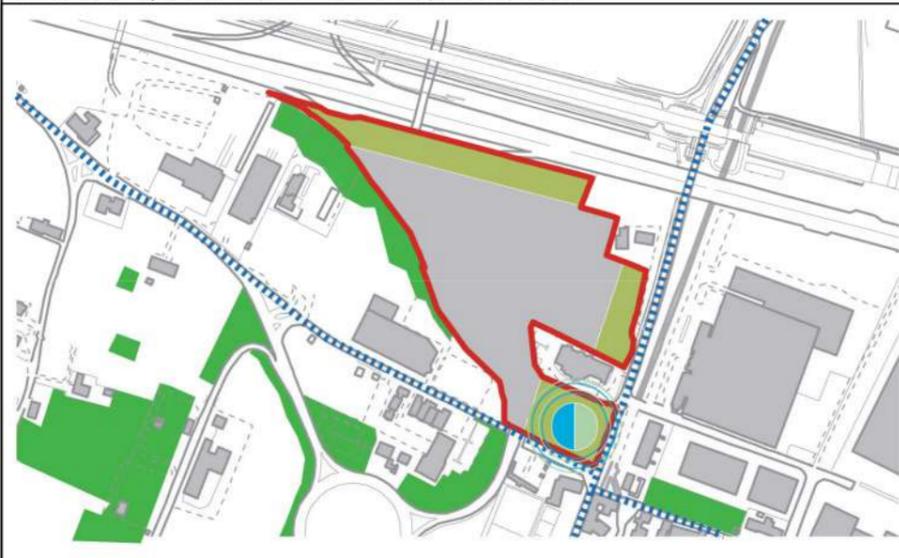
### Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

### Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. L'area è vocata a una trasformazione polifunzionale di alta qualità.

### SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 31

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICIANIPLAN

### Servizi, connessioni e qualità urbana

L'accessibilità al comparto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. Il verde e i percorsi ciclopedonali in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura delle diverse parti dell'Area Nord, tenendo in debita considerazione la necessità di coordinamento con le aree di riqualificazione presenti nel contesto; nella zona di confine con l'area parrocchiale dovrà essere individuata un'area di verde pubblico.

### Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

Il progetto di trasformazione dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava, in particolare con i ponti e il nuovo casello; le altezze dei diversi corpi di fabbrica dovranno essere valutate anche in funzione del loro impatto paesaggistico e della percezione che se ne avrà dai ponti e dal corridoio infrastrutturale. Dovranno essere recepite le indicazioni del progetto RETE - "Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso le infrastrutture principali. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 1 "ambito delle porte di accesso alla città (zona nord)" dell'elaborato P8.1 del PSC.

AREE PRIVATE

PERIMETRO DEL COMPARTO



PREVISIONE DI AREE DA DESTINARSI AD ATTREZZATURE O VERDE TRAMITE CESSIONE DI PUA

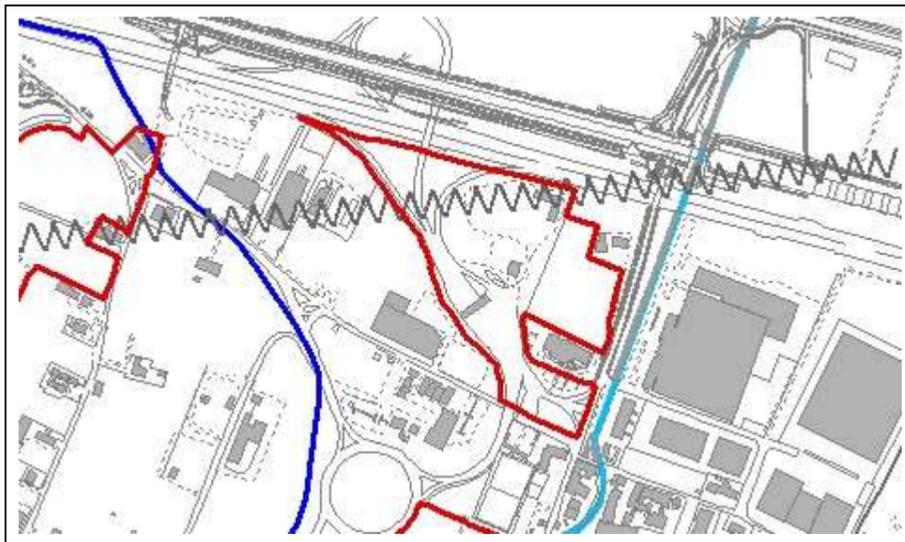
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA

PERCORSI CICLOPEDONALI

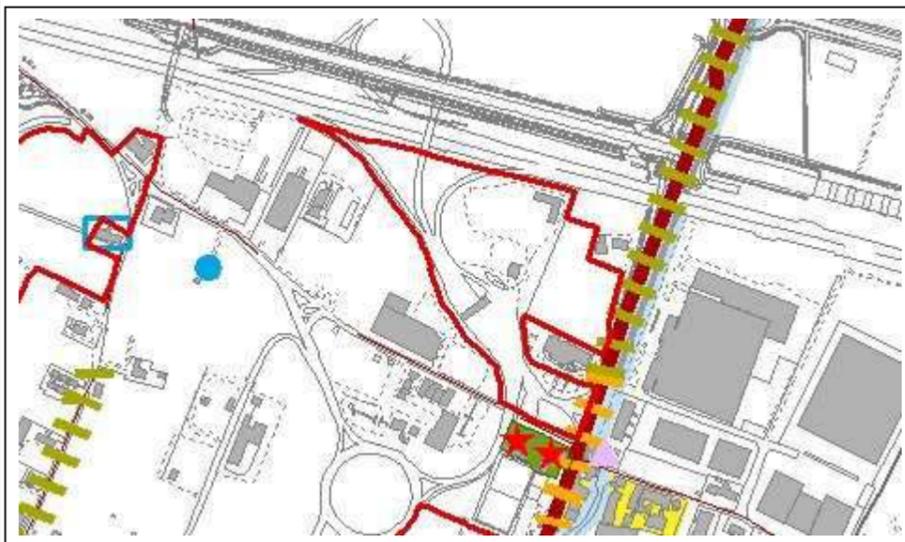
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE

**ASPN 1**

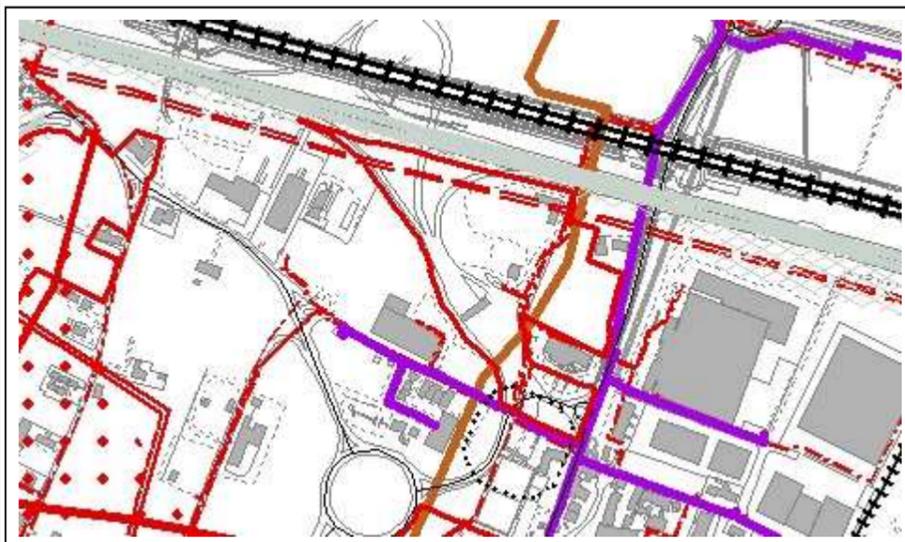
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre nella sua parte meridionale alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area non è interessata da vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da nodi o corridoi della rete ecologica. Sono presenti alcune piante.	Andrà valutata l'opportunità di mantenere le piante esistenti.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Nelle immediate vicinanze dell'area sono presenti limitate dotazioni di verde urbano; più a sud si trovano aree a verde pubblico oggetto di cessione da parte di piani limitrofi.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire dotazioni di verde urbano o di attuare diverse forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto costituisce uno spazio da recuperare dopo la dismissione del vecchio casello autostradale, in un contesto produttivo.	

**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Gramsci appartiene alla viabilità storica ed agli assi della centuriazione ed è fiancheggiata dal Canale di Reggio, preminente canale storico.	L'intervento dovrà preservare l'assetto dei due assi ed eventualmente contribuire alle progettazioni in atto per la loro riqualificazione e valorizzazione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno o nelle vicinanze del comparto.	

**Gestione infrastrutture**

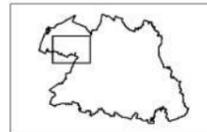
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dal sistema delle tangenziali e da via Lincoln; l'area è limitrofa all'autostrada e nei pressi del nuovo casello autostradale; ad est è costeggiata da via Gramsci. A breve distanza ad est è presente la ferrovia Reggio Emilia-Guastalla, che ha una fermata all'altezza di via Cavallotti.	L'intervento dovrà adottare adeguati sistemi di innesto sulla viabilità esistente e risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali. Dovrà essere approfondito il tema delle fasce di rispetto delle infrastrutture. L'intervento dovrà contribuire alla prevista riqualificazione dell'asse viario di via Gramsci.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal servizio TPU lungo via Gramsci.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione) e Rete acque superficiali</b>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista. Il comparto è attraversato e lambito da più elementi del reticolo di bonifica, anche con funzione scolante.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente. La Bonifica prescrive ad oggi un coefficiente udometrico massimo di 10 l/sec per ettaro di St per lo Scolo Due Madonne. Andrà definito l'assetto del reticolo con fini scolanti ma anche come possibile elemento di naturalità e riqualificazione.
<b>Linee elettriche</b>	Il servizio è presente. L'area è interessata da infrastrutture MT che non ne dovrebbero limitare la trasformazione.	Andrà approfondita la tematica delle fasce di rispetto.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Ad ovest è presente n.1 installazione SRB.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Entrambi i servizi sono presenti in prossimità del comparto.	
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASPN 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'ambito è situato nel settore occidentale della città, nella frazione di Cella, e confina con la via Emilia a sud e, per le restanti parti, con ambiti agricoli periurbani caratterizzati dalla previsione, ad ovest rispetto al comparto, della futura bretella di collegamento alla nuova tangenziale. Il comparto è ricompreso in un contesto molto differenziato dal punto di vista ambientale, che evidenzia a sud e a est un tessuto produttivo misto con occupazione intensiva del suolo, limitrofo alla Via Emilia; a nord e a ovest un ambito strategico per il progetto di rete ecologica, che si sviluppa lungo il corso del torrente Quaresimo.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o persistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o persistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La suddivisione tra aree a verde e aree edificate dovrà essere concordata in sede di inserimento in POC, anche in relazione alla collocazione del bosco urbano previsto dall'elaborato P9 del PSC, nonché alla possibile delocalizzazione del diritto edificatorio, per intero o in parte, in altre aree, così come previsto in via preferenziale dal PSC ai fini della salvaguardia della Via Emilia.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 55

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 2

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'eventuale trasformazione dell'area dovrà tenere in debita considerazione il tracciato della tangenziale, così come approvato dalle autorità competenti, e in particolare gli elementi di connessione infrastrutturale tra la via Emilia e la tangenziale stessa; dovrà altresì essere caratterizzata da una qualità oltremodo elevata, dal momento che caratterizzerà uno degli accessi principali alla città.

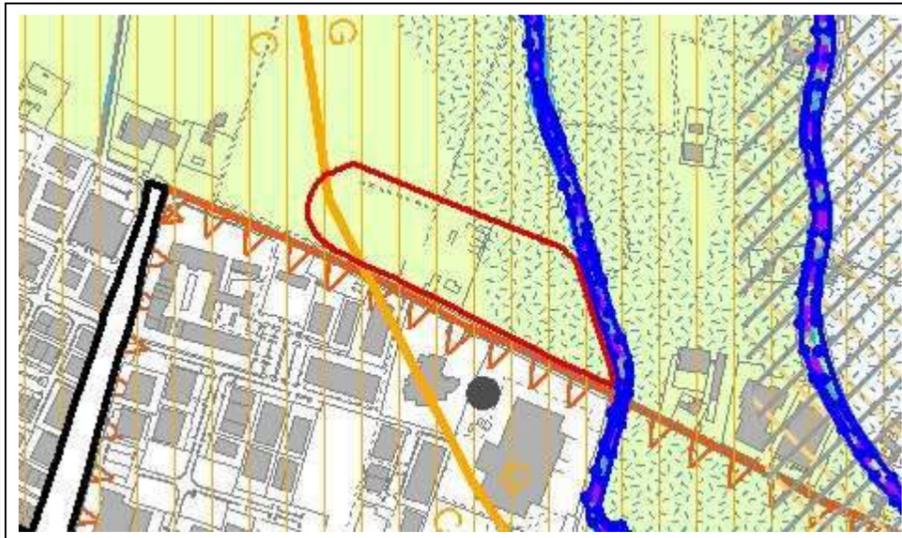
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto planivolumetrico dovrà creare adeguate fasce di ambientazione piantumate e sistemate a verde in prossimità del Torrente Quaresimo, il cui tracciato è individuato dall'elaborato P8.2 del PSC tra le "vie del paesaggio", onde preservarne e potenziarne la valenza ambientale. Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la via Emilia e l'ambito agricolo, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 3 "ambito fluviale del Modolena" dell'elaborato P8.1 del PSC.

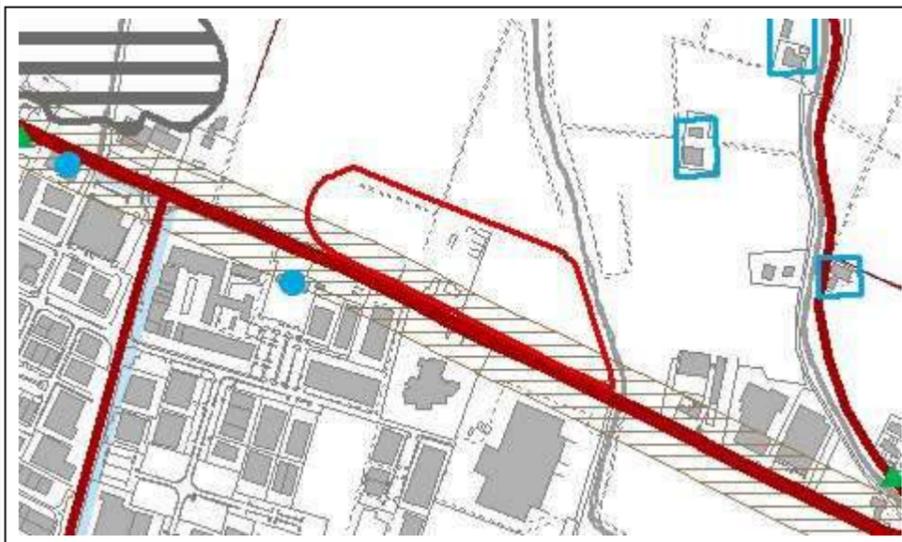
AREE PRIVATE	PERIMETRO DEL COMPARTO	ACCESSO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	VARCO PERCETTIVO
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIE DEL PAESAGGIO	

ASPN 1

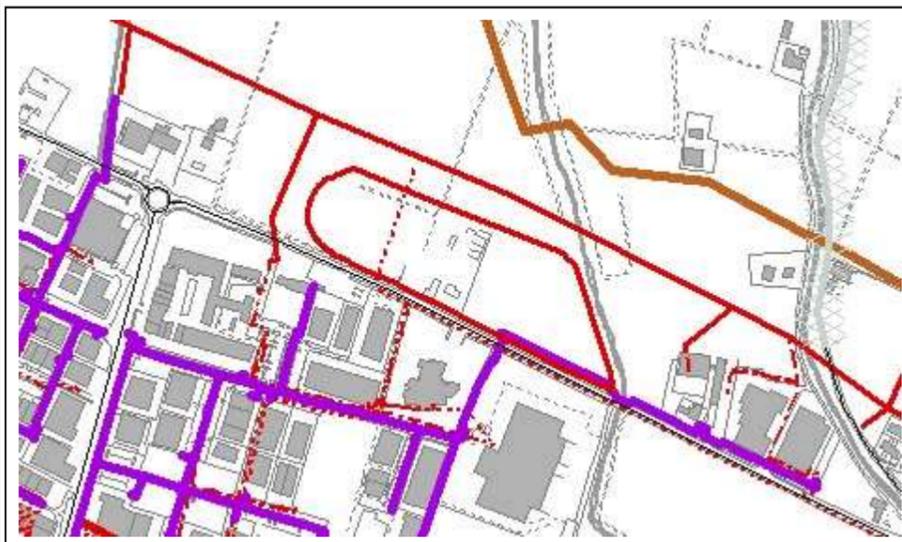
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	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 (a parte un piccola area all'estremo ovest in classe C) riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. L'area è tra le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, ma consta in una previsione di urbanizzazione già contenuta nel PRG 2001.	La relazione geologica dovrà esprimersi in relazione al potenziale rischio di inquinamento delle falde. Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. La realizzazione dell'intervento dovrà risultare congruente con le finalità di qualità paesaggistico-ambientale dell'art.2.6 di PSC, anche prevedendo ove necessario la realizzazione congiunta di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area è in prossimità del Torrente Quaresimo, tutelato dal D.lgs. 42/2004 (ex Galasso).	Fin dalla fase urbanistica si dovrà acquisire il parere della Soprintendenza 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.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Il comparto è in un'area strategica per il progetto di rete ecologica: in direzione nord-sud è individuato un 'corridoio planiziale primario' della rete provinciale ed in corrispondenza del Modolena vi è un'area di potenziamento della rete comunale. Sulla via Emilia si assesta il limite sud del 'ganglio ecologico planiziale' delle bonifiche benedettine. Tra il Quaresimo ed il Modolena (a est del comparto) è prevista un'area boscata.	L'intervento dovrà fornire un sostanziale contributo alla concretizzazione del disegno di rete ecologica.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Il contesto non presenta dotazioni di verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire una dotazione di verde urbano o attuare forme di compensazione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	A nord del comparto si estendono aree agricole appartenenti all'ambito fluviale di progetto del Modolena.	Dovrà essere valutata la connessione con l'intorno agricolo e con le aree di valenza ambientale che daranno attuazione alla rete ecologica.

Elementi storici

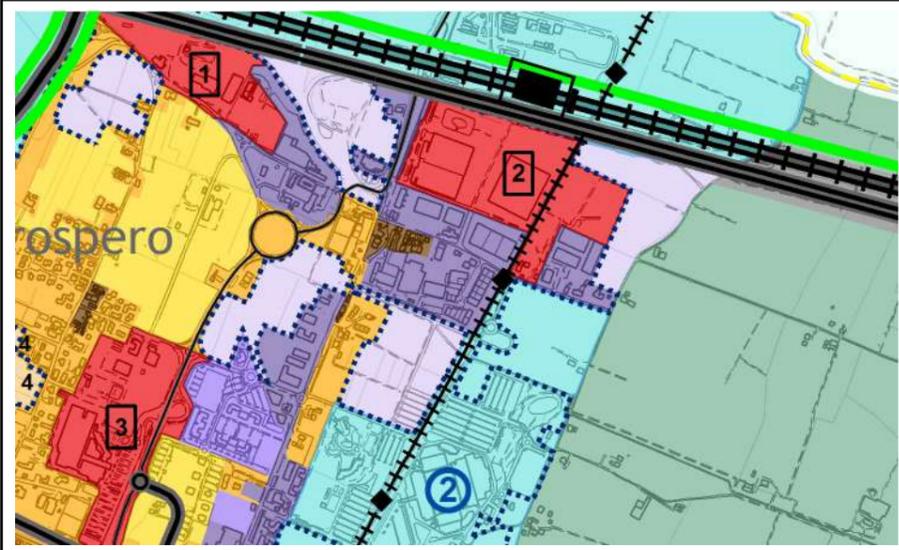
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	La via Emilia, oltre ad essere elemento di viabilità storica, rappresenta un'area di interesse progettuale negli strumenti di pianificazione locale.	L'intervento dovrà attenersi ai criteri di trasformazione previsti per l'ambito di pertinenza della via Emilia (Tav. 4.2.1).
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area è interessata dalla fascia di rispetto archeologico della via Emilia.	In fase attuativa sarà necessario richiedere il nulla osta della Soprintendenza Archeologica.
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Non sono presenti edifici o complessi di interesse storico all'interno del comparto.	

Gestione infrastrutture

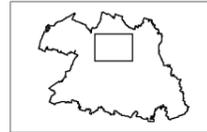
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità è garantita dalla via Emilia, che rappresenta una criticità in quanto è attualmente gravata da notevole traffico.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita dalla rete ciclopedonale e dal servizio TPU.	L'intervento dovrà allacciarsi alla rete ciclopedonale esistente e prevederne gli opportuni estendimenti.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area risulta servita da rete fognaria separata o incerta.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche, mentre per le nere è obbligatorio l'estendimento della rete esistente, eventualmente contribuendo alla razionalizzazione della rete lungo la via Emilia.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive.	
<b>Teleriscaldamento</b>	Il servizio non è presente.	
<b>Rete acque superficiali</b>	L'intera area nord-ovest del Comune è segnalata tra le aree soggette ad inondazioni tra il 1936 ed il 2006, come segnalato anche dai gestori per l'area di Corte Tegge in riferimento al Fosso della Torretta, su cui sussistono anche emergenze qualitative per la presenza di scarichi industriali.	In fase progettuale dovrà essere approfondita la tematica e l'intervento dovrà tener conto degli eventuali interventi che l'AC ed i soggetti gestori riterranno di attuare per risanare il Fosso della Torretta, nonché delle progettualità in corso rispetto all'ambito del Quaresimo.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento.	

ASPN 1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città, in un contesto caratterizzato, nei recenti anni, da forti trasformazioni che hanno comportato l'introduzione di numerosi elementi di spicco nel paesaggio urbano, tra cui la nuova linea Alta Velocità e le opere del parco progetti Calatrava: la stazione TAV mediopadana, i ponti e il nuovo casello autostradale. Il comparto confina a nord con tessuti produttivi polifunzionali e ad ovest con tessuti residenziali consolidati e in corso di formazione, ad est e a sud con il Polo Funzionale 2 "Città dello Sport e del tempo libero"; lungo il limite est dell'area corre la linea ferroviaria regionale Reggio Emilia - Bagnolo.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1**

<i>Uf max per attività manifatturiere</i>	<b>0,6 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Uf max per attività terziarie</i>	<b>0,66 mq/mq o preesistente se superiore</b>
<i>Ip min</i>	<b>20% Sf o preesistente se inferiore</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>produttive polifunzionali</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

La trasformazione dell'area dovrà rispondere ai criteri individuati nell'ambito dell'azione di pianificazione strategica messa in atto dall'Amministrazione Comunale per l'Area Nord della città. L'area è vocata a una trasformazione polifunzionale di alta qualità, da coordinarsi con le trasformazioni previste nel Polo Funzionale 2, e dovrà includere le superfici derivanti dall'ambito di delocalizzazione individuato nel RUE col n°41.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 31

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICICPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

Il verde e i percorsi ciclopedonali in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura delle diverse parti dell'Area Nord, realizzando organici collegamenti sia in senso nord-sud, tra la stazione mediopadana dell'Alta Velocità e la città, sia in senso est-ovest, tra l'Area Nord e il Parco del Rodano.

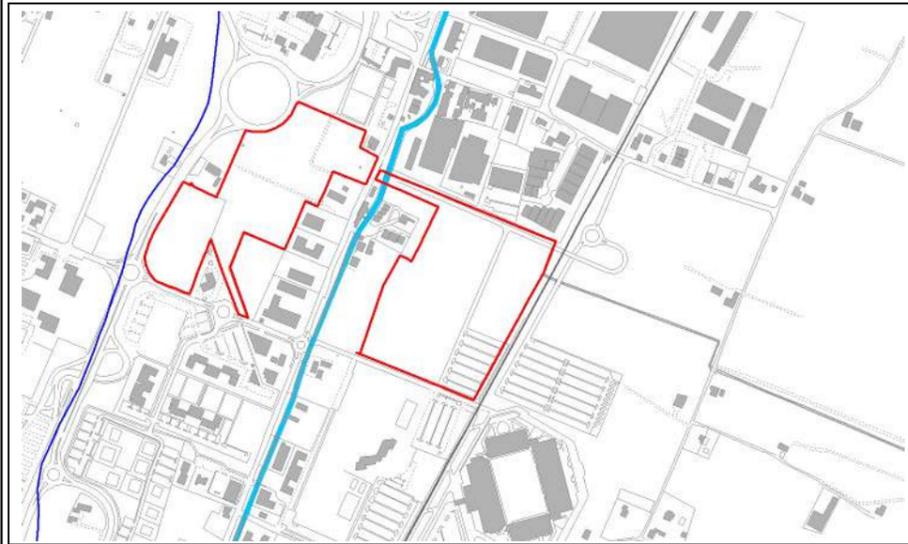
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di piano dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava. Dovranno essere recepite le indicazioni del progetto RETE - "Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso le infrastrutture viabilistiche principali e verso la ferrovia regionale. Il progetto dovrà aver cura di non occludere completamente il varco visivo dalla viabilità principale individuato dall'elaborato P8.2 del PSC. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 1 "ambito delle porte di accesso alla città (zona nord)" dell'elaborato P8.1 del PSC.

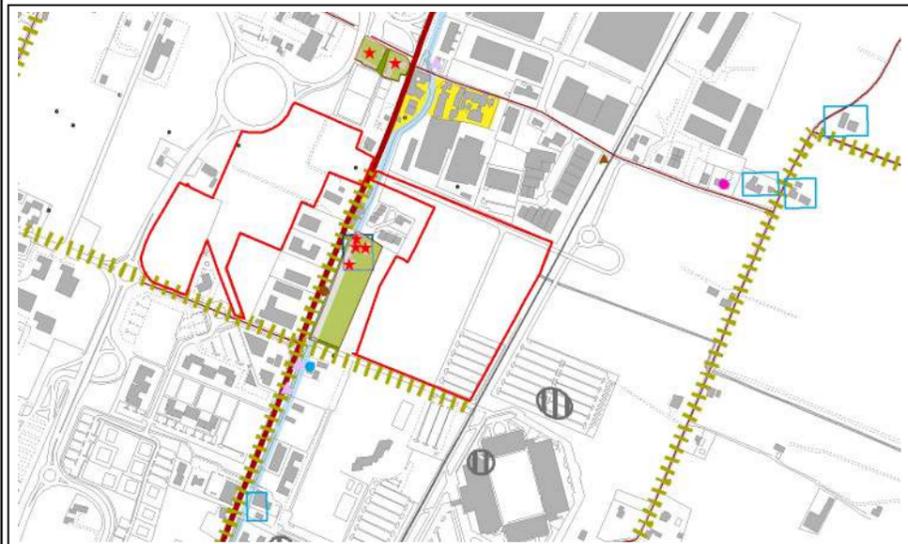
AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	ACCESSO
AREE A VERDE PUBBLICO TRAMITE CESSIONE DI PUA	PERCORSI CICLOPEDONALI	FILARE DI MITIGAZIONE
AREE A VERDE ACQUISITO O DA ACQUISIRE	VIABILITA'	PARCHEGGIO

ASPN 1

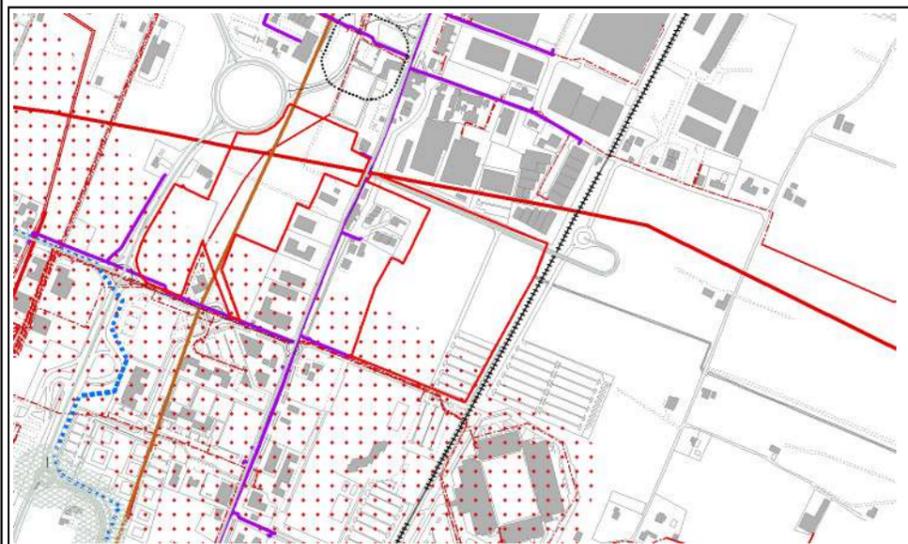
VINCOLI E TUTELE



**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
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo alla sismica, sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area si trova in un contesto urbanizzato, dove non esistono vincoli di tipo paesaggistico.	
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica, a parte un brevissimo tratto del Canale di Reggio, oggi degradato ma potenzialmente di valore per la rete ecologica locale, ad ovest.	L'intervento potrà contribuire all'accrescimento della naturalità del corso d'acqua e alla sua riqualificazione e valorizzazione.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	Nel contesto sono presenti aree a verde pubblico, prevalentemente derivanti da cessioni da parte di piani limitrofi.	Andrà valutata l'opportunità di prevedere aree verdi attrezzate orientate alla fruizione.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	L'area è interclusa tra via Gramsci e la ferrovia, al di là della quale vi sono però ambiti agricoli che hanno come orizzonte il Rodano.	La progettazione del verde dovrà contribuire alla mitigazione della viabilità e alla mediazione del rapporto con l'agricolo.

Elementi storici

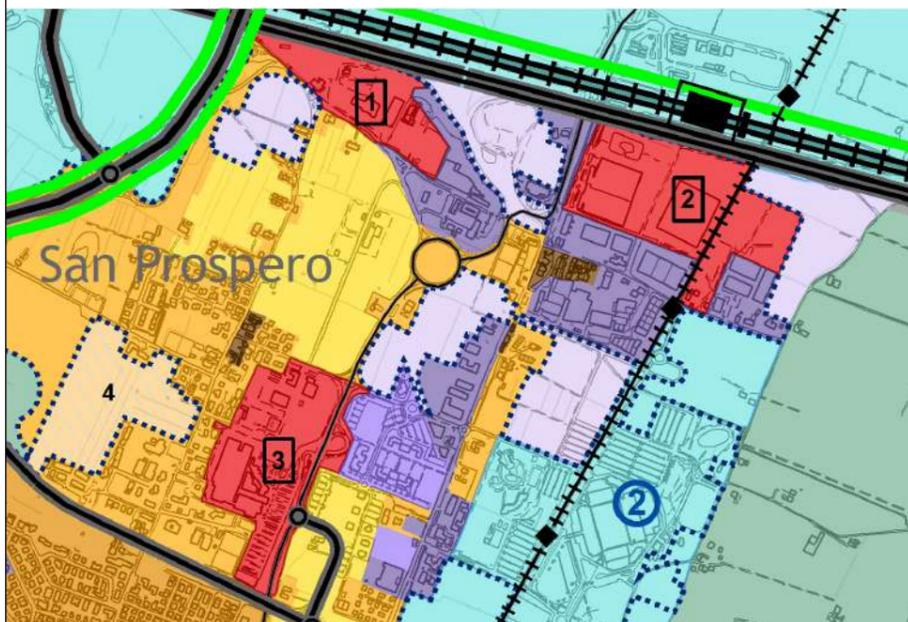
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	Via Romano e via Gramsci rappresentano elementi testimoniali della centuriazione, via Gramsci è inoltre viabilità storica. Il Canale di Reggio è canale storico.	L'intervento dovrà preservare l'assetto dei due assi ed eventualmente contribuire alle progettazioni in atto per la loro riqualificazione e valorizzazione.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	L'area non risulta interessata da elementi di valore archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Nell'area non sono presenti edifici soggetti a tutela; su via Gramsci si attesta però Corte Enzola, complesso vincolato ai sensi del D.lgs.42/2004, oltre che dal PSC come struttura insediativa storica.	Andranno evitate interferenze con il sistema storico-identitario.

Gestione infrastrutture

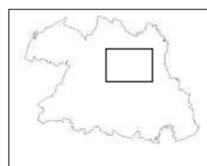
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'area è accessibile da via Tegoni, che si collega a via Gramsci e da lì al sistema delle tangenziali e all'autostrada. Lungo il lato est del comparto corre la ferrovia Reggio Emilia-Guastalla.	Approfondire il tema dei flussi veicolari generati e delle intersezioni stradali, nonché il tema delle fasce di rispetto della ferrovia. Verifica capacità trasportistica assi viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area presenta elementi di viabilità ciclopedonale, esistenti e di progetto, ed è servita da TPU su via Gramsci.	L'intervento dovrà contribuire a potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	L'area è servita da rete fognaria, in parte mista e in parte separata.	
<b>Linee elettriche</b>	L'area non è interessata da linee elettriche, ma a nord del comparto vi è una linea AT.	Dovrà essere approfondito il tema della fascia di rispetto.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	Non sono presenti né installazioni SRB né antenne radiotelevisive all'interno del comparto, ma vi sono n.2 SRB sullo stadio.	
<b>Teleriscaldamento e Gas</b>	Sono presenti enterambi i servizi.	L'intervento dovrà predisporre gli allacciamenti al servizio di teleriscaldamento.
<b>Rete acque superficiali</b>	In prossimità dell'area di intervento si estende il reticolo idraulico di bonifica. Il recapito naturale ultimo delle acque meteoriche è però il canale di Reggio, le cui condizioni qualitative e quantitative sono critiche a causa principalmente degli apporti dallo scolmatore della Nave e della promiscuità tra funzione irrigua e scolante.	L'intervento dovrà tenere conto della concertazione in atto tra AC e soggetti gestori per la risoluzione di tali criticità.
<b>Acquedotto</b>	Le parti urbanizzate limitrofe al comparto sono raggiunte dal servizio, ma non sono presenti infrastrutture che pongano limiti all'edificazione.	

ASP N1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore settentrionale della città e costituisce un ambito intercluso compreso tra viale Morandi ad ovest, via Gramsci e ambiti per attività produttive polifunzionali ad est, l'area parrocchiale di Mancasale a nord e ambiti per attività produttive polifunzionali a sud.

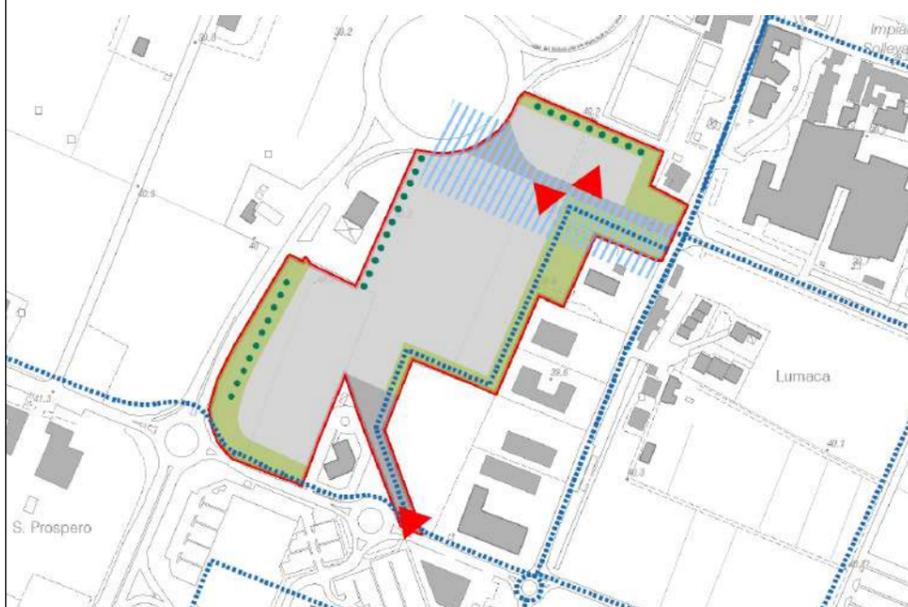
**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N1**

	<i>ricadenti in ambito comunale</i>
Diritto edificatorio	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Capacità insediativa massima	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Svp min	<b>25% della St</b>
A	<b>55 alberi/ha</b>
Ar	<b>80 arbusti/ha</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area è vocata ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale di alta qualità. L'ambito esprime inoltre una vocazione ad una trasformazione di carattere urbano, prevalentemente compatta, da integrarsi con i tessuti esistenti.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO PERIURBANO  
SCHEDA 31

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 5

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità all'area dovrà attestarsi sulla bretella di collegamento tra viale Morandi e via Gramsci, che dovrà essere realizzata come opera di interesse generale per il completamento della maglia viaria portante del contesto; dovrà inoltre essere risolta l'intersezione tra la nuova viabilità e via Gramsci.

Il verde pubblico e i percorsi ciclo-pedonali in progetto dovranno inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura in senso est-ovest e nord-sud delle diverse parti dell'ambito territoriale dell'Area Nord.

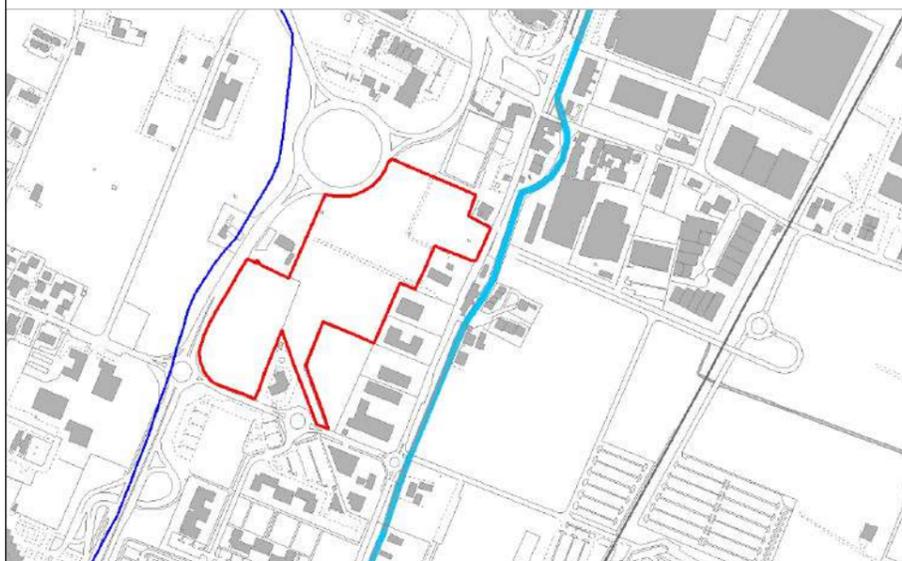
**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Il progetto di trasformazione dell'area dovrà tenere in debita considerazione il rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava e le indicazioni del progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso", predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'intera Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni. Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno unitario dei fronti dell'edificato verso le infrastrutture viabilistiche. Dovranno infine essere considerate le indicazioni del focus progettuale 1 "ambito delle porte di accesso alla città (zona nord)" dell'elaborato P8.1 del PSC.

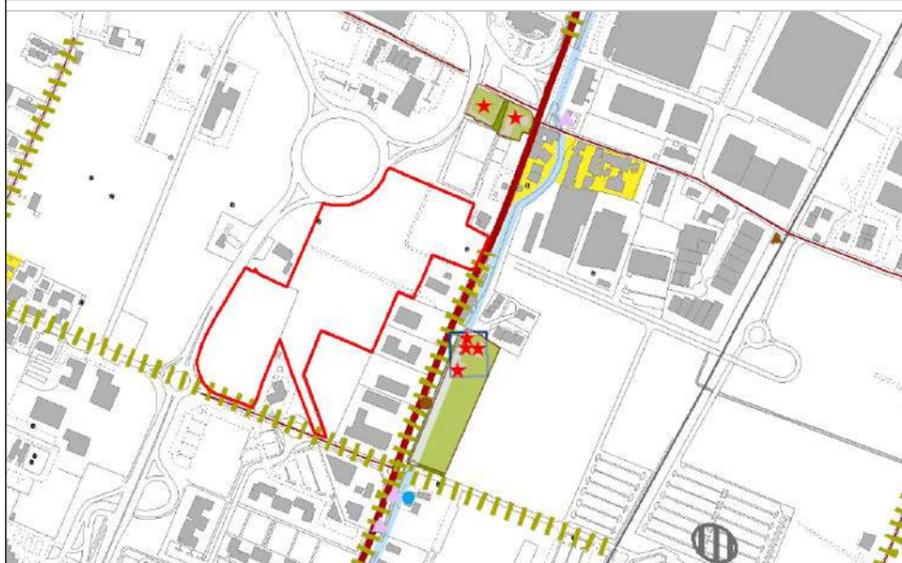
## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### ASPN1

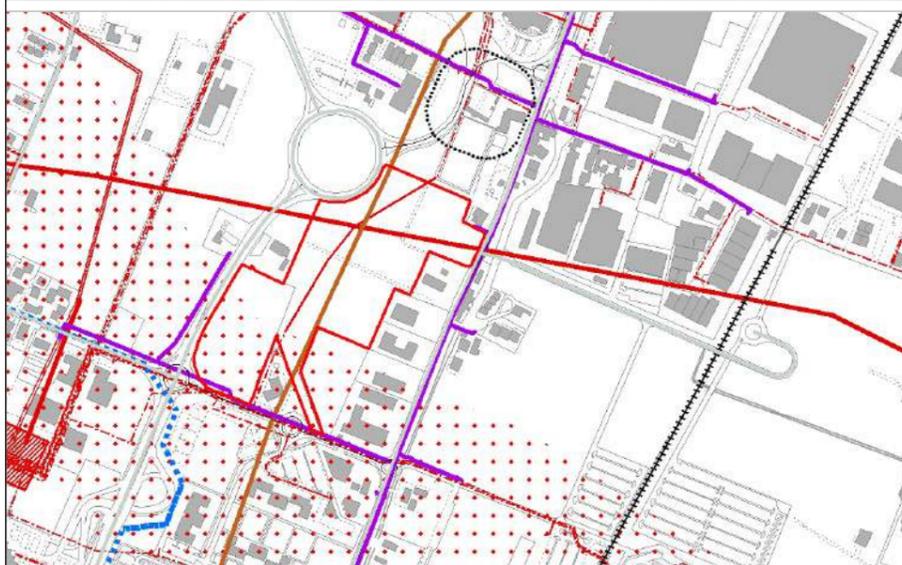
#### VINCOLI E TUTELE



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. Appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	L'area si trova in un contesto profondamente urbanizzato, dove non esistono vincoli di tipo paesaggistico.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non è interessata da alcun elemento di valenza ecologica.	
<i>Dotazione di verde urbano</i>	L'area è limitrofa a infrastrutture viarie di grande importanza, in particolare a viale Morandi.	La progettazione del verde nell'area di intervento dovrà prevedere anche interventi di mitigazione della viabilità.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area risulta interclusa tra la città e la grande viabilità.	Dovrà essere incentivata la permeabilità dell'area.

## Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Via Ruini e via Gramsci rappresentano elementi testimoniali della centuriazione nonché percorsi della viabilità storica.	Tali elementi dovranno essere adeguatamente tutelati e valorizzati limitando gli interventi sulla loro morfologia.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta essere interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Non sono presenti edifici soggetti a tutela.	

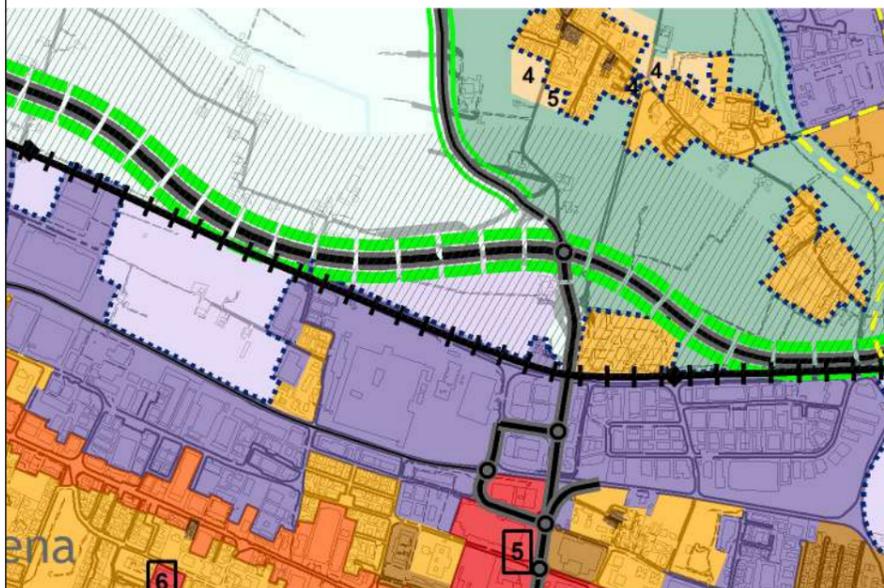
## Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'area presenta un'agevole accessibilità dovuta alla presenza di un asse di primaria importanza, viale Morandi.	La connessione al reticolo viario andrà realizzata attraverso la nuova viabilità di collegamento tra viale Morandi e via Gramsci. Valutare, per la porzione sud del comparto, un innesto sulla rotonda di via Ruini.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	L'area è fortemente interconnessa a elementi di viabilità ciclopedonale, nonché servita da TPU.	L'intervento dovrà potenziare e completare il sistema di mobilità ciclopedonale esistente.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area è servita da rete fognaria prevalentemente mista e risulta divisa in direzione nord sud dal collettore fognario principale diretto al depuratore di Mancasale.	Nella distribuzione dei volumi edilizi si dovrà tenere conto del collettore fognario e delle relative fasce di rispetto. Valutare un potenziamento della rete fognaria.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'area è interessata da passaggio di una linea MT aerea.	L'intervento potrà curare l'interramento della suddetta linea o in alternativa rispettare le fasce di rispetto.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	E' presente un'installazione SRB nella rotonda di viale Morandi.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Il servizio è presente.	L'intervento dovrà predisporre gli allacciamenti al servizio.
<i>Rete acque superficiali</i>	Non ci sono corsi d'acqua in prossimità dell'area di intervento. Il recapito naturale ultimo delle acque meteoriche è però il canale di Reggio le cui condizioni qualitative e quantitative sono critiche a causa principalmente degli apporti dallo scolmatore della Nave e della promiscuità tra funzione irrigua e scolante.	Valutare la risoluzione di tali criticità.
<i>Acquedotto</i>	L'area è raggiunta dal servizio e l'infrastruttura di distribuzione primaria è presente su via Morandi.	

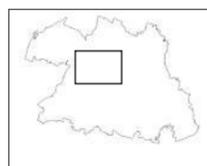
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASPN1

### INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



### Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, nel quartiere periurbano di Pieve Modolena, a margine del corridoio infrastrutturale costituito dalla tangenziale nord. Costituisce un lotto intercluso tra la nuova viabilità e il tessuto produttivo misto con occupazione intensiva del suolo, insediatosi tra la via Emilia e la ferrovia.

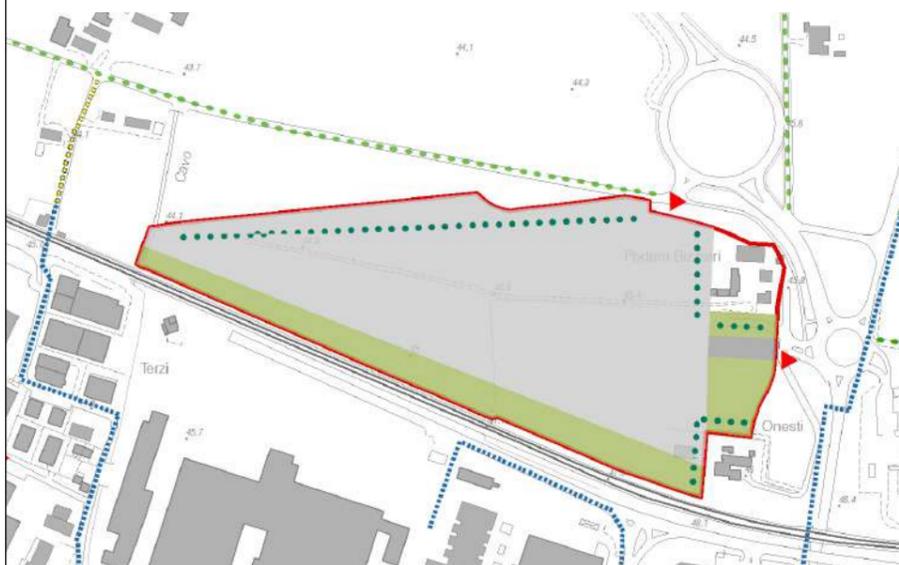
### Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1

	<i>ricadenti in ambito comunale</i>
Diritto edificatorio	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Capacità insediativa massima	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Svp min	<b>25% della St</b>
A	<b>55 alberi/ha</b>
Ar	<b>80 arbusti/ha</b>

### Obiettivi e criteri di intervento

La trasformazione, a carattere essenzialmente produttivo polifunzionale, dovrà completare il tessuto produttivo esistente, schermando gli insediamenti di progetto dalla tangenziale e dalla ferrovia sia con il verde pubblico che con la piantumazione di adeguati filari di mitigazione, in modo da garantire la qualità ambientale dei nuovi insediamenti posti al centro dell'ambito.

### SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 53

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 19

BICIPLAN

### Servizi, connessioni e qualità urbana

La trasformazione dell'area dovrà coordinarsi efficacemente con i tessuti limitrofi, avendo come obiettivo l'implementazione delle connessioni ed il complessivo miglioramento della qualità urbana.

### Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

Il progetto planivolumetrico dovrà porre attenzione nella progettazione dei fronti sul lato est, verso le edificazioni preesistenti, con particolare cura al complesso di valore storico-architettonico di interesse rurale. Essendo presente sul bordo ovest dell'area un corso d'acqua, si indica come più opportuna la collocazione del verde ecologico privato in adiacenza a tale elemento naturale.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ACCESSO
- FILARE DI MITIGAZIONE

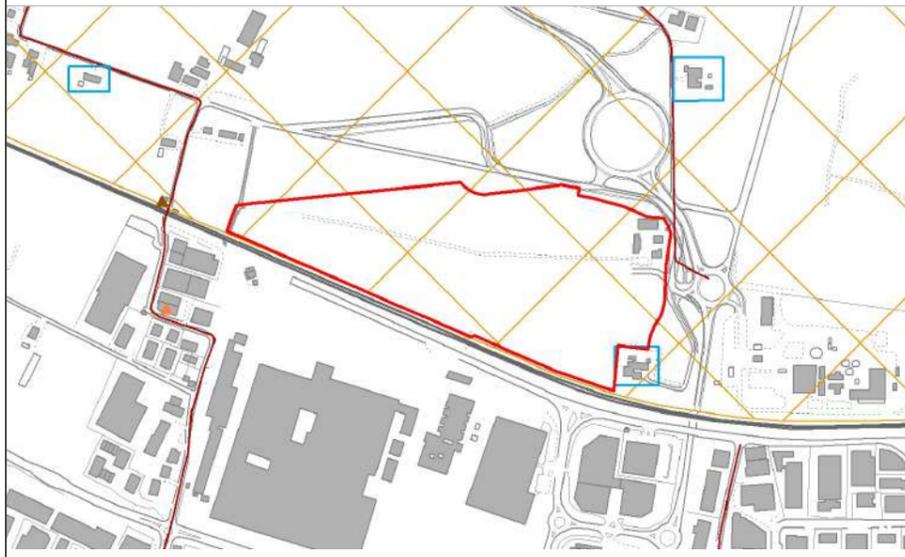
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASP1

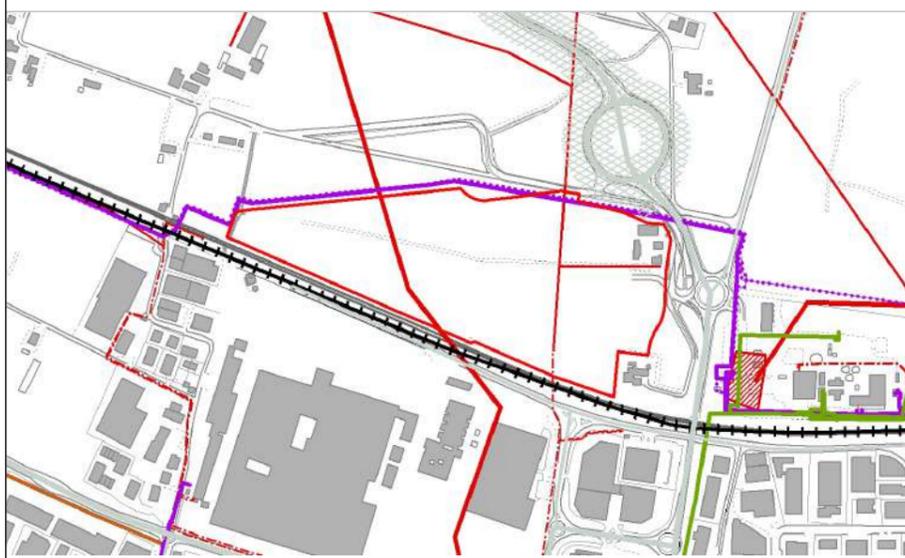
### VINCOLI E TUTELE



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>	Sul bordo ovest dell'area è presente un corso d'acqua (Guazzatoio). L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma e all'interno delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. L'area rientra nella fascia C del PAI relativa al torrente Crostolo. E' collocata al limite dell' ambito ricadente in classe di infiltrazione potenziale comparativa media e nelle zone di protezione delle acque sotterranee (settore B).	Sarà necessaria la valutazione del fattore di amplificazione litologica e dei cedimenti attesi. Sono necessari almeno approfondimenti del II livello per la microzonazione sismica. Qualora le proprietà meccaniche risultino scadenti occorre il III livello. Sono inoltre richiesti gli altri eventuali adempimenti previsti dalla normativa antisismica vigente. Rispetto al PAI si dovrà tenere in considerazione l'art. 2.24 del PSC e in particolare adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione degli interventi all'ente gestore dei piani di emergenza. Si raccomanda di minimizzare l'inquinamento luminoso. E' da evitare l'inquinamento del sottosuolo e delle acque sotterranee.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Non sono presenti vincoli.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non rientra in areali o elementi della rete ecologica.	
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Non sono presenti aree a verde urbano.	L'intervento dovrà tenere conto del verde e dei servizi esistenti limitrofi e coordinarsi con essi.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area è collocata al di là della ferrovia in un contesto agricolo nelle vicinanze di importanti infrastrutture esistenti (SP 63) e di progetto. Ad ovest è presente un bosco che è un elemento della rete ecologica comunale.	Gli interventi dovranno interagire con il contesto agricolo periurbano in cui si andranno ad inserire.

### Elementi storici

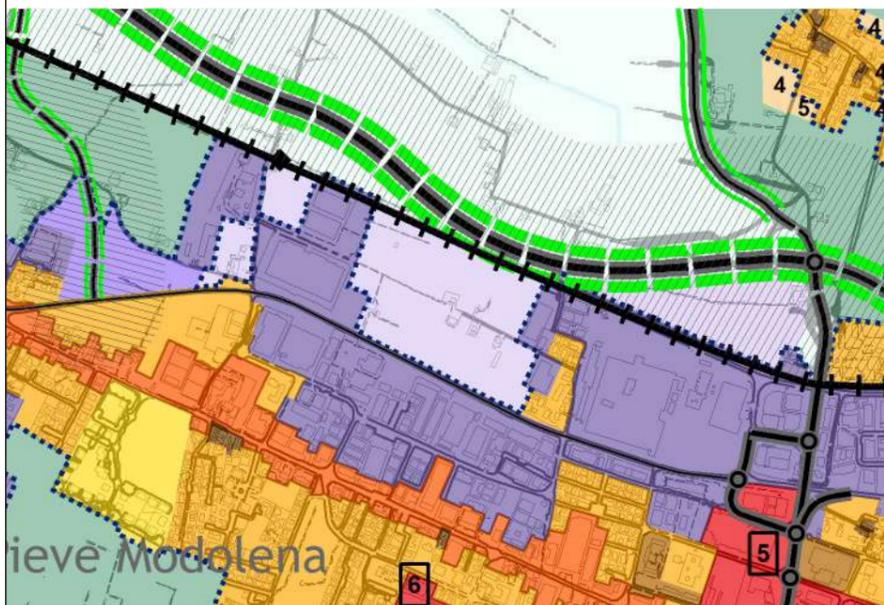
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	L'area fa parte del sistema delle bonifiche storiche.	Gli interventi dovranno tenere in considerazione l'organizzazione paesaggistica delle bonifiche con particolare attenzione all'art.2.18 del PSC.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta essere interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Non sono presenti edifici rurali vincolati. Nelle vicinanze si segnala la presenza di complessi di valore storico-architettonico di interesse rurale.	Si richiede di interagire correttamente con le presenze rurali di pregio.

### Gestione infrastrutture

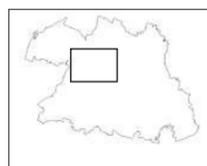
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita da via Normandia, asse stradale ben collegato alla viabilità principale. Ad est scorre la via Hiroshima.	La soluzione per l'accessibilità al comparto dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione comunale e l'intervento dovrà risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Lungo la via Hiroshima è presente la pista ciclabile. Non ci sono fermate del trasporto pubblico nelle vicinanze.	Potrà essere necessario estendere il trasporto pubblico fino al comparto di intervento e andrà valutata l'opportunità di estendere le piste ciclabili in coerenza con il PUMS.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'ambito circostante l'area di intervento risulta servito dalla rete fognaria prevalentemente mista.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e prevedendo eventuali interventi necessari al funzionamento ottimale.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'area di intervento è servita dal servizio delle linee elettriche e dalla rete del gas.	Dovrà essere approfondita la tematica delle fasce di rispetto. Potrà essere previsto l'interramento / spostamento della linea MT.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non presenti nelle vicinanze.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Presente nelle vicinanze (ad est).	E' auspicabile l'allaccio al servizio.
<i>Rete acque superficiali</i>	Ad ovest è presente un corso d'acqua (Guazzatoio).	L'intervento dovrà tenere conto delle eventuali opere che l'AC e i gestori riterranno opportune per la salvaguardia del corso d'acqua.
<i>Acquedotto</i>	E' presente una condotta principale a sud e a nord dell'area di intervento. L'insediamento sarà allacciato alla rete esistente.	

ASP N1

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



**Inquadramento urbanistico**

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, a margine del percorso della tangenziale nord e della ferrovia; costituisce un lotto intercluso tra la nuova viabilità ed il tessuto produttivo misto con occupazione intensiva del suolo, insediatosi tra la via Emilia e la ferrovia.

**Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N1**

	<i>ricadenti in ambito comunale</i>
<i>Diritto edificatorio</i>	<b>0,44 mq/mq di St</b>
<i>Capacità insediativa massima</i>	<b>0,44 mq/mq di St</b>
<i>Svp min</i>	<b>25% della St</b>
<i>A</i>	<b>55 alberi/ha</b>
<i>Ar</i>	<b>80 arbusti/ha</b>

**Obiettivi e criteri di intervento**

L'area è vocata ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale a completamento del tessuto già presente nelle immediate vicinanze. Sui due fronti di confine è prevista una fascia di rispetto verde al fine di schermare, a nord, dalla ferrovia e sul lato sud dalla viabilità esistente, in modo tale da garantire la qualità ambientale dei nuovi insediamenti posti la centro dell'ambito di trasformazione.

SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO PERIURBANO  
SCHEDA 33

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 19

BICIPLAN

**Servizi, connessioni e qualità urbana**

L'accessibilità all'area dovrà attestarsi sulle strade esistenti in modo da incanalare flussi veicolari, con attraversamento longitudinale in direzione est-ovest.

**Indicazioni per l'inserimento paesaggistico**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione dei fronti prospettanti la ferrovia, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde. Il progetto planivolumetrico dovrà rapportarsi armoniosamente con il contesto, anche attraverso soluzioni progettuali volte a migliorare l'aspetto complessivo dell'ambito urbano.

- AREE EDIFICABILI
- AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE
- VIE DEL PAESAGGIO
- PERIMETRO DEL COMPARTO
- PERCORSI CICLOPEDONALI
- ACCESSO

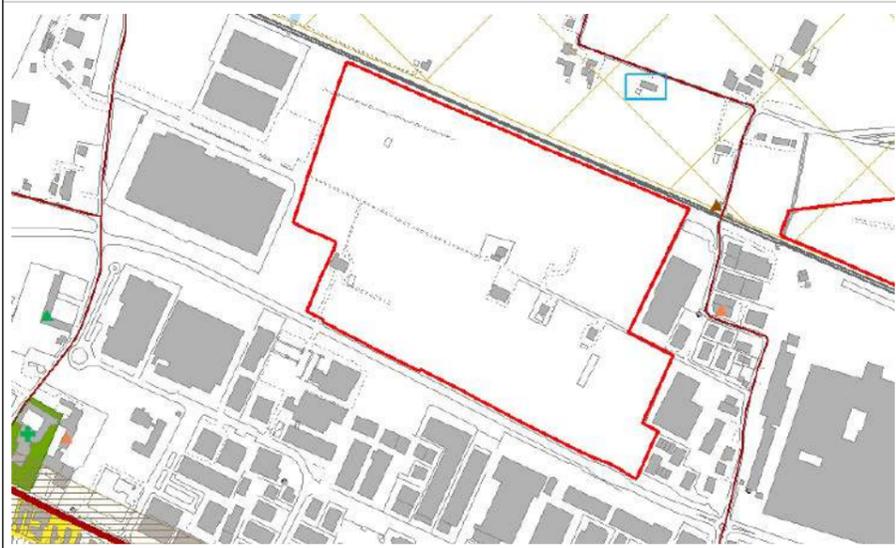
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASPN1

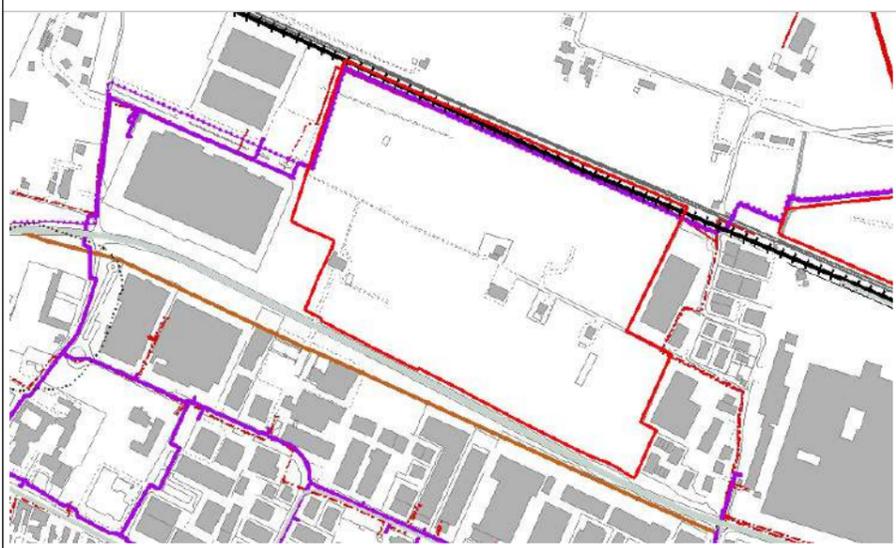
### VINCOLI E TUTELE



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 e ricade nelle zone di protezione delle acque sotterranee (setto B). Rientra nella fascia C del PAI relativa al torrente Crostolo. Ricade inoltre in classe C riguardo gli effetti attesi in caso di sisma e nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso. Rientra infine nella zona di tutela del fontanile.	La relazione geologica dovrà esprimersi in merito al rischio di contaminazione delle acque sotterranee e dovrà essere rispettato l'art.2.35 del PSC. Riguardo al tema sismico, saranno necessari approfondimenti specifici, quali la valutazione del fattore di amplificazione litologica e approfondimenti di II livello per la microzonazione sismica. Qualora vengano riscontrate le condizioni dell'All.A1 delibera A.L. 112/2007 occorre il III livello. Rispetto al PAI si dovrà tenere in considerazione l'art. 2.24 del PSC e in particolare adempiere alle prescrizioni in materia di comunicazione degli interventi all'ente gestore dei piani di emergenza. L'area di rispetto del fontanile dovrà essere salvaguardata ai sensi dell'art.2.35 del PSC. Si raccomanda di minimizzare l'inquinamento luminoso.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Non sono presenti vincoli.	
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	L'area non rientra in areali o elementi della rete ecologica.	
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Non sono presenti aree a verde urbano.	
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	La linea ferroviaria costituisce il limite tra il territorio urbanizzato esistente e l'ambito agricolo.	

### Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	Nelle vicinanze è presente una viabilità storica di livello locale. Intorno all'area sono presenti immobili non rurali di interesse e due testimonianze significative dell'architettura moderna segnalate dall'IBC.	Si richiede di interagire correttamente con il contesto esistente.
<i>Tutele e vincoli archeologici</i>	L'area non risulta essere interessata da elementi di valore archeologico.	
<i>Tutele su edifici rurali</i>	Non sono presenti edifici rurali vincolati. Nelle vicinanze (a nord) è presente un complesso di valore storico-architettonico di interesse rurale.	Si richiede di interagire correttamente con le presenze agricole di pregio.

### Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è buona ed è garantita da viale Martiri di Piazza Tien An Men, via Omero, via dei Pratonieri. Lungo il bordo nord è presente la linea ferroviaria.	L'accessibilità al comparto dovrà essere valutata e concordata con l'amministrazione comunale. Verifica capacità trasportistica assai viari in relazione all'impatto degli interventi commerciali.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Non ci sono fermate del trasporto pubblico nelle vicinanze e piste ciclabili.	Potrà essere necessario estendere il TPU a ridosso del comparto di intervento e andrà valutata l'opportunità di estendere le piste ciclabili in coerenza con il PUMS.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'area risulta servita dalla rete fognaria prevalentemente mista.	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e prevedendo eventuali interventi necessari al funzionamento ottimale.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'ambito è servito dal servizio delle linee elettriche e dalla rete del gas.	Dovrà essere approfondita la tematica delle fasce di rispetto.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non presenti nelle vicinanze.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Il servizio non è presente nelle vicinanze.	
<i>Rete acque superficiali</i>	Ad est è presente un corso d'acqua (Guazzatoio).	L'intervento dovrà tenere conto delle eventuali opere che l'AC e i gestori riterranno opportune per la salvaguardia del corso d'acqua.
<i>Acquedotto</i>	E' presente una condotta principale a sud e a nord dell'area di intervento. L'insediamento sarà allacciato alla rete esistente.	

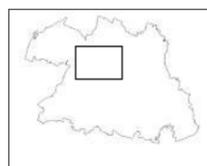
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASPN1

### INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



### Inquadramento urbanistico

L'area è situata nel settore nord-occidentale della città, a est della frazione di Roncocesi. Costituisce un ambito di frangia, confinante con i tessuti produttivi insediatisi lungo il tracciato autostradale a margine della città consolidata e presenta elevati caratteri di ruralità.

### Disposizioni specifiche per gli ambiti ASP N 1

	<i>ricadenti in ambito comunale</i>
Diritto edificatorio	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Capacità insediativa massima	<b>0,44 mq/mq di St</b>
Svp min	<b>25% della St</b>
A	<b>55 alberi/ha</b>
Ar	<b>80 arbusti/ha</b>

### Obiettivi e criteri di intervento

Attualmente a carattere agricolo, l'area si orienta alla trasformazione a carattere produttivo coerentemente con il tessuto già presente nelle immediate vicinanze. Sul fronte nord è prevista una fascia di rispetto verde al fine di schermare l'autostrada, mentre l'edificabilità sarà concentrata all'interno dell'ambito. Particolare attenzione verrà posta alle presenze naturalistiche del territorio, quali ad esempio il percorso paesaggistico situato a sud dell'ambito, o il canale ad est, preferibilmente attraverso l'inserimento di elementi volti alla tutela del paesaggio (filare alberato).

### SERVIZI, PAESAGGIO E MOBILITÀ



Elaborazione da:

PIANO DEI SERVIZI  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
FRAZIONI  
SCHEDA 54

PAESAGGIO  
ESPLORAZIONI  
PROGETTUALI  
AMBITO 20a

BICIPLAN

### Servizi, connessioni e qualità urbana

L'accessibilità all'area dovrà attestarsi sulle strade esistenti in modo da incanalare flussi veicolari, concordando eventualmente con l'Amministrazione Comunale una viabilità alternativa di uscita, al fine di non congestionare eccessivamente la viabilità esistente.

### Indicazioni per l'inserimento paesaggistico

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione dei fronti prospettanti la campagna, ricercando unitarietà sia nei prospetti dell'edificato che nelle sistemazioni a verde, in particolare salvaguardando e valorizzando il corso d'acqua esistente ad est ed il tracciato a sud, individuato tra le "vie del paesaggio".

AREE EDIFICABILI	PERIMETRO DEL COMPARTO	FILARE DI MITIGAZIONE
AREE A SERVIZI E VERDE PUBBLICO DA CESSIONE	PERCORSI CICLOPEDONALI	
VIE DEL PAESAGGIO	ACCESSO	

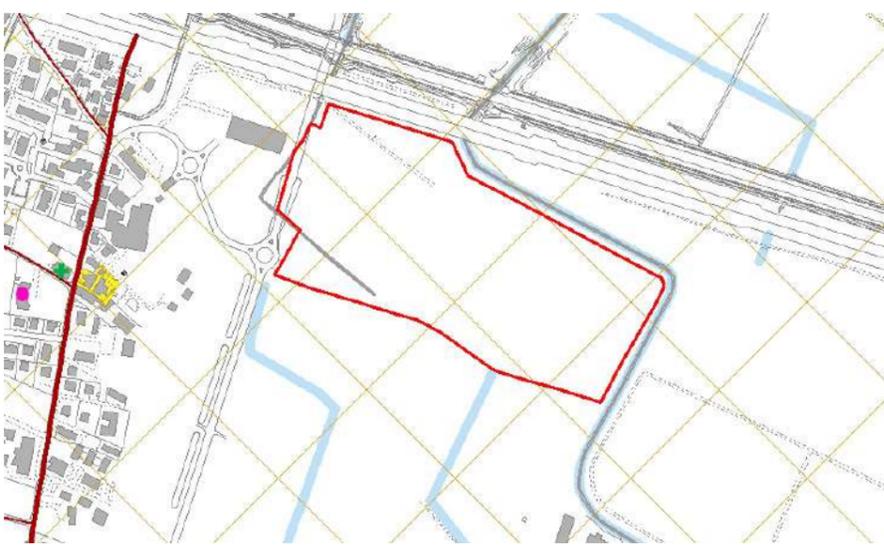
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## ASP1

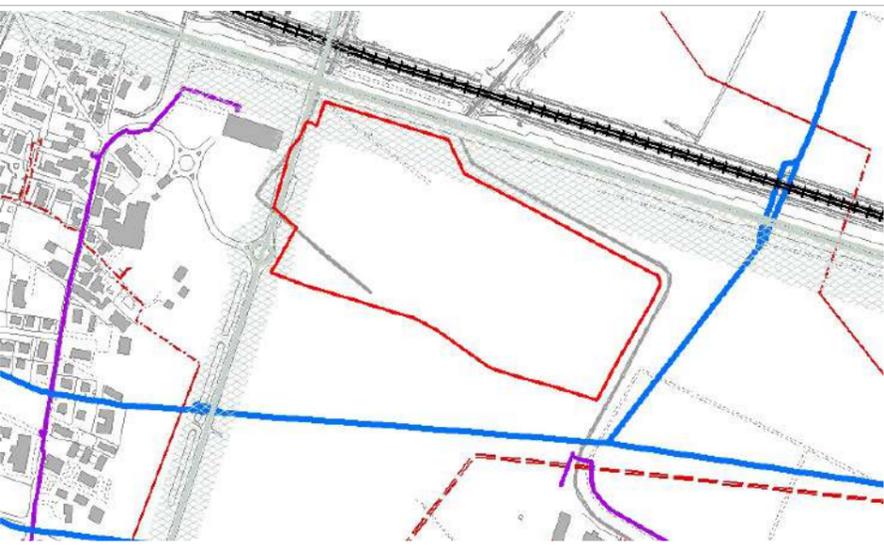
### VINCOLI E TUTELE



TUTELE  
PAESAGGISTICO  
AMBIENTALI  
Tav.P7.1



TUTELE STORICO  
CULTURALI  
Tav.P7.2



VINCOLI  
INFRASTRUTTURALI  
Tav.P7.3

### Paesaggio e ambiente

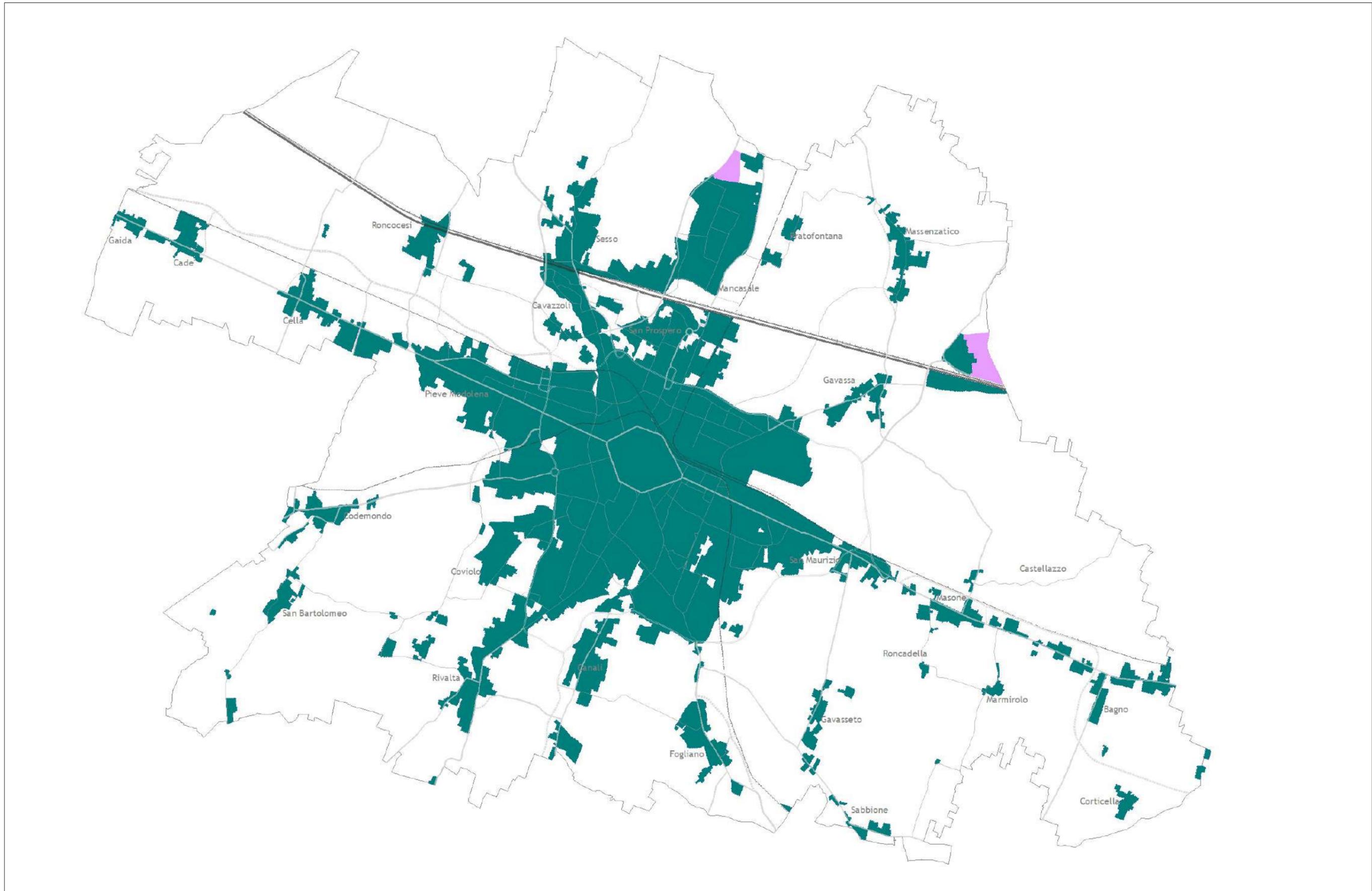
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli naturali</i>	Una porzione di area ricade in classe F riguardo gli effetti attesi in caso di sisma. La stessa porzione di area rientra in un "dosso di pianura". Sul bordo nord-est è presente un corso d'acqua (Guazzatoio). L'ambito si pone in prossimità di un area di pregio paesaggistico presente ad est. Ricade in fascia C del Pai relativamente al torrente Crostolo.	Nel caso di edificazione in zona F sarà necessaria la valutazione del fattore di amplificazione litologica, del potenziale di liquefazione e degli eventuali cedimenti. Per quanto riguarda la MZS, è richiesto un approfondimento di III livello, unitamente agli altri eventuali adempimenti previsti. Non si dovranno modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Rispetto al PAI si dovrà temperare all'art. 2.24 del PSC con particolare attenzione alle prescrizioni in materia di comunicazione degli interventi all'ente gestore dei piani di emergenza.
<i>Tutele e vincoli paesaggistici</i>	Ad est è presente una zona di particolare interesse paesaggistico ed ambientale.	La connessione con l'agricolo andrà curata in termini di rapporti volumetrici e percezioni.
<i>Potenziali corridoi e nodi ecologici</i>	Ad ovest dell'area è presente la rete ecologica del torrente Modolena. A sud è presente un ambito di cintura - cunei verdi, mentre ad est un'area destinata al potenziamento della rete ecologica. Si segnala la presenza di una criticità ecologica causata dall'infrastruttura stradale e ferroviaria che crea una barriera alla connessione ecologica.	Si potrà prevedere la piantumazione di filari escludendo l'edificazione in stretta adiacenza all'asse autostradale. Si potranno valutare interventi che risolvano la criticità evidenziata e che potenzino la rete ecologica.
<i>Dotazione di verde urbano</i>	Non sono presenti aree a verde urbano.	Dovrà essere valutata l'opportunità di fornire una dotazione di verde, funzionale anche all'ambientazione stradale, al canale storico e alle vie del paesaggio. In alternativa attuare diverse forme di mitigazione.
<i>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</i>	L'area è collocata a ridosso dell'autostrada in contesto agricolo.	L'intervento dovrà tenere in debita considerazione il rapporto con il territorio agricolo prevedendo adeguate mitigazioni.

### Elementi storici

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Tutele e vincoli storici</i>	L'area ricade negli ambiti di bonifica storica. Nelle vicinanze (ad ovest), è presente viabilità storica. Si segnala la presenza di canali storici.	Gli interventi dovranno tenere in considerazione l'organizzazione paesaggistica della bonifica, con particolare attenzione alle indicazioni contenute nell'art.2.18 di PSC.
<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 rurali vincolati.	

### Gestione infrastrutture

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<i>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</i>	L'accessibilità è garantita da viale 76a Brigata S.A.P. che ha la relativa fascia di rispetto stradale. A Nord la linea ferroviaria e l'autostrada rappresentano elementi di cesura.	La soluzione per l'accessibilità dovrà essere attentamente valutata e concordata con l'amministrazione e l'intervento dovrà risultare compatibile con i flussi di traffico e le gerarchie stradali. Si segnala la presenza della fascia di rispetto stradale e della ferrovia.
<i>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</i>	Nelle vicinanze, in via G.Rinaldi sono presenti fermate del TPU e dei percorsi ciclabili.	Potrà valutarsi la necessità di estendere il trasporto pubblico e le piste ciclabili su viale 76a Brigata S.A.P.
<i>Fognature (rete e depurazione)</i>	L'ambito circostante è servito dalla rete fognaria prevalentemente mista (ad ovest dell'area di intervento).	Per le acque nere è obbligatorio l'allaccio alla rete esistente, approfondendo la tematica e prevedendo eventuali interventi necessari al funzionamento ottimale.
<i>Linee elettriche e gas</i>	L'ambito dell'area di intervento è servito dal servizio delle linee elettriche e dalla rete gas.	Si dovranno considerare le relative fasce di rispetto.
<i>Antenne (Radio, TV e SRB)</i>	Non presenti nelle vicinanze.	
<i>Teleriscaldamento</i>	Non presente nelle vicinanze.	
<i>Rete acque superficiali</i>	Ad est è presente un corso d'acqua (canale Guazzatoio) oltre ad altri piccoli canali di bonifica.	L'intervento dovrà tenere conto delle eventuali opere che l'AC e i gestori riterranno opportune per la salvaguardia dei corsi d'acqua.
<i>Acquedotto</i>	L'ambito dell'area di intervento è raggiunto dal servizio. L'insediamento sarà allacciato alla rete esistente.	L'edificazione dovrà tenere conto della fascia di rispetto della condotta.



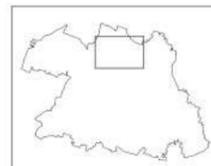
# COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

## 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	<b>211.380 mq</b>
-------------------	-------------------

### 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.

### 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 PTCP
- 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

### 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	Se + Ve	51%
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq di St	SVp (ricomprende le aree in disponibilità della AC per delocalizzazioni)	49%
Svp+Ve min	55% della St		
A	30 alberi/ha		
Ar	40 arbusti/ha		

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 allegato.

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 via 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

### 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"*

*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*

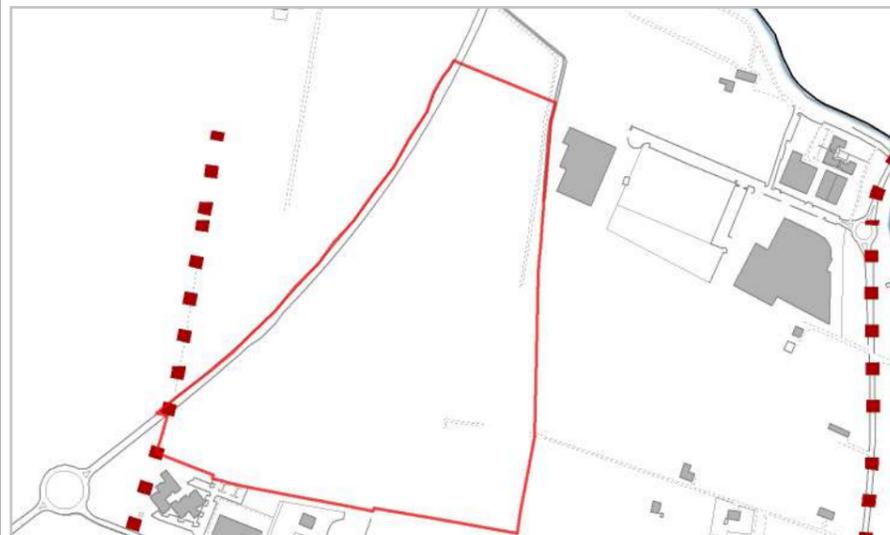
**COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**

**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.	
Potenziali 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**

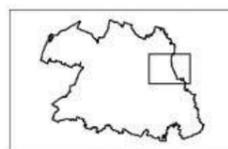
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)	L'accessibilità è garantita dall'asse RE-Bagnolo che connette il comparto in modo ottimale al sistema delle tangenziali ed all'A1.	
Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)	L'area industriale di Mancasale 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.	

ASP2

INQUADRAMENTO



PSC  
Tav. P6



QUADRO CONOSCITIVO

L'area è posta nella frazione di Gavassa all'estremità nord-est, al confine con il Comune di Correggio. E' individuata dal PTCP e dal PSC come ambito produttivo sovracomunale di nuova espansione. Attualmente è in corso di realizzazione una porzione del suddetto ambito produttivo. Il progetto si fonda su una concezione di polo della produzione diverso rispetto al passato, strutturato su un'ampia gamma di dotazioni tecnologiche e ambientali. La presenza degli spazi aperti a verde pubblico e privato è quantitativamente più significativa, raggiungendo oltre il 40% della superficie territoriale. Sono previste realizzazioni di buona qualità edilizia ed architettonica, che adottano fonti energetiche rinnovabili con un contenimento delle emissioni inquinanti in atmosfera e un'adeguata dotazione di infrastrutture tecnologiche innovative (cablatura, banda larga) e per la mobilità (piste ciclabili e trasporto pubblico). L'ambito si caratterizza come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). Parte dell'ambito è destinato a "Dotazione territoriale di rilievo sovracomunale" per la localizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano e per attrezzature ad esso connesse.

Dati	Totale
Sup. Territoriale	409.206 mq*

\* L'atto aggiuntivo all'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, ha ridotto la superficie territoriale a 24,4 Ha, da recepire con apposito atto urbanistico

Accessibilità

L'accessibilità dalle infrastrutture di livello sovraprovinciale è garantita dalla viabilità delle tangenziali.

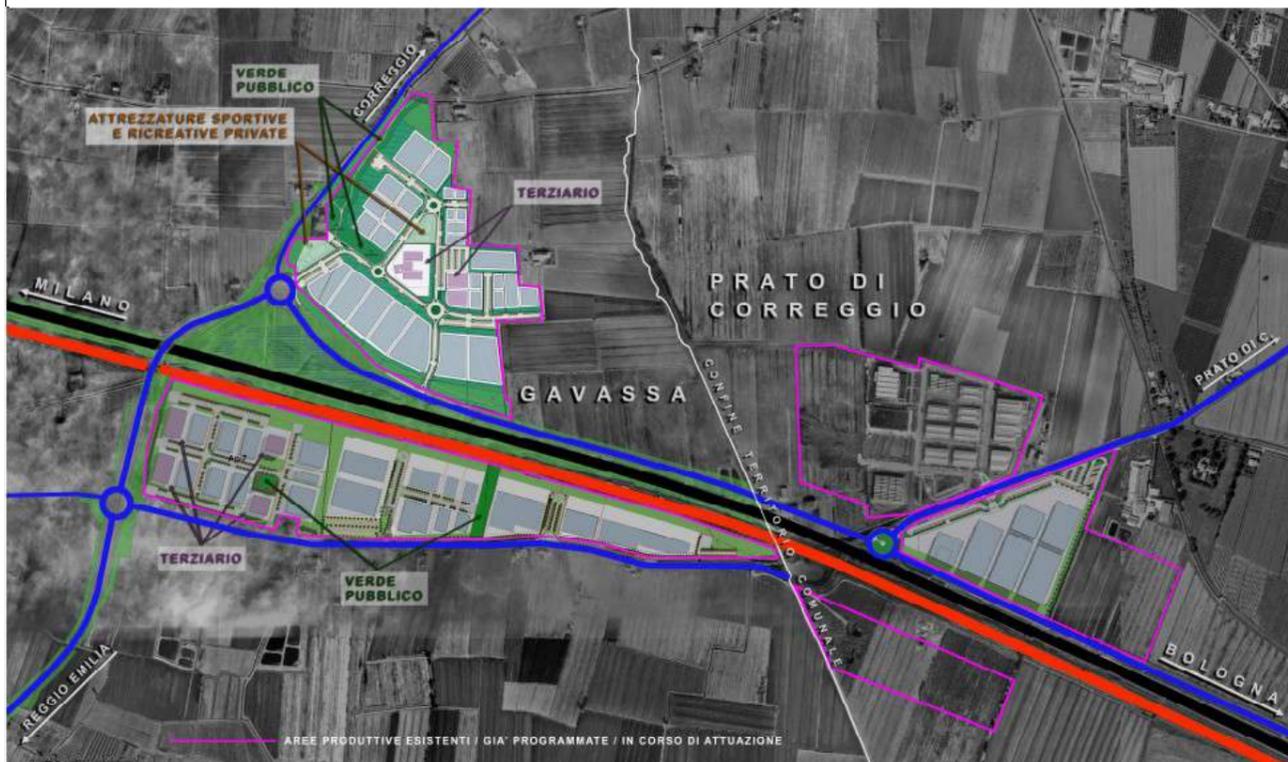
La zona è collegata ai centri di Reggio Emilia, Correggio e San Martino dalla nuova SP113, che immette direttamente nella tangenziale di Reggio Emilia; da qui è possibile accedere velocemente al casello dell'autostrada A1, che si trova a circa 6 km in linea d'aria dalle aree in questione; questo asse viario attraversa con un cavalcavia l'autostrada e la linea ferroviaria AV, consentendo quindi di raggiungere sia i comparti a Nord che quelli a Sud dell'A1. Il nuovo asse stradale Reggio Emilia - Correggio agevola inoltre notevolmente anche le connessioni verso nord, con l'Autobrennero, attraverso il casello autostradale di Carpi, facilmente raggiungibile. Sia il PTCP che il PUM d'area vasta individuano questa zona per la possibile localizzazione di un nuovo casello autostradale sulla A1 nel tratto compreso tra i caselli di Reggio Emilia e Modena nord.

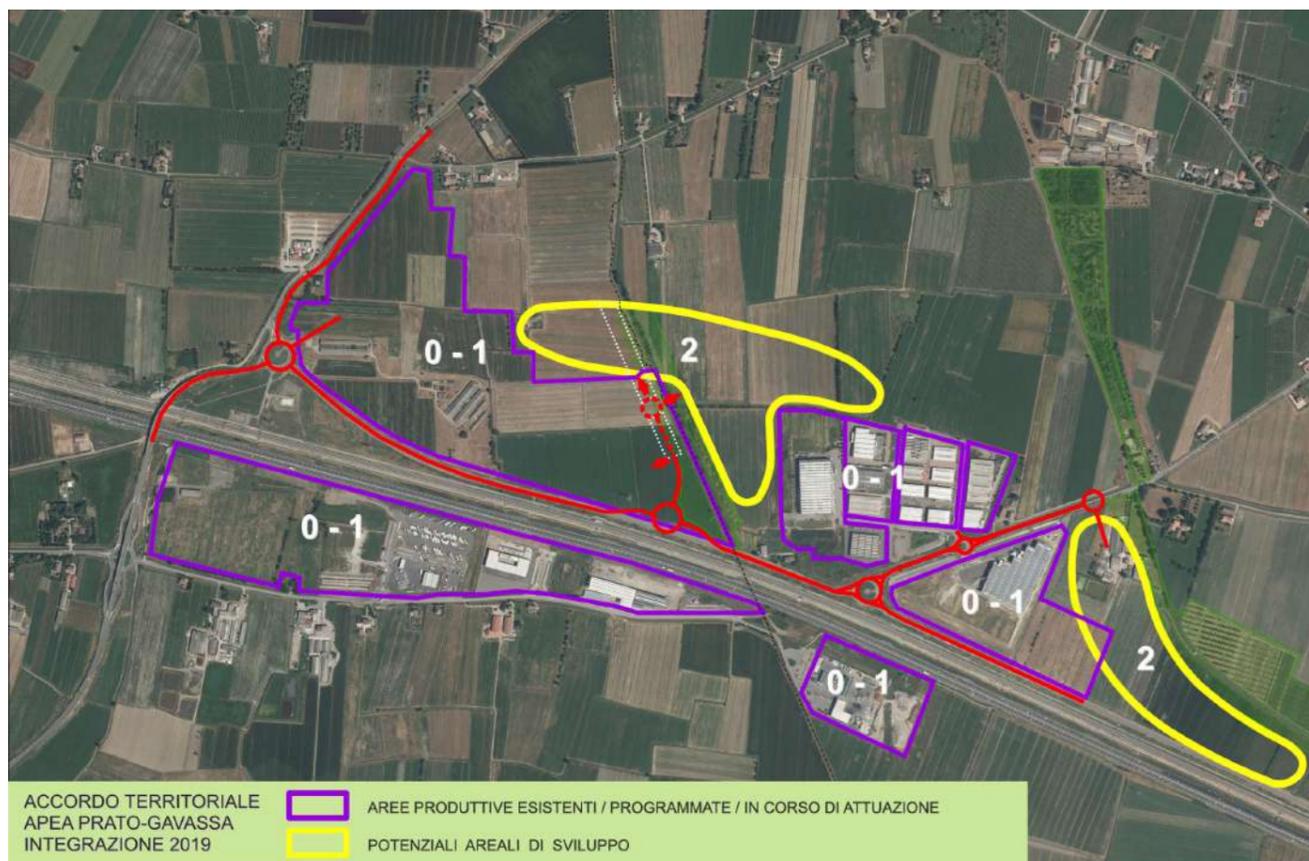
Collegamenti e trasporti	Denominazione	Distanza	Fermata TPL su gomma	Presenza
Viabilità autostradale/casello	Casello A1	6.000 mt	All'interno dell'ambito	-
Viabilità di rilievo nazionale	-	-		
Viabilità di rilievo regionale	Via Emilia Tangenziale	5.200mt 2.700 mt	Entro 500 metri dal perimetro dell'ambito	-
Stazione o fermata ferroviaria	Futura stazione AV/AC	11.500 mt		

Problemi e criticità

Condizioni e vincoli progettuali-attuativi sono stabiliti nell'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, così come modificato ed integrato dal successivo atto aggiuntivo.

In relazione alla sostenibilità delle previsioni di sviluppo dell'APEA dal punto di vista infrastrutturale, è stato condotto, come previsto dal PTCP, uno specifico approfondimento degli impatti sulla mobilità e sui flussi di traffico che si genereranno dall'attuazione del polo produttivo. Gli esiti di tale studio sono entrati a far parte dell'Accordo territoriale così come aggiornato nell'ambito del procedimento di VIA ai sensi della L.R. 4/2018.





- l'ambito si candida ad ospitare aziende di eccellenza; la funzione prevalente dell'ambito sarà manifatturiera, con particolare riferimento ai settori della meccanica, della plastica e dell'elettronica. Sarà concesso anche l'insediamento di quote di attività agroalimentari e chimiche, nonché di una quota di attività terziarie e di servizio volta ad assicurare un adeguato mix funzionale, la presenza di una appropriata offerta di servizi alle imprese ed alle persone, nonché all'ottimizzazione dell'uso delle dotazioni territoriali;
- la progettazione attuativa ed edilizia dovrà porre una particolare cura agli aspetti paesaggistici, alla qualità dell'architettura, all'efficienza energetica e all'innovazione tecnologica.

ST	41 ha*
De (diritto edificatorio)	0,20 mq/mq di St
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq
Svp + Ve	Min 30% della St
A	30 alberi/ha
Ar	40 arbusti/ha

\* L'atto aggiuntivo all'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, ha ridotto la superficie territoriale a 24,4 Ha, da recepire con apposito atto urbanistico.

La differenza tra la capacità insediativa massima (0,4 mq/mq) e il diritto edificatorio (0,2 mq/mq) è in disponibilità dell'amministrazione comunale per ospitare delocalizzazioni o trasferimenti di aziende già insediate nel Comune di Reggio Emilia, come individuato all'art. 5.7 delle norme del PSC di Reggio Emilia. Nello sviluppo dell'APEA andranno rispettati gli obiettivi e gli indirizzi definiti nell'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale ed i Comuni di Correggio e San Martino in Rio così come modificato ed integrato dal successivo atto aggiuntivo. L'attuazione delle previsioni avverrà seguendo la scansione temporale definita nell'art.7 dell'Accordo Territoriale 2011 così come modificato ed integrato dal successivo atto aggiuntivo (rif. immagine pagina precedente).

Oltre a quanto indicato dalla ValSAT, nell'attuazione delle previsioni relative al polo funzionale, andranno rispettate le condizioni di infrastrutturazione, di efficientamento energetico, di dotazioni territoriali, di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, nonché i parametri e i criteri di progettazione definiti nell'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con l'Amministrazione provinciale (artt. 4, 5, 6) così come modificato ed integrato dal successivo atto aggiuntivo. In particolare vengono individuati i seguenti interventi principali di riassetto delle infrastrutture e servizi per la mobilità di persone e merci, alla cui realizzazione sono subordinate le varie fasi di attuazione dell'intera APEA sovracomunale:

- Fase 0 e 1: (realizzazione dei comparti già previsti nei piani vigenti e dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse) sono da prevedersi gli interventi di adeguamento dei nodi di accesso all'asse complanare e la realizzazione, anche parziale, degli assi di distribuzione interna; per quanto riguarda la localizzazione del trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse l'accesso avverrà mediante rotatoria realizzata in modo da garantire in futuro il collegamento tra la strada provinciale e la viabilità pubblica di distribuzione all'interno dell'APEA (corridoio da cedere gratuitamente al comune).

In merito alle esigenze di adeguamento del sistema infrastrutturale, si specifica che lo studio della mobilità sviluppato in sede di PSC ed aggiornato in occasione della predisposizione dei documenti di SIA relativi all'impianto FORSU a cura di IREN Ambiente spa dovrà essere nuovamente verificato nel corso della Fase 2 di sviluppo dell'APEA, al raggiungimento del 50% dell'espansione programmata, al fine di individuare la necessità o meno di subordinare l'ulteriore ampliamento dell'area alla realizzazione di un potenziamento delle infrastrutture viarie afferenti l'ambito produttivo. Il Soggetto Gestore, di cui all'art. 9 dell'Accordo Territoriale 2011, avrà il compito di compiere un monitoraggio degli effetti indotti sul sistema viabilistico dall'attuazione progressiva delle previsioni, ai fini di verificare la coerenza tra le esigenze effettive generate da tale attuazione e lo scenario di progettualità infrastrutturale appena descritto, nonché di verificare, con la Provincia ed i Comuni coinvolti, l'efficace programmazione tecnica e finanziaria delle opere.

## STRATEGIE E INDIRIZZI

### Strategia di sviluppo

Realizzazione di un ambito specializzato per le attività produttive di rango sovracomunale con caratteristiche di APEA, in coordinamento con i Comuni di Correggio e San Martino in Rio e con la Provincia di Reggio

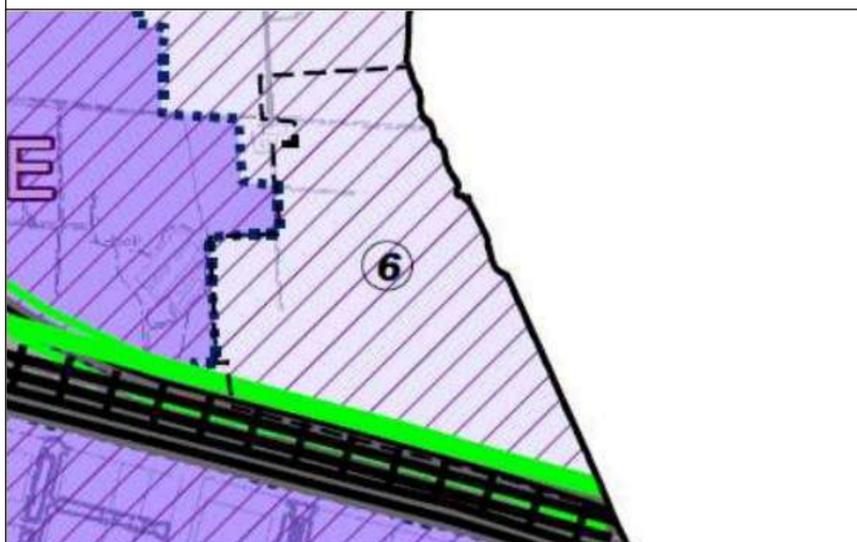
### Obiettivi e indirizzi

Per l'ambito di sviluppo di Gavassa-Prato, che fin dalla sua nascita si caratterizza come APEA, vengono individuate ulteriori aree di nuovo insediamento a nord dell'asse autostradale al fine di favorire la saturazione delle zone intercluse tra le previsioni già in essere negli strumenti di pianificazione urbanistica dei Comuni di Reggio e Correggio, nonché perseguire una progettazione unitaria ed una piena integrazione delle reti ed infrastrutture di servizio, razionalizzando le dotazioni territoriali da realizzarsi e gli spazi per servizi comuni fino a raggiungere la gestione unitaria dell'ambito.

In particolare, in coerenza con quanto disposto dall'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale e con i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, così come modificato ed integrato dal successivo atto aggiuntivo, gli obiettivi da perseguire nell'APEA sono i seguenti:

- lo sviluppo dell'ambito dovrà avvenire a partire dall'integrazione degli insediamenti esistenti e dei processi di nuova urbanizzazione in corso e previsti dai comuni contermini, secondo un'azione sinergica indirizzata all'ottenimento dei migliori standards prestazionali di qualità, ovvero attraverso la realizzazione di un'APEA;
- oltre ai requisiti qualitativi richiesti per l'APEA, l'ambito dovrà caratterizzarsi particolarmente dal punto di vista paesaggistico ed ecologico, attraverso la realizzazione di fasce di verde, anche boscate, sia per qualificarne l'inserimento paesaggistico nel territorio rurale della pianura, sia per riconnettere segmenti della rete ecologica comunale, sia per fornire adeguata mitigazione nei confronti degli abitati (con particolare riferimento agli abitati di Prato e di Gavassa);
- sarà applicato il principio della perequazione territoriale degli effetti finanziari, ambientali e sociali derivanti dalla realizzazione dell'ambito in oggetto;

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL POLO AMBIENTALE INTEGRATO



Individuazione del PAI



Stralci di attuazione del PAI

Una quota delle aree di nuovo insediamento entro l'APEA Prato-Gavassa, nel territorio di Reggio Emilia, sarà destinata alla localizzazione del Polo Ambientale Integrato (PAI), comprensivo dell'Impianto di recupero Frazione Organica del Rifiuto Solido Urbano (impianto FORSU) in coerenza con le previsioni del Piano Regionale di Gestione Rifiuti approvato dall'Assemblea Legislativa con del. n. 67 del 3/05/2016 (PRGR), in forza del procedimento autorizzativo unico con variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale 4/2018 e dell'articolo 27 bis del d.lgs. 152/2006.

Nel PAI è ammesso l'insediamento di impianti per il trattamento ed il recupero dei rifiuti ed è esclusa la possibilità di realizzare impianti di termovalorizzazione nonché altre tipologie di impianti di smaltimento dei rifiuti.

**Inquadramento del PAI e fasi di sviluppo**

L'area del Polo Ambientale Integrato (PAI) interessa una superficie territoriale di circa 23 ha ed è posta a nord dell'autostrada A1 nell'ambito classificato dal PSC di Reggio Emilia come ASP-N2 "ambiti per nuovi insediamenti produttivi" (circa 41 ha; l'atto aggiuntivo all'Accordo Territoriale 2011 sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Correggio e San Martino in Rio, ha ridotto la superficie territoriale a 24,4 Ha, da recepire con apposito atto urbanistico), facente parte dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) denominata "PratoGavassa".

L'insediamento del PAI è previsto in due fasi distinte:

- la prima fase di attuazione del PAI interessa la superficie individuata con la simbologia (6a) e prevede la realizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano ed attrezzature tecnologiche ad esso connesse;
- la seconda fase di attuazione del PAI interessa la superficie individuata con la simbologia (6b) destinata temporaneamente ad agricoltura sostenibile; sulla stessa non saranno delocalizzate altre attività del soggetto gestore del servizio rifiuti.

Per la sola porzione di APEA individuata con apposita simbologia (6) della tavola P6 del PSC e destinata ad ospitare il PAI, valgono i seguenti parametri urbanistico-ecologici:

**Parametri urbanistici specifici per l'attuazione del PAI**

ST	23,2 Ha
Capacità insediativa massima	Ut 0,40 mq/mq. *
Svp	25% della St con possibilità di monetizzazione
Svp + Ve	30% della St con possibilità di monetizzazione
Ip minimo	30% St
A	30 alberi/ha
Ar	30 arbusti/ha
Usi consentiti	Uso F4 limitatamente al trattamento e al recupero dei rifiuti

**Modalità di attuazione del PAI**

L'attuazione della porzione di PAI individuata con simbologia (6a) è disciplinata dal RUE. Tale area è destinata alla realizzazione dell'impianto di trattamento della FORSU con raffinazione del biogas in biometano e delle attrezzature tecnologiche ad esso connesse, a conclusione del procedimento di VIA ai sensi della L.R.4/2018. L'area interessata è individuata nel RUE come "attrezzature di servizio generale" identificata con apposita simbologia che troverà corrispondenza nelle Norme tecniche di attuazione. \* La SC massima realizzabile nella porzione 6a è quella definita dal suddetto procedimento di VIA ai sensi della L.R.4/2018.

La porzione di PAI individuata con simbologia (6b) dovrà trovare attuazione solo previo inserimento in POC.

**Accessibilità al PAI**

Il lotto del PAI si attesta sulla Strada Provinciale n. 113, di collegamento con la SP 468R, che consente di raggiungere con appositi svincoli e raccordi di recente realizzazione la tangenziale di Reggio Emilia, e quindi tutte le direttrici del traffico provinciale.

Per l'accesso al PAI il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria di accesso sulla SP 113, alla quale sarà collegata la bretella funzionale sia all'accesso all'impianto FORSU sia di collegamento futuro con la viabilità di sistema dell'APEA, come da schema grafico allegato.

A tal fine è posta in capo ad IREN Ambiente spa la cessione di un corridoio di ampiezza minima pari a 40 metri e la realizzazione, al suo interno anche in più fasi, del collegamento futuro con la viabilità di sistema dell'APEA e relativa rotatoria interna e di una adeguata fascia verde di ambientazione e protezione lungo il corso d'acqua come da schema grafico allegato, opere la cui puntuale localizzazione sarà definita nelle fasi successive di urbanizzazione dell'ambito.

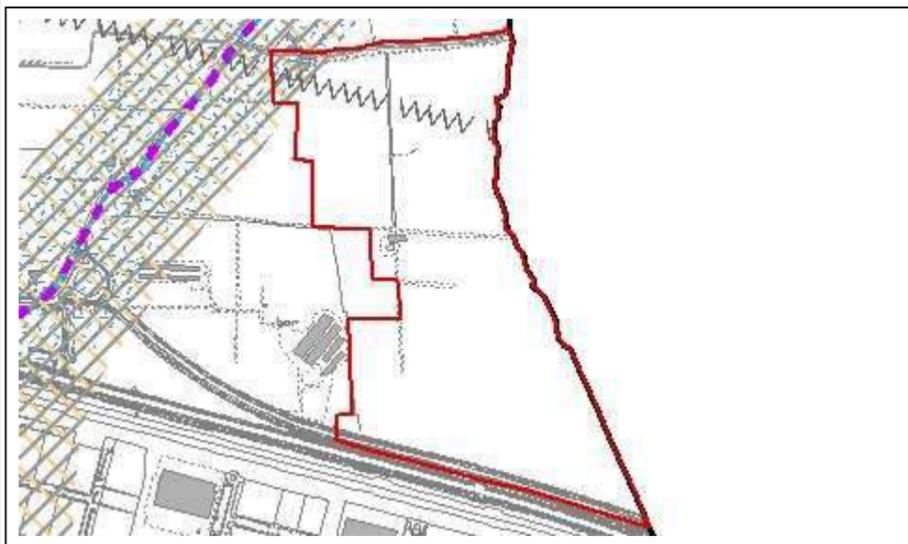
L'itinerario ciclabile previsto nell'ambito dell'intervento dovrà assumere le caratteristiche di ciclovia (art. 2 L. 2/2018), secondo le "Linee guida per il sistema regionale di ciclabilità" di cui alla D.G.R. 691/2019.

**Limiti e condizioni di sostenibilità del PAI –Dichiarazione di sintesi VAS/VALSAT**

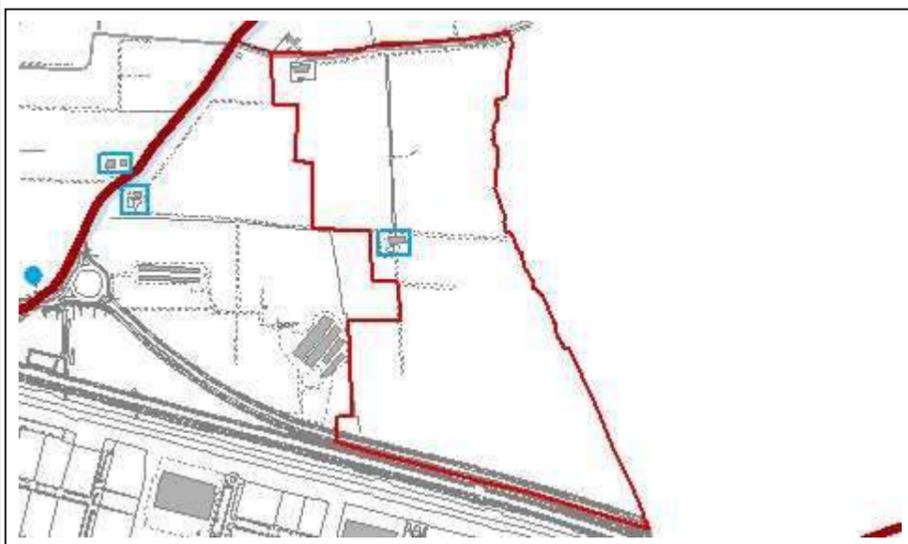
L'attuazione dell'intero ambito destinato ad ospitare il PAI dovrà rispettare i limiti e le condizioni di sostenibilità di cui al parere motivato VAS/Valsat, nonché i limiti e le condizioni che saranno espresse negli atti di approvazione di cui al procedimento di VIA ai sensi della L.R. 4/2018.

**ASPN 2**

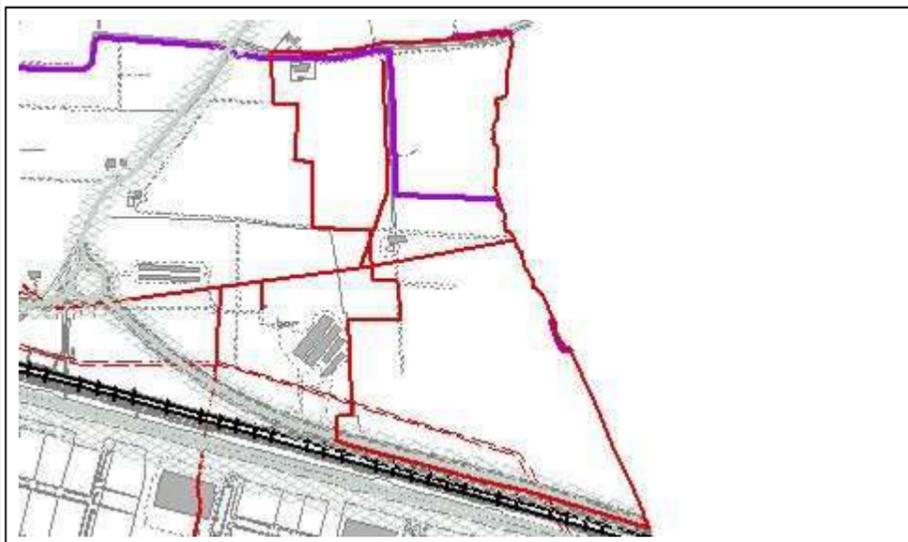
**VINCOLI E TUTELE**



**TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI**  
Tav.P7.1



**TUTELE STORICO CULTURALI**  
Tav.P7.2



**VINCOLI INFRASTRUTTURALI**  
Tav.P7.3

**Paesaggio e ambiente**

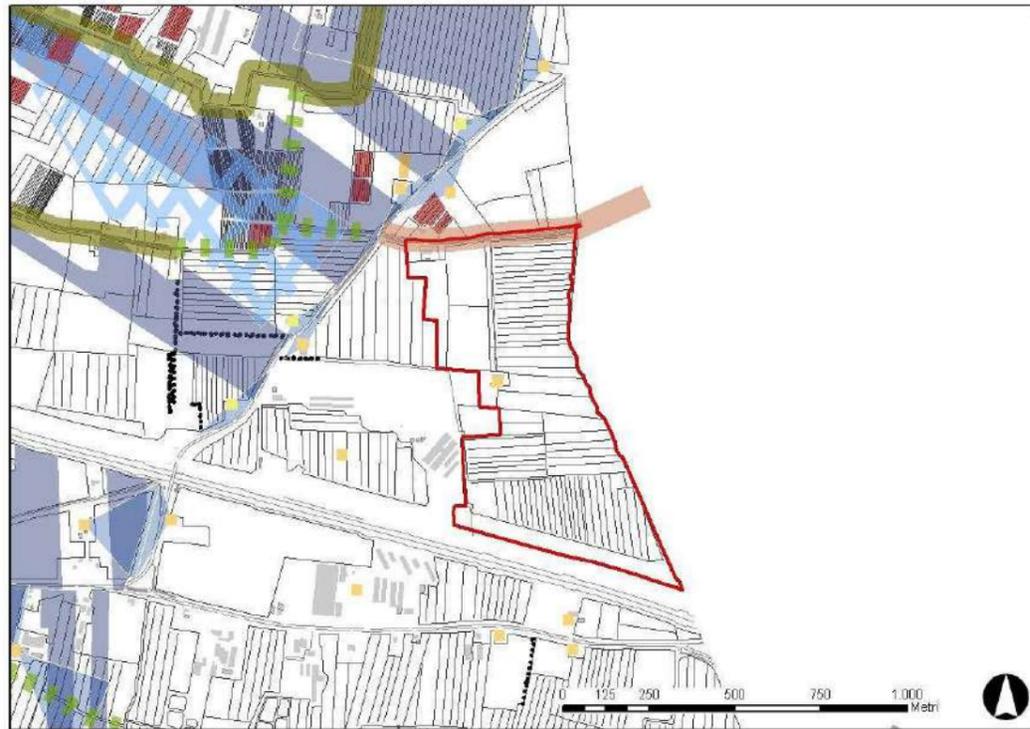
Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli naturali</b>	L'area è interessata all'estremo nord-ovest da un dosso di pianura. L'area ricade in classe G riguardo gli effetti attesi in caso di sisma, il dosso in classe F. Eccetto la parte più a nord, appartiene inoltre alle zone di protezione dall'inquinamento luminoso.	L'intervento non dovrà modificare le caratteristiche morfologiche ed ambientali del dosso. Riguardo la sismica sarà necessaria la valutazione del coefficiente di amplificazione litologica (approfondimenti di II livello), del potenziale di liquefazione (per la classe F) e dei cedimenti attesi (approfondimenti di III livello) per la microzonazione sismica. Gli impianti di illuminazione dovranno essere tali da minimizzare l'inquinamento luminoso.
<b>Tutele e vincoli paesaggistici</b>	L'area è in prossimità del Cavo Naviglio, tutelato dal D.lgs. 42/2004 (ex Galasso).	L'intervento dovrà verificare se l'estensione del vincolo arriva a interessare il comparto e nel caso conseguire la necessaria autorizzazione paesaggistica.
<b>Potenziali corridoi e nodi ecologici</b>	Il Cavo Naviglio è riconosciuto come uno dei corridoi ecologici secondari della rete locale, mentre a ovest la Rete ecologica provinciale prevede un corridoio primario.	Gli interventi non dovranno ridurre il ruolo di connessione ecologica del corridoio, ma al contrario potranno contribuire al potenziamento del suo livello di naturalità.
<b>Dotazione di verde urbano</b>	L'area non presenta dotazioni di verde urbano.	Le aree di sviluppo dovranno contribuire alla configurazione di un disegno complessivo degli spazi aperti a verde. Gli spazi aperti a verde potranno essere utilizzati per mediare il rapporto con la campagna a confine col comparto.
<b>Aree periurbane e spazi aperti di pregio</b>	Il comparto costituisce esso stesso ed è circondato da aree oggi agricole in corso o di futura urbanizzazione ad uso produttivo.	Dovrà essere valutata la connessione con l'intorno agricolo e l'interazione anche visiva con gli assi di comunicazione.

**Elementi storici**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Tutele e vincoli storici</b>	La strada a nord del comparto (Viazza Vialunga) è elemento di viabilità storica.	L'intervento non dovrà alterare i caratteri morfologici dell'asse.
<b>Tutele e vincoli archeologici</b>	Non vi sono rinvenimenti che testimoniano elementi di interesse archeologico.	
<b>Tutele su edifici rurali</b>	Sono presenti edifici di interesse storico-tipologico all'interno del comparto.	L'impianto dovrà rispettare e valorizzare tali elementi.

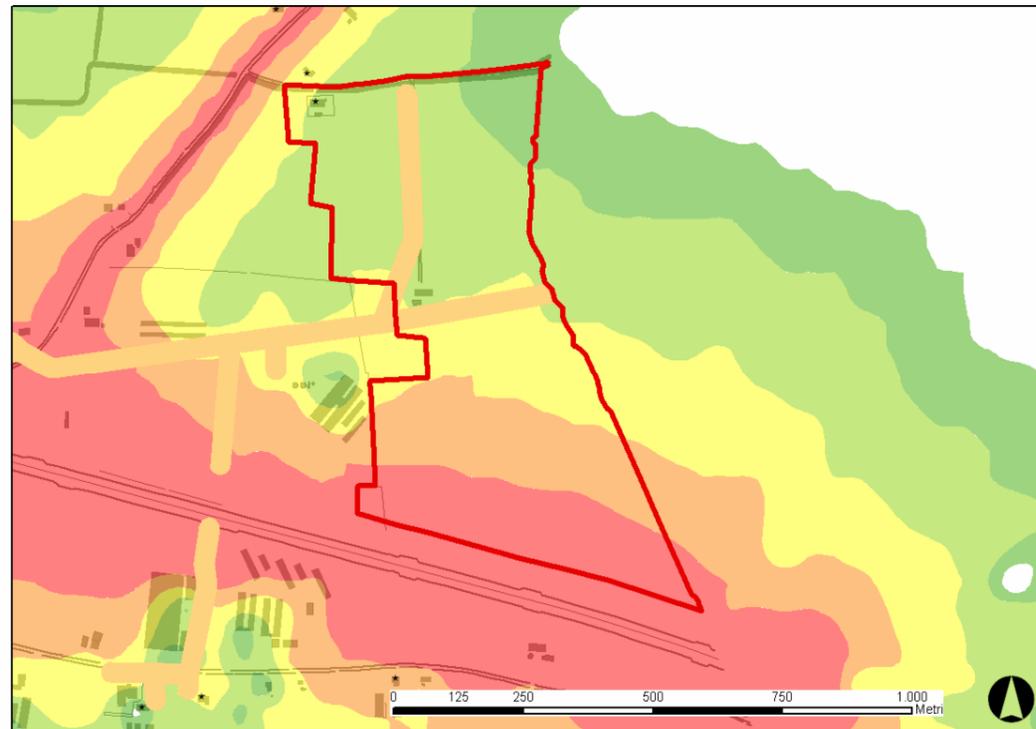
**Gestione infrastrutture**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Mobilità ordinaria (strade e ferrovie)</b>	L'accessibilità all'area molto elevata, sia su scala locale, che provinciale (soprattutto con la zona nord della provincia) ed è in prossimità dell'autostrada.	In fase progettuale andrà studiato un coordinamento degli accessi alla viabilità portante. Nell'attuazione per fasi dell'APEA dovranno rispettarsi le indicazioni sul sistema della mobilità contenute nell'Accordo territoriale; in particolare l'attuazione dell'ultima fase andrà subordinata al potenziamento del sistema infrastrutturale d'accesso.
<b>Mobilità sostenibile (piste ciclabili e TPU)</b>	L'area è servita da una pista ciclopedonale e dal servizio TPU.	Occorrerà valutare il completamento della rete all'interno del comparto e le connessioni tra APEA e le limitrofe frazioni di Gavassa, Massenzatico e Prato
<b>Fognature (rete e depurazione)</b>	Attualmente l'area ha connotazione agricola ed è quindi sprovvista di reticolo fognario e non è allacciata a nessun impianto depurativo. I comparti limitrofi già urbanizzati sono invece dotati di rete separata.	Occorre valutare il corpo recettore per le acque bianche. Occorre dotare l'area di reticolo fognario separato e di relativa connessione agli impianti di depurazione, anche a seconda delle attività insediate. Occorre valutare l'allacciamento al depuratore comunale o la dotazione di un impianto depurativo di comparto, gestito nelle logiche dell'APEA.
<b>Linee elettriche</b>	L'area è interessata dal passaggio di una linea MT aerea. Sono stati rilevati problemi di fornitura di energia elettrica su tutta la rete a servizio delle aree produttive a nord del territorio comunale.	Occorre valutare l'interramento e lo sviluppo della linea MT che interessa il comparto.
<b>Antenne (Radio, TV e SRB)</b>	All'interno dell'ambito sono presenti 3 installazioni in 1 sito a copertura del comparto.	Occorre prevedere una sostituzione del supporto per le SRB esistenti e l'eventuale localizzazione per nuovi impianti a copertura delle nuove funzioni.
<b>Gas/ Teleriscaldamento</b>	Il servizio di teleriscaldamento non è presente. L'area, per le parti urbanizzate, è completamente servita dalla rete di adduzione a bassa pressione del gas naturale.	Si potrà valutare in fase di intervento la dotazione di un impianto di cogenerazione gestito nelle logiche dell'APEA.
<b>Acquedotto</b>	L'area è raggiunta dal servizio, ma non presenta infrastrutture che limitano l'intervento. L'area non è servita dal sistema acquedottistico di tipo industriale.	



**Paesaggio**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Ambiti paesaggistici</b>	Ambito urbano "della città industriale terziaria": paesaggio dell'industria, caratterizzato dal carattere produttivo e dal basso auto-riconoscimento degli abitanti.	Sono necessarie azioni di riqualificazione del paesaggio, in modo da incrementare la qualità urbana dell'area ed i riferimenti percettivi e simbolici (riferimento metodologico: Focus progettuale 5).
<b>Paesaggio agrario storico</b>	Non presente.	
<b>Relazioni percettive</b>	Visibilità diretta dal territorio rurale	Il progetto dovrà garantire un dialogo tra le diverse matrici paesaggistiche (industriale e rurale) in coincidenza del margine dell'intervento, mediante una progettazione attenta e con l'introduzione di elementi di mitigazione. Per gli obblighi di piantumazione, dovrà prevedersi l'allestimento anticipato di fasce di mitigazione di adeguata profondità e consistenza lungo il perimetro, in particolare in corrispondenza agli insediamenti esistenti limitrofi all'ambito.
<b>Viabilità rurale storica</b>	strada storica "Viazza vialunga" sul margine nord dell'area di intervento	Il progetto dovrà garantire il mantenimento degli attuali caratteri dell'asse storico.
<b>Eccellenze e criticità</b>	Canale di Correggio sul margine ovest dell'area di intervento Sistema allineato sulla strada per Correggio di edifici di valore storico e tipologico	Il Canale di Correggio è invariante paesaggistica e dovrà essere preservato nelle condizioni attuali, evitando interventi di tombamento o artificializzazione. I nuovi interventi dovranno mantenere una adeguata fascia di rispetto e contribuire alla realizzazione di una fascia naturale di pertinenza. E' necessaria una progettazione attenta degli areali di percezione degli edifici di valore.



**Rischio / Popolazione esposta ad inquinamento**

Tipo	Stato di fatto e criticità	Condizioni e mitigazioni
<b>Rischio idraulico</b>	L'ambito non ricade in fasce del PAI.	
<b>Rischio industriale</b>	All'interno del comparto non sono presenti attività industriali RIR. Inoltre non sono presenti attività industriali sottoposte ad AIA.	Occorrerà valutare se l'area ha le caratteristiche per essere indicata come area adatta ad ospitare stabilimenti RIR.
<b>Rischio sismico</b>	Il sottosuolo di fondazione, sulla base della caratterizzazione litologica e geomeccanica, può essere considerato, in via preliminare appartenente alla categoria C. La morfologia subpianeggiante dell'area permette di escludere fenomeni di amplificazione di tipo topografico. La possibilità di fenomeni di liquefazione può essere esclusa per l'assenza di depositi sabbiosi significativi entro i primi 25 m di sottosuolo	
<b>Inquinamento atmosferico</b>	L'ambito non comprende tessuti residenziali consistenti. Comunque l'area è soggetta ad un forte inquinamento dovuto alla nuova provinciale, all'autostrada e alla TAV.	Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni.
<b>Inquinamento elettromagnetico</b>	Non sono localizzate attività sensibili nelle fasce di 0,2 microT degli elettrodotti AT. Sono presenti situazioni di potenziale esposizione ai CEM generati dalle linee MT presenti nell'area.	Per l'insediamento di attività sensibili dovranno essere prese tutte le precauzioni per il rispetto dei limiti sanitari ed urbanistici vigenti. Si potrà valutare l'interramento delle linee MT.
<b>Inquinamento acustico</b>	Il clima acustico dell'area è determinato in massima parte dalla nuova provinciale, all'autostrada e alla TAV. Le emissioni di tipo industriale rimangono da valutare puntualmente a seconda dell'attività.	Nel caso di inserimento di attività sensibili occorrerà adottare le opportune mitigazioni. Società autostrade ha presentato un piano di bonifica delle proprie infrastrutture.

## 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)

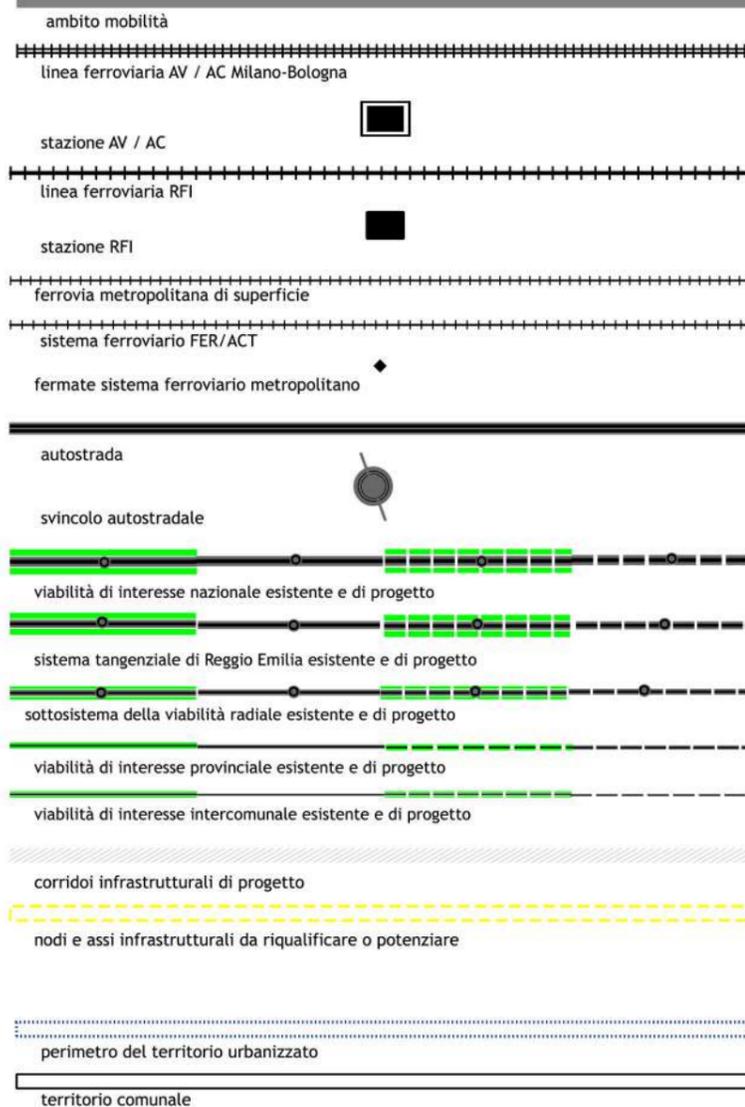
APF - poli funzionali esistenti da trasformare o in corso di realizzazione (art. 4.6)

APF - nuovi poli funzionali (art. 5.8)

ambiti produttivi di rilievo Sovraprovinciale e Sovracomunale

numerazioni di riferimento

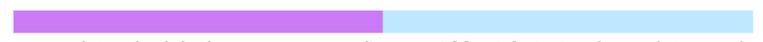
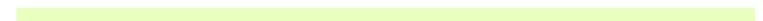
## sistema della mobilità (CAPO VI)



**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 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



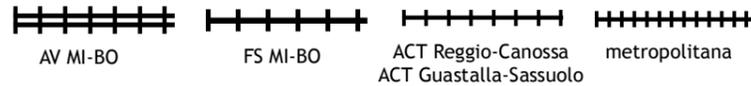
localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità in applicazione della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 - Allegato 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli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



Grado di rilevanza alto

### Sistema adduzione acqua



### Sistema del teleriscaldamento

Grado di rilevanza alto

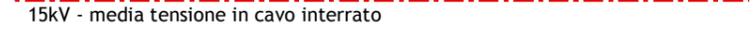
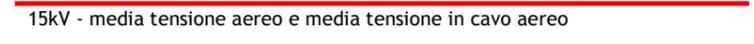
### Sistema fognario

Collettori con grado di rilevanza alto

### 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



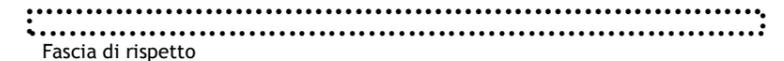
### Cabine primarie o stazioni AT e AAT



### 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.

